

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:

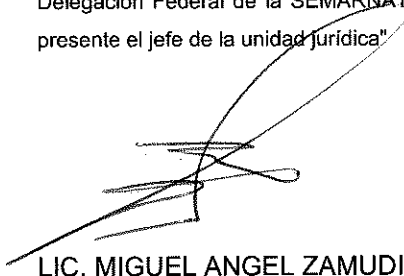
1

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. 138.01.03/1716/2021

Tepic, Nayarit a 6 de octubre de 2021.

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Máximo de la Torre Repetto

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Máximo de la Torre Repetto** Representante Legal de la persona moral denominada **PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**Desarrollo Cocoteros**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado el lote 10-A, de la villa 8, del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, específicamente en la coordenada UTM de referencia: X = 469050, Y = 2289207, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 29 de junio de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 16 de junio de 2021, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2021TD043**.
- II. Que el 08 de julio de 2021, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0029/21, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 01 al 07 de julio del 2021 y extemporáneos.
- III. Que el 15 de julio de 2021, esta Delegación Federal Integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

- IV. Que el 20 de julio de 2021, mediante escrito del 12 de julio de 2021, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 6 de julio de 2021, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEPA**.
- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/1291/2021 y 138.01.00.01/1292/1292/2021, ambos del 22 de julio 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 14 de septiembre de 2021, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/1593/2021 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 28 de septiembre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 17 de mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/1593/2021.
- VIII. Que a la fecha de emisión del presente oficio, esta Delegación Federal no ha recibido respuesta a los oficios mencionados en el Resultando anterior.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer

"Desarrollo Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEPA**, 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 obras y/o actividades de infraestructura de un desarrollo habitacional en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEPA** y 5º Inciso Q) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEPA**, 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 **LGEPA**, 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 **LGEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente

"Desarrollo Cazateros"
FVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

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 a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la Información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de 6 niveles más un sótano, que tendrá 71 departamentos en una superficie total de 9,341.993 m²; brindará servicios de hospedaje a turistas en cada periodo vacacional, ya que se ubica en una zona con una alta actividad turística.

El edificio tendrá:

- Un sótano con 96 lugares de estacionamiento, Gimnasio, Ludoteca, Salón de Usos Múltiples y Spa;
- La planta baja tendrá: un lobby, restaurante, albercas, terrazas y 11 departamentos, además de caseta de vigilancia en ingreso;
- El segundo nivel tendrá: 12 departamentos, escaleras, pasillos y elevadores internos;
- El tercer nivel tendrá: 12 departamentos, escaleras, pasillos y elevadores internos;

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

- El cuarto nivel tendrá: 12 departamentos, escaleras, pasillos y elevadores internos;
- El quinto nivel tendrá: 12 departamentos, escaleras, pasillos y elevadores internos;
- El sexto nivel tendrá: 12 departamentos, escaleras, pasillos y elevadores internos.

A continuación, se describen a detalle los componentes y superficies que integran el **proyecto**.

Componentes de la planta baja del proyecto.

Planta baja	
Componente	Superficie (m ²)
Áreas Verdes	3420.8
Alberca	1,459.25
Asoleadero	577.70
Pasillos y elevadores	378.80
Edificio de departamentos	1,785.55
Lobby	318.80
Restaurantes	376.30
Rampas	412.20
Pérgolas	238.70
Plazas y Andadores	304.90
Total	9,273

- **Áreas verdes.**- En las áreas verdes se instalarán especies ornamentales nativas propicias para el clima tropical.
- **Alberca.**- Se ubicará en la planta baja, y estará rodeada de áreas verdes.
- **Gimnasio.**- El gimnasio, Spa, Salón de Usos múltiples y la Ludoteca, estarán en el sótano.
- **Lobby.**- El lobby del **proyecto** será ubicado junto al Restaurante.
- **Restaurante.**- Esta área se ubicará en la planta baja, a un costado del lobby.
- **Edificio de departamentos.**- El **proyecto** en total, contará con 71 departamentos distribuidos en los diferentes niveles del edificio. Se construirán 4 tipos de diseño de departamentos:

"Desarrollo Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

El departamento tipo A, contará con una superficie de 126.00 m², tendrá 2 recámaras, 3 baños, sala, comedor, cocina, terraza y cuarto de lavado.

El departamento tipo B, contará con una superficie de 168.00 m², tendrá 3 recámaras, 4 baños, cocina, sala, comedor, terraza y cuarto de lavado.

El departamento tipo C, contará con una superficie de 184.80 m², tendrá 3 recámaras, 4 baños, cocina, sala, comedor, terraza y cuarto de lavado.

El departamento tipo D, contará con una superficie de 184.80 m², tendrá 3 recámaras, 4 baños, cocina, sala, comedor, terraza y cuarto de lavado.

Las diferencias entre los diseños de departamentos, son el número de recámaras, la distribución y el tamaño de la superficie de departamento.

- **Sótano.-** Tiene lugar para 96 lugares de estacionamiento, con lo cual cumple con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamingos", que de acuerdo al uso de suelo "CV = Condominios Verticales" establece que deberán ser 12 cajones de estacionamiento por condominio, por lo que, considerando que son 71 departamentos en el **proyecto**, se deberían tener mínimo 852 cajones. El sótano tiene una superficie de 4700 m² y se compone por los cajones de estacionamiento, vialidades, elevadores, escaleras y servicios generales.
- **Roof garden o nivel azotea.-** Tiene 1,926.50 m² teniendo como componentes pérgolas, áreas verdes, escaleras y asoleaderos.

Descripción por cada etapa.

Etapas de Preparación del sitio.

Instalación de obras provisionales. Se instalarán sitios para los residentes y supervisores de obra, almacén de materiales y de residuos. Esta infraestructura será de materiales desmontables y reutilizables para disminuir la cantidad de residuos al ser retirados. La infraestructura se ubicará en sitios los cuales no presenten ningún riesgo de contaminación a los cuerpos de agua presentes en el Área de Influencia, de igual manera se buscarán sitios sin grandes cambios topográficos y que queden ubicados estratégicamente dentro del predio para su utilización.

"Desarrollo Cocoteros"
FVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

- **Sanitarios portátiles:** se instalará 1 baño portátil por cada 15 trabajadores en zonas estratégicas dentro de la obra. Para la instalación y mantenimiento de estos baños portátiles se contratará a una empresa especializada en la renta y servicio periódico de sanitarios, la cual proporcionará el manejo de las aguas residuales.
- **Almacén temporal:** durante cada una de las etapas será necesario habilitar bodegas y almacenes temporales. Se destinará un área para la construcción de una bodega provisional para almacenar los materiales de construcción; para tener un mejor control de los materiales a usarse dentro de la obra, así como para evitar la acumulación o dispersión de los mismos. El almacén se construirá con estructuras desmontables, tales como hojas multipanel. Las sustancias que puedan causar derrames como productos químicos, combustibles, aceites y lubricantes, serán almacenadas en recipientes sellados, con su correspondiente identificación y serán colocados sobre una superficie de concreto con sistemas de contención de derrames. Este almacén tendrá los señalamientos establecidos por la normatividad aplicable y su respectivo extinguidor con la capacidad necesaria de acuerdo con los volúmenes que se pretendan almacenar.
- **Contenedores de residuos sólidos:** se colocarán diversos contenedores en zonas estratégicas en la etapa que se esté desarrollando, para la disposición temporal de los residuos sólidos. Se colocará un contenedor para residuos orgánicos y otro para residuos inorgánicos domésticos como cartón, plástico, envolturas de comida, latas. Estos contenedores tendrán una capacidad de 100 litros y se ubicarán en zonas con gran afluencia de empleados.
- **Caseta de vigilancia:** se instalará una caseta temporal de vigilancia a base de una estructura desmontable. La caseta proveerá el servicio de vigilancia, principalmente para tener el control del equipo y materiales que entran y salen del área del **proyecto**; así como impedir el acceso a personal no autorizado o que no cuente con el equipo de seguridad personal necesario.

Desmante. La remoción de la escasa vegetación herbácea será gradual para permitir a los individuos de fauna que pudieran encontrarse en el sitio, el desplazamiento a zonas que cumplan con las condiciones necesarias para su sobrevivencia, además esto hará posible la identificación de nidos, madrigueras y especies de baja movilidad para darles un manejo adecuado. Se realizará de una manera no agresiva con el medio, siguiendo las siguientes consideraciones:

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

- La remoción será manual, mediante el uso de machetes y de ningún modo se utilizarán químicos o fuego;
- Se realizará de una manera unidireccional formando un único frente de avance;
- En caso de localizar alguna especie animal se le notificará al encargado del seguimiento ambiental el cual se encargará de su captura y posterior liberación.

Despalme del terreno. Es el retiro de la capa superficial de tierra de aproximadamente 15 cm de profundidad. Ese material se almacenará y estibaré temporalmente en áreas específicas y se reutilizará como relleno en áreas verdes.

Limpieza del terreno y nivelación. Se limpiará la zona del **proyecto**, para evitar que los residuos producto de actividades anteriores causen afectaciones a las etapas de construcción. Se nivelarán áreas específicas dentro del predio, únicamente donde sea necesario; se realizará mejoramiento de las bases para los andadores con rellenos de material proveniente de las excavaciones, compactando y nivelando.

Etapas de Construcción.

En la construcción se utilizarán los servicios de camiones de volteo, de concreto premezclado y de bombeo de concreto premezclado, además del transporte para recibir materiales diversos de construcción. La etapa de construcción requerirá la mayor parte de los insumos materiales, humanos, y tiempo, para su desarrollo.

Cortes y excavaciones. Se harán cortes en sitios de terraplenes para obtener las cotas propuestas en las rasantes del plan maestro, con ello se busca estabilizar la topografía. Algunas excavaciones serán con excavadora y retroexcavadora, otras de forma manual, para las instalaciones de tuberías necesarias para los diferentes servicios (abastecimiento de agua, drenaje y piscina).

Cimentación. La cimentación será mediante los sistemas constructivos que determinen los estudios de mecánica de suelos, así como el propio cálculo y diseño estructural. El procedimiento será el tradicional y después de la excavación de las fosas se colocará el armado de refuerzo y se colará mediante bombeo el concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla. La construcción de los cimientos podrá ser de dos tipos, dependiendo de su importancia estructural y de las condiciones del terreno de soporte: a) cimientos de mampostería de piedra de la región, asentada con

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

mortero de cemento-arena para estratos de roca "sana"; o b) elementos estructurales de concreto reforzado en estructuras importantes, con mayor transmisión de carga al terreno o cimentados sobre roca intemperizada y/o fisurada como son: zapatas aisladas y corridas, pilas y pilotes de concreto, dados, contratraveses, cabezales y traveses de liga.

Se construirán dalas de concreto sobre la parte superior de los cimientos, para desplantar los muros que formarán las paredes de las edificaciones. Se impermeabilizarán las dalas de desplante de los muros con productos asfálticos prefabricados (emulsiones en frío), comercialmente elaborados para este propósito, aplicados con brocha, para evitar el ascenso de agua por capilaridad hacia las paredes de las edificaciones. Después de la cimentación, las zanjas volverán a cubrirse con el material obtenido de la excavación.

Transporte de material y equipo. Entre los materiales y equipos principales están: gravas, arenas y/o cementantes, el o los módulos sanitarios portátiles, una gran variedad de equipos y herramientas eléctricas, el equipamiento que se requiera para instalar las redes hidrosanitarias, las redes eléctricas y las redes de gas, variedad de herramientas manuales para actividades múltiples, equipos para corte y soldadura, así como una gran diversidad de materiales para instalar herrajes, vidrios, aluminios, pisos y azulejos. Se utilizarán vehículos capaces de transportar los equipos y materiales, con las dimensiones apropiadas para ingresar al predio.

Obra negra. En esta actividad se realizará la construcción de cimientos, zapatas, contratraveses, columnas, traveses, firmes y losas con concreto premezclado y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto, vibradores, grúas, y el personal dependerá mucho de andamios y equipo de suspensión, para poder proseguir con las obras, ya que el **proyecto** será vertical.

Obra gris. En la edificación del **proyecto**, la obra gris implica la construcción de muros, aplanados, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubiertas, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaflanes, emboquillados, pretilas, forjados y colocación de panel, y materiales prefabricados, cuyas actividades en su mayoría son realizadas a mano por el trabajador a base de mortero, cemento y concreto. Asimismo, se consideran las actividades de acabados donde será la instalación de accesorios y equipos, tales como grifería, adaptación de cocinas, la pintura e impermeabilización de la construcción en general, diseño de interiores, trabajos de carpintería, herrería, colocación de ventanas, etc.

"Desarrollo Cocateros"
FVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

Instalación de las redes hidrosanitarias y pluvial. Se tendrá un sistema de distribución de agua potable mediante un sistema hidroneumático de presión variable de velocidad constante, con 10 % de pérdida de carga, lo que impedirá la sedimentación de sólidos en suspensión, alcanzando velocidades de flujo turbulento en tuberías, evitando ruido y golpes de ariete en válvulas y accesorios. La presión de operación será de 0.60 y 1.0 Kg/cm². Para la instalación de las redes generales, y de los ramales secundarios, se seguirán dentro de lo posible las indicaciones siguientes:

- Deben ir por circulaciones del edificio para facilitar los trabajos de mantenimiento y posibles ampliaciones, remodelaciones, o ambas.
- No deben pasar por lugares de servicios como son áreas de acceso al público, servicio al público, etc., ya que podrían ocasionar trastornos de consideración en caso de fugas o trabajos de mantenimiento.
- No pasarlas sobre equipos eléctricos ni por lugares que puedan ser peligrosos para las personas al hacer trabajos de mantenimiento, o por posibles fugas.
- Las tuberías verticales se instalarán por los ductos determinados con el arquitecto y por los responsables de otras instalaciones, evitando cambios de dirección innecesarios.
- Las trayectorias serán de preferencia paralelas a los ejes principales de la estructura.
- La conducción de aguas residuales será por tubería de PVC sanitaria de norma, con sistema de evacuación a gravedad y velocidades de 0.60 a 3.0 m/s.

Instalaciones eléctricas y de gas. La red eléctrica será instalada de acuerdo a los cálculos y estimaciones realizadas por la compañía constructora y/o la empresa contratista especializada, apegándose al plan maestro de obra y a las especificaciones solicitadas por la constructora. Dentro de las redes, también se contempla la red telefónica e Internet, que al igual que la eléctrica, concierne al convenio celebrado entre la constructora y la compañía prestadora del servicio, adecuándose a las necesidades y requerimientos estipulados. Se realizarán las instalaciones para la distribución de la electricidad en cada uno de los pisos

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

del desarrollo, de acuerdo a las normas técnicas y de seguridad que establece la Comisión Federal de Electricidad.

Acabados. Se refiere al terminado con materiales de primera, incluyendo madera, mosaicos, pisos, azulejos, cristalería, aluminio, colocación de barandales, muebles en baños y cocina, así como el enjarre, aplanado de muros, pintura, etc., además de la conformación de andadores, vialidades internas y el estacionamiento. El piso del estacionamiento será de losas de concreto y las fachadas estarán diseñadas con cancelería de aluminio, madera y cristal.

Manejo de residuos sólidos urbanos. Se generarán los siguientes tipos de residuos sólidos urbanos durante la construcción del **proyecto**.

- **Residuos orgánicos:** restos de comida, vegetación producto de las actividades de despalle, material proveniente de la excavación del sitio.
- **Residuos inorgánicos:** envolturas y envases de plástico y cartón, latas de vidrio y metal, etc.
- **Residuos sanitarios:** desechos fisiológicos de los trabajadores del **proyecto**.
- **Residuos de construcción.** Material cementante, restos de grava y arena, cascajo, alambres, clavos, restos de varillas, malla, madera, restos de cables entre otros.

Según el Instituto Nacional de Ecología, la generación de Residuos Sólidos Municipales (**RSM**) por habitante es 1 kg/hab*día, por lo tanto, tomando en cuenta 50 trabajadores aproximadamente al día y un horario laboral de 8 horas, la generación de residuos en el área del **proyecto** corresponde al 50 % del tiempo de generación. Con base en lo anterior se estima que la generación de RSM será de 25 kg diarios. Se contempla que la construcción de la obra durará 30 meses aproximadamente, por lo tanto, la generación total de residuos en la etapa de construcción será de 22.5 toneladas. Para el manejo de residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores o las obras, se colocarán contenedores en zonas estratégicas para la disposición temporal de los residuos, estos deberán estar debidamente identificados para una separación primaria en residuos inorgánicos como cartón, plástico, envolturas de comida, y otros para residuos orgánicos como restos de comida.

"Desarrolla Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

- **Residuos de manejo especial.** Se calculó la producción de residuos de construcción usando lo publicado por Castells (2000), donde propone que la generación de residuos de una obra nueva genera 200 kg/m². Por lo cual, en un área de construcción de 9,341.993 m² se generarían 1868,39 toneladas de residuos en una obra nueva. La generación de estos residuos será paulatina, primero se empezaría por el acceso, infraestructura común y al final la construcción del edificio. Los residuos se compondrán mayormente por tierras y rocas, hormigón, hierro y acero. Los residuos se clasifican para valorizar los residuos con potencial de comercialización. Para el manejo de los residuos de obra será en un área dentro del **proyecto** para el almacenamiento temporal hasta el momento de su reutilización o de recolección para su disposición final en un relleno sanitario autorizado por el H. Ayuntamiento municipal.

Etapas de Operación y mantenimiento.

Limpieza final general de la obra y desinstalación de obras provisionales.

Las obras provisionales como el almacén de materiales, los sanitarios portátiles, los tambos de residuos sólidos urbanos, entre otros, serán desinstalados al terminar la construcción. También se hará la limpieza, el retiro de escombros y basura previo al inicio de la etapa de operación.

Contratación de personal de la región.

Se contratará personal para la etapa de operación del **proyecto**, destinada a la atención del edificio así como la limpieza de las áreas comunes, y para la vigilancia del mismo; estos empleos podrán ser temporales o permanentes, se procurará contratar personal de la región para evitar traslados largos, el personal podrá ser trasladado de localidades como Bucerías, Mezcales y Jarretaderas entre otras.

Mantenimiento de servicios generales.

Se dará mantenimiento principalmente de pintura y limpieza a las áreas comunes, así como al estacionamiento, terraza y la azotea. Además, se dará mantenimiento preventivo a las instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y de gas.

Mantenimiento de la edificación.

Se ejecutarán acciones de mantenimiento general para la edificación en el que se incluya albañilería,

"Desarrolla Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

Cocoteros



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

acabados y pintura. Entre otras actividades que contribuyan a mantener el óptimo funcionamiento del edificio.

Operación y limpieza de áreas del edificio (piscina y áreas verdes).

Se ejecutarán acciones de mantenimiento general y constante para la edificación en el que se incluya limpieza de pisos, muros, ventanas, puertas y mobiliario, estas actividades las realizarán personal especialista que limpiarán, evitando utilizar sustancias químicas con características corrosivas, explosivas, tóxicas e inflamables.

Se dará mantenimiento preventivo a la bomba de agua, a los filtros, motores, bombas centrifugas, entre otros sistemas que hacen funcionar a la alberca. Las áreas verdes estarán a cargo del personal especialista que se encargará de darles mantenimiento, sin utilizar sustancias químicas.

Consumo de agua.

La cantidad máxima de personas calculadas para ingresar al **proyecto**, es de 390, se calculó el consumo de agua potable y su desperdicio. Se consideró una dotación de agua potable por habitante de 400 l/hab/día/, que es la cantidad sugerida en un clima cálido y de tipo residencial, (CONAGUA, 2007) y un porcentaje de desperdicio del 80 % de la dotación. Se obtuvieron los siguientes resultados:

- Gasto diario de agua potable por persona = 400 l/usuario/día
- Generación de agua residual por persona = 320 l/día.
- Capacidad total de personas en el **proyecto**= 390 personas.
- Consumo máximo total de agua por día= 156 m³.
- Generación total de aguas residuales por día = 124.8 m³.

Generación y manejo de residuos sólidos urbanos.

Durante la operación, se realizará en el **proyecto** una separación de los residuos, donde se instalará un área específica con contenedores de residuos rotulados y de diferentes colores. El área del **proyecto** recibe la recolección municipal de residuos sólidos urbanos, a través del Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente (GIRRSA), concesionaria del municipio para proporcionar el servicio. Se estimó la generación de residuos sólidos urbanos durante la etapa de operación, tomando como base la tasa de generación promedio utilizada en Bahía de Banderas que es de 1 kg/habitante/día, considerando que los

"Desarrollo Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

usuarios pasaran el día completo en el edificio. Se contempla un número máximo de 390 usuarios en el edificio.

Generación de RSU por año de operación.

Días al año	Núm. de personas	kg/persona/día	Total (kg)
365	390	1	142,350

Etapas de Abandono del sitio.

Se considera que la presente etapa pueda ocurrir pasados al menos 50 años de operación. En caso de que el **proyecto** sea abandonado, cierre y se vuelva obsoleto, será demolido, aunque se estima que no sea abandonado, si se realizan acciones preventivas y correctivas para el mantenimiento de la obra se puede prolongar aún más la vida útil. Si se presenta el caso de cierre o abandono, por cualquier tipo de causas que en su momento se consideren se realizarán las siguientes etapas:

Retiro de las líneas de suministro.

Para evitar fugas al momento de la demolición y por ende accidentes, se deberá cerrar por completo las líneas de suministro de agua potable, las líneas eléctricas, retirar el suministro de gas, así como las líneas de voz y datos que pudieran haberse utilizado durante la operación del **proyecto**, esto se realizará con la finalidad de prevenir fugas al momento de la demolición o afectaciones a las áreas circunvecinas en el caso de las redes de datos y voz.

Desmantelamiento.

Realizado el retiro de las líneas de suministro se desmantelarán las partes útiles que pudieran ser reutilizadas en obras de condiciones semejantes, los materiales serán separados y se contratarán a empresas para el transporte y disposición final de los residuos. Las partes que tengan un valor potencial se reciclarán.

Demolición de la infraestructura.

La zona que será demolida deberá ser enmallada, dicha malla estará cubierta con plástico como medida de retención de polvos que se levanten durante las actividades. Se propone primero la demolición de la edificación y posteriormente las áreas verdes, con la finalidad de que estas ayuden a la retención de polvos y material particulado. Durante el tiempo de la demolición se adoptarán medidas de seguridad para el personal y las personas que circulen cerca del área.

"Desarrolla Locateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

Cd.



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

Oficio No. T38.01.03/T716/2021

Limpieza general.

Previo al abandono y cierre de la obra, se realizará la limpieza de todos los residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial (de construcción) que se generen durante la demolición. Los residuos se dispondrán en los lugares autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (**SEDESU**) o la dependencia que en su momento este a cargo de esta gestión.

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:

Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR).

Este ordenamiento federal se vincula con el **proyecto** respecto a la prevención en la generación, valorización y gestión integral de los residuos peligrosos, sólidos urbanos y de manejo especial, que pudieran generarse durante las diferentes etapas del **proyecto**; así como de prevenir la contaminación con estos residuos y proponer un manejo adecuado de los mismos bajo los principios de la reducción de la generación, reúso de los materiales, y reciclado de los mismos.

Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

El presente reglamento resulta estrechamente vinculado con el **proyecto** por ser el documento regulador

"Desarrollo Cocoteras"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

Cochi



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

de las características que deberán tener los centros de acopio temporales de los generadores de residuos no peligrosos. Es importante señalar el hecho de que durante las diversas etapas del **proyecto** se utilizarán contenedores de residuos sólidos, mismos que se colocaran en zonas estratégicas en la etapa que se esté desarrollando, para la disposición temporal de los residuos sólidos. Se colocará un contenedor para residuos orgánicos y otro para residuos inorgánicos domésticos como cartón, plástico, envolturas de comida, latas. Estos contenedores tendrán una capacidad de 100 litros y se ubicarán en zonas con gran concentración de trabajadores. Los detalles del manejo de los residuos se establecieron en la parte final de la fracción II del presente estudio.

Ley General de Vida Silvestre.

El **proyecto**, por colindar con la Zona Federal Marítimo Terrestre del estero El Chino, presenta ejemplares de mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) aproximadamente a 5 m. del predio del **proyecto**. Sin embargo, no se prevé actividad ni edificación de obras a realizarse dentro de las inmediaciones del margen del canal o en la Zona Federal, por lo tanto se considera respetar totalmente la integridad de estos ejemplares y no afectar en ningún sentido el flujo hidrológico relacionado con el mismo.

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** se conectará a la red de alcantarillado sanitario e infraestructura pluvial localizada por la vialidad de ingreso y salida al predio del **proyecto**. El predio se ubica entre desarrollos inmobiliarios en construcción y operación, en una zona donde existe el abastecimiento del servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje, se realizarán las gestiones necesarias para contar con el contrato de servicios correspondiente para que las aguas residuales sean canalizadas finalmente a la planta de tratamiento municipal.

NOM-022-SEMARNAT-2003. Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar. **4.16** Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo. **Vinculación:** El **proyecto** se ubica a menos de 100 m. de la vegetación del manglar; el **proyecto** realizará en esa franja de restricción obras y/o actividades. No obstante se reitera que no se construirán obras dentro del margen del canal o su zona federal, por lo contrario se respetará

"Desarrollo Cacaheras"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

esa superficie sin realizar obra alguna para no generar ningún tipo de perturbación o daño. **4.17** La obtención del material para construcción, se deberá realizar de los bancos de préstamo señalados por la autoridad competente, los cuales estarán ubicados fuera del área que ocupan los manglares y en sitios que no tengan influencia sobre la dinámica ecológica de los ecosistemas que los contienen. **Vinculación:** Los materiales de construcción a utilizar en la construcción del **proyecto** serán obtenidos de bancos autorizados ya sea por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit o por la **CONAGUA**. **4.35** Se dará preferencia a las obras y actividades que tiendan a restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre. **Vinculación:** Como parte del **proyecto** se ejecutarán medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos ambientales (no contaminación del agua y no construcción en el cauce del estero, ni en su zona federal, con ello se evitará verter sedimentos) con el propósito de conservar la salud de las áreas de manglar. **4.36** Se deberán restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre, de acuerdo como se determinen en el Informe Preventivo. **Vinculación:** El estero el chino presenta muy limitadas sus condiciones ambientales para constituirse como una superficie de tránsito de fauna, ya que se puede apreciar que existen diversos tramos del talud del estero, revestidos con piedra y carentes de vegetación, lo anterior limita pero aun así permite el libre tránsito de la fauna silvestre; actualmente el talud del estero frente al predio mantiene sus condiciones naturales y existe vegetación de manglar. No obstante las obras y/o actividades del **proyecto** no interfieren ni se ubican en esa área. **4.41** La mayoría de los humedales costeros restaurados y creados requerirán de por lo menos de tres a cinco años de monitoreo, con la finalidad de asegurar que el humedal costero alcance la madurez y el desempeño óptimo. **Vinculación:** Como parte del **proyecto** se realizarán actividades de reforestación en el talud del estero; debido a que el polígono del **proyecto** se ubica a menos de 100 m. del individuo de manglar más cercano se le dará monitoreo mínimo de 3 años.

Específicamente para el número **4.16**, el predio del **proyecto** se ubica a menos de 100 m. del elemento de manglar más cercano; por lo tanto, no se cumple la condición del numeral, por ello se propone una medida de compensación en beneficio del manglar; mediante la ejecución la reforestación con plántulas de manglar.

Se reforestará con 21 plantas de Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) polígono de 3 m² en la

"Desarrollo Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

[Firma]



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

colindancia con el estero, específicamente frente al predio, donde se ubica un área con ausencia de manglar. La temporalidad de la ejecución del Programa de Reforestación iniciará en enero de 2022 y su mantenimiento y seguimiento concluirá 5 años después, se harán riegos de agua salobre (proveniente del estero) a los individuos de mangle plantados hasta que sus raíces le permitan sobrevivir de manera autónoma, asimismo se les dará el seguimiento y vigilancia y las correcciones se indicarán en los informes de cumplimiento anuales a presentar. Respecto al porcentaje de supervivencia a determinado tiempo en el cual se considere que los individuos tienen un crecimiento tal que les permita sobrevivir, se mantendrá el 80%.

La reforestación se realizará con individuos regenerados por las mismas semillas que se desprenden de las plantas del área, las cuales se colectarán para su reproducción; una vez que éstas alcancen la madurez necesaria para poder sobrevivir de manera autónoma (1 mes aproximadamente) serán trasplantadas al sitio a reforestar ubicándolas, donde exista menor densidad de plantas o claros de vegetación.

NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-050-SEMARNAT-2018 y NOM-045-SEMARNAT-2017. Estas normas establecen los límites máximos permisibles de emisiones de gases de los vehículos automotores en circulación que usan combustibles fósiles, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición. **Vinculación:** En la etapa de construcción, se tendrán actividades que requieren el uso de vehículos con máquinas de combustión interna, que contribuirán al aumento en los niveles de contaminantes en el componente aire; por lo que se tomará en cuenta lo que se desprenda de estas normas oficiales para tener un proceso responsable. El objetivo de sujetarse estas normas es para disminuir las emisiones de CO₂ y demás gases criterio, debido al mal funcionamiento de la maquinaria revolvedora y de todo tipo de vehículos de transporte de materiales. La importancia de esto recae en el mantenimiento para disminuir el humo de los vehículos que tienen motores de combustión interna.

Se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se tendrán evidencias documentales de su cumplimiento. Para los vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad.

La importancia de esta medida recae en el mantenimiento de maquinaria para disminuir el humo

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

[Firma]



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

proveniente de los vehículos que tienen motores de combustión interna y está comprobado que, en la atmósfera, los óxidos de nitrógeno (NO_2) y Azufre (SO_2), provenientes de los humos generados, son convertidos en ácido nítrico y sulfúrico que vuelve a la tierra con las precipitaciones de lluvia (lluvia ácida). Otro impacto negativo que tienen estos humos para la atmósfera es ocasionado por el CO_2 , que como está demostrado, es el causante del efecto invernadero que por actividades antropogénicas está causando un cambio climático acelerado en el planeta.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. **Vinculación:** Durante el desarrollo del **proyecto**, se prevé por algún incidente mecánico la generación mínima de residuos peligrosos, no peligrosos y líquidos, para los cuales se contemplan una serie de medidas de manejo integral que regularán desde su generación, hasta su disposición final, a fin de evitar la contaminación terrestre del sitio. Para la generación accidental de residuos peligrosos, aunque éstos serán en cantidades mínimas, se contratará una empresa especializada autorizada y acreditada para el manejo de residuos. Asimismo, la **promovente** estará a cargo de la supervisión, cumplimiento y restauración en caso de derrames y vertimientos.

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:** Tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como establecer los criterios de inclusión, exclusión o cambio de categoría de riesgo para las especies o poblaciones, mediante un método de evaluación de su riesgo de extinción y es de observancia obligatoria en todo el Territorio Nacional, para las personas físicas o morales que promuevan la inclusión, exclusión o cambio de las especies o poblaciones silvestres en alguna de las categorías de riesgo, establecidas por esta Norma. El área del **proyecto** se ubica cercano a la franja de costa dentro del municipio de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, por lo que se evalúa qué tipo de flora y fauna se encuentran en el predio y, con base a esto evaluar si alguna de las especies se encuentra enlistada en la **NOM** mencionada. Se realizó un listado florístico potencial relativo a la descripción del Sistema Ambiental; para lo cual se realizó una revisión en literatura e identificaron las especies enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

NOM-138-SEMARNAT/SSAI-2012. Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y lineamientos para el muestreo en la caracterización y especificaciones para la remediación.

"Desarrollo Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

Coch



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

Vinculación: Los productos asociados a los derrames de hidrocarburos, para los que se establecen límites máximos permisibles de contaminación en suelos, se enlistan en el quinto numeral de esta norma. El manejo de maquinaria en el área del **proyecto**, en caso de que no haya un mantenimiento adecuado de los vehículos, podría provocar derrames de hidrocarburos que podrían afectar directamente a la calidad de las aguas subterráneas. Este impacto se considera de magnitud alta, con afecciones a corto plazo, con baja certeza de que ocurrirán, extensión local en las áreas aledañas al **proyecto**, de duración permanente en caso de ocurrir, y de naturaleza acumulativa en caso de ocurrir más de una vez. Además, en caso de presentarse el impacto se produciría un daño irreversible por la dificultad de realizar la limpieza del subsuelo. Se pretende que a través de medidas preventivas de mantenimiento de maquinaria sea posible disminuir al máximo la probabilidad de que ocurra este impacto.

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 fracción IX de la **LGEEPA** y 5 Inciso Q) del **REIA**.

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

La normatividad municipal relacionada con los usos y densidades el **proyecto**, se encuentra sujeto al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamingos" publicado en el periódico oficial en diciembre de 2001, basado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en el plano de Zonificación Secundaria, usos, destinos y reservas, Estrategia Nuevo Vallarta y Flamingos.

Respecto a ello, el **proyecto** cuenta con una restricción resultante de lo que dicta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de acuerdo al uso de suelo "Condominios Verticales", donde se establece que se tendrá una restricción de 6 metros de frente a calle, 6 metros lateral y 6 metros frente a canales.

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEJO, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

Con relación a la superficie, se realizó un análisis puntual del cumplimiento con lo establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamíngos" en el plano ES "Nuevo Vallarta y Flamíngos", el cual establece el uso predominante del suelo "Condominio Vertical (CV)" por lo que se establece que el **proyecto** se encuentra casi en conformidad con la totalidad de los parámetros establecidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas "Nuevo Vallarta y Flamíngos" para usos de suelo de Condominio Vertical.

Cumplimiento del proyecto acorde con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano

Parámetro	Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamíngos"	Proyecto	Sobrantes con posibilidad de uso	Cumplimiento
C.O.S.	0.40	0.26	0.14	Cumple
C.U.S.	1.5	1.49	0.01	Cumple
Superficie de C.O.S. permitida	3,736.80 m ²	2,443.65 m ²	1,265.55 m ²	Cumple
Superficie de C.U.S. permitida	13,909.5 m ²	13,847.30 m ²	62.2 m ²	Cumple
Estacionamientos mínimos	12 cajones por condominio (85.2 para este proyecto)	96 cajones	25 cajones	Cumple
Niveles	6	6	0	Cumple
Condominios Permitidos	120 cond. / ha (111.2 cond. para este proyecto)	71 condominios	40 condominios	Cumple
Frente mínimo	100 metros	74.3 metros	0 metros	No Cumple
Restricción frente a calle	6 metros	6 metros	-	Cumple
Restricción Lateral	6 metros	6 metros	-	Cumple
Restricción frente a canal	6 metros	1 metros	-	No cumple

Aunque el **proyecto** no cumple a cabalidad con las restricciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamíngos vigente; el incumplimiento del parámetros de frente mínimo del lote, no compromete la permanencia de componente ambiental alguno, siendo la evaluación del impacto ambiental un instrumento de planeación, regulación y control de los aspectos ambientales, con la obligatoriedad que establece el último párrafo del artículo 35 de la **LGEPA** que establece "La resolución de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate".

"Desarrollo Cocoteros"
 PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

Carla



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

Con base en lo anterior, la vigilancia del cumplimiento normativo en materia de desarrollo urbano, recae en la autoridad municipal, a través de la expedición de la Licencia de Construcción Municipal.

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

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia (**AI**) 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**, para identificar el **SA**, consideró su delimitación con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales.

Se puede definir que el **SA** del **proyecto** puede estar comprendido en un **SA** a nivel microcuenca por contar con superficie de extensión mayor y/o un **SA** a nivel Unidad Ambiental con una superficie de extensión menor, en virtud de que el **proyecto** se encuentra prácticamente (solo una pequeña parte del **SA** se ubica en la microcuenca Bucerías) dentro de los procesos ambientales de la microcuenca Ixtapa y a su vez se encuentra comprendido dentro de la Unidad Ambiental "Unidad Ambiental 3 - B4" Nuevo Vallarta, establecido dentro del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

En primera instancia se consideró delimitar el **SA** a nivel Microcuenca, y posteriormente reduciendo la superficie para ser más específicos en la información detallada a nivel de Unidad Ambiental.

El **proyecto** se ubica en la Región Hidrológica RH13-Huicicila con un área de 4,981.39 km², dentro de la Cuenca B Río Huicicila-San Blas con un área total de 3,492.41 km², la Subcuenca "a" R-Huicicila con una superficie de 1,942.48 km², y al mismo tiempo en la microcuenca Ixtapa con un área de 104.44 km² en la cual drenan los acuíferos de la Laguna del Quelele y Estero el Chino y demás escorrentías sin nombre.

El **SA** delimitado tiene una dimensión de 950 hectáreas, fue acotado acorde a la Unidad Ambiental 3-B4 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

El **AI** se delimitó considerando la ubicación y amplitud de los componentes ambientales con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las características del mismo (dimensión, distribución de obras y actividades a desarrollar) y el uso de suelo permitido por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable a la zona.

El **AI** la determina, la naturaleza y magnitud de un **proyecto**; entendiendo por naturaleza, la complejidad asociada a su implantación y operación ligada a los componentes y procesos ambientales de su entorno; en tanto que la magnitud tiene que ver con la extensión del mismo en espacio y tiempo.

Para delimitar el **AI** ambiental se consideró el peor escenario, la construcción y operación del **proyecto** sin aplicar medidas preventivas, de mitigación y compensación. La aplicación de las medidas preventivas, de mitigación y compensación reducirá significativamente el **AI**.

El entorno directo del **proyecto** es un área desarrollada, teniendo en su lindero. Este un canal derivado del estero el chino, el cual presenta partes con taludes enrocados, y partes con taludes en estado natural; al Oeste existe la Av. Cocoterros, frente a la cual se encuentran desarrollos construidos y en construcción los cuales cuentan desde 6 hasta 10 niveles. El **proyecto** colinda directamente con la Zona Federal Marítimo Terrestre del Estero El Chino.

Considerando que se trata de una **MIA-P**, que la escala de afectación del **proyecto** es muy baja, que se ubica en una zona urbanizada con sus respectivos servicios, cercano a un sistema de canales de

"Desarrollo Cocoterros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

navegación interconectados entre sí por el mismo cuerpo de agua del Estero El Chino, se consideró tomar como **AI** el sistema circundante al **proyecto** a 100 metros a la redonda, dando como resultado un **AI** de 8.43 ha.

En el desarrollo del **proyecto**, se considera que no tiene posibilidades de generar un impacto significativo al **SA** ni a su **AI** por las actividades a realizar ya que los posibles impactos derivados de las actividades, incluyen también la ejecución de medidas de prevención, mitigación y compensación, además de aquellas que la autoridad determine pertinentes, evitando así un daño mayor al ambiente, al ya provocado por la creación el Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta.

Vegetación.

El **AI** del **proyecto** presenta en su mayoría vegetación secundaria herbácea y arbustiva, así como algunos ejemplares de ornato.

Se tiene un predio con escasa cobertura vegetal, predominando la vegetación arbustiva y herbácea con un listado de las siguientes especies:

- **Huizache** (*Acacia farnesiana*), dos ejemplares de 3 m cada uno en estado arbustivo, localizados en el lindero Oeste del predio.
- **Guamuchil** (*Pithecellobium dulce*), tres ejemplares, dos chicos, en estado arbustivo, de 3 m de altura localizados en el lindero Oeste del predio al y un ejemplar grande en estado arbóreo, de 6 m de altura localizado en el lindero Norte.
- **Palma de coco** (*Cocos nucifera*), dos ejemplares de tamaño mediano, en estado arbóreo, de aproximadamente 4 m de altura localizados en el lindero Oeste del predio.
- **Parota o Huanacaxtle** (*Enterolobium cyclocarpum*), se encontraron 3 ejemplares de tamaño chico, en estado arbustivo, de 3 m de altura; dos en el lindero Este y una en el lindero Norte del predio y una de tamaño grande, en estado arbóreo, de aproximadamente 20 m de altura localizada al Este del predio.

"Desarrolla Cocateras"
FVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

- **Tabachín** (*Delonix regia*); se encontró un ejemplar de tamaño chico, en estado arbóreo, de 3 m de altura en el lindero Oeste.
- **Palo de escopetas** (*Albizia occidentalis*), se encontró un ejemplar de tamaño mediano, de 2.5 m de altura en el lindero Oeste.
- **Palma de Yucca** (*Yucca jaliscensis*), Se encontró un ejemplar de tamaño grande, en estado arbóreo, de 4 m de altura en el lindero Sur del predio.
- **Mangle blanco** (*Laguncularia racemosa*), se calculan aproximadamente 9 ejemplares de 5 m de altura, en estado arbóreo, ubicados en el lindero Este, dentro de la zona federal colindando con el canal de navegación de Nuevo Vallarta.

En estado herbáceo se encontraron las especies *Ricinus communis* (higuerilla), *Bouteloua gracilis* (pasto) y *Tripsacum* (pasto). El predio del **proyecto**, el 15.6 % está conformado por estrato herbáceo, el 3.6 % está conformado por estrato arbustivo y el 10.4 % está conformado por estrato arbóreo y el 71 % del predio no presenta vegetación.

Fauna.

No existe fauna representativa de la región ni sitios de cobijo en el predio del **proyecto** ni en su **AI**. El área del **proyecto** pertenece a un sistema urbano perturbado constantemente por las actividades antropogénicas. Por las características del **proyecto**, su ejecución no representa impacto ambiental significativo alguno a la fauna de los sistemas ambientales circundantes.

Las especies animales han sido sometidas y desplazadas por las actividades que se han venido dando en la zona hacia otras zonas de refugio donde existe mayor vegetación, sobre todo la laguna del Quelele donde se observan algunas áreas con vegetación más conservada, ahora bien, en el **AI** del **proyecto** es posible llegar a encontrar algunas especies que están dentro de los listados de la norma antes referida, por lo que se tendrá sumo cuidado de no afectar a las mismas en caso de que se llegaran a detectar en el sitio del **proyecto**.

El **proyecto** por su ubicación limita su diversidad faunística, siendo las especies de aves los ejemplares predominantes en el sitio; después de entrevistar a empresarios turísticos, comerciales locales y

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

ambulantes de la zona, la fauna silvestre que puede llegar a observarse en las inmediaciones y en el sitio del **proyecto** es la siguiente:

Aves		
Nombre común	Nombre científico	Estatus de protección
Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>	-
Pelicano café *	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pr
Fragata	<i>Fregata magnificens</i>	-
Tordo arrocero	<i>Scaphidura arysivara</i>	-
Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	-
Gorrion casero	<i>Passer domesticus</i>	-

*Especie registrada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, catalogada como de Protección especial.

Reptiles		
Nombre común	Nombre científico	Estatus de protección
Iguana negra o Garrobo	<i>Ctenosaura Pectinata</i>	Pr
Roño de suelo	<i>Sceloporus utiformis</i>	-
Lagartija de árbol	<i>Anolis nebulosus</i>	-
Roñito	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	-
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Pr

*Especie registrada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, catalogada como de Protección especial.

En la zona del **proyecto** se pueden observar de vez en cuando, iguanas (*iguana iguana*) y garrobos (*Ctenosaura pectinata*). Al interior de los canales de navegación, han llegado a observarse la presencia de cocodrilo (*Crocodylus acutus*), no obstante en el sitio del **proyecto** no se ha observado su presencia, debido a que el talud del estero presenta un desnivel aproximado de un metro respecto al nivel del estero, este desnivel de alturas variables, constituye una barrera física para el cocodrilo.

Por las características del **proyecto**, su ejecución no representa impacto ambiental significativo alguno a la fauna de los ecosistemas circundantes. No obstante se agrega a la suma de las sinergias negativas de todo el Fraccionamiento Náutico-Turístico de Nuevo Vallarta, reduciendo y contaminando el hábitat de las especies de flora y fauna. Este impacto ha sido considerado como necesario durante la evaluación y aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Nuevo Vallarta y Flamingos que busca la sustentabilidad socioeconómica y ambiental.

"Desarrollo Cocateros"
 PVR CANAL VIEJO, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/7716/2021

Se considera que el **proyecto** no afectará directamente a la fauna presente en virtud de que quedará prohibida la captura, caza o dar muerte a cualquier organismo encontrado dentro del área del **proyecto** así como la colocación de señalética alusiva para incentivar su protección y conservación.

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

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

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

Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación o correctivas por componente ambiental.

Medida 1: Gerencia Ambiental.

Tipo de medida: Prevención y compensación.

Etapas donde se llevará a cabo: Preparación y Construcción.

Componentes ambientales a proteger: Flora, fauna, suelo, aire e hidrología.

Impactos ambientales a prevenir: Afectaciones indirectas a la vegetación, mortandad de fauna, contaminación del suelo, contaminación de cuerpos de agua, pérdida de calidad del aire.

"Desarrollo Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

Características de la medida: Consiste en contratar a un gerente ambiental, el cual tendrá amplia experiencia en materia ambiental y en manejo de fauna silvestre, antes de que se reinicie la tapa de construcción y que permanezca durante todo el **proyecto**, o en su defecto, que realice visitas constantes al **proyecto** a verificar que las medidas propuestas se ejecuten. Entre las funciones que realizará el gerente ambiental estarán las siguientes actividades:

1. Llevar el seguimiento de las medidas propuestas supervisando la ejecución en tiempo y forma.
2. Impartir plática y capacitar a los trabajadores sobre temas de educación ambiental, el manejo de los residuos y respeto a la flora y fauna.
3. Rescate de fauna que pueda localizarse dentro del predio al momento de realizar las actividades en las etapas correspondientes.
4. Vigilar que se haga la separación de los residuos correctamente para una mejor disposición de los mismos.

El gerente ambiental será contratado por la **promovente** del **proyecto** y estará laborando desde el inicio de la construcción del **proyecto**. El contar con una persona encargada capaz de organizar y supervisar todo lo relacionado con los aspectos ambientales del **proyecto**, promoverá asegurar el cumplimiento de todas las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la manifestación de impacto ambiental.

Las metas de esta medida son el que se respete y apliquen de manera efectiva todas las medidas de prevención, mitigación y de compensación establecidas para el **proyecto**. El gerente ambiental encargado llevará una bitácora mensual con la información de cumplimientos de las diferentes medidas y acciones a su cargo.

Medida 2: Plática de concientización ambiental.

Tipo de Medida: Prevención y compensación.

Etapas donde se llevará a cabo: Preparación y Construcción.

Componentes ambientales a proteger: Flora, fauna, aire, suelo e hidrología.

Impactos Ambientales a Prevenir: Afectaciones a la vegetación del área de influencia, mortandad de fauna, contaminación del suelo y contaminación de cuerpos de agua.

"Desarrollo Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

Costos de la aplicación de la medida: El encargado de realizar esta medida es el gerente ambiental que será contratado por lo que los costos de esta se encuentran considerados en el sueldo que recibirá el gerente ambiental.

Características de la medida: Previo al inicio de las actividades, el coordinador ambiental dará una plática a todo el personal que estará trabajando en el sitio. Entre los puntos que se tocarán en la charla están los siguientes:

- La importancia de la flora y fauna de la región especificando que queda prohibida la captura, caza y/o aprovechamiento o extracción de cualquier especie silvestre ya sea de flora o de fauna. Para fortalecer este punto se revisarán los fundamentos legales establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General de Vida Silvestre, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como las consecuencias del incumplimiento de estos, en un lenguaje claro y didáctico para la comprensión adecuada por parte del personal involucrado.
- Toda persona que encuentre dentro del área de trabajo un animal silvestre de baja movilidad, deberá notificarlo al gerente ambiental o al residente de obra para asegurar que este no corra riesgo en las zonas de paso de los usuarios y en caso de que así sea transportarlo a una zona segura.
- Se explicará la importancia de la conservación de la flora y fauna local. Se darán a conocer por medio de fotografías las especies que más probabilidad tengan de ser observadas en el lugar.
- Quedará especificado que se deberá mantener el área limpia y ordenada, explicándoles la forma en la que serán separados los materiales de trabajo y la separación de todos los residuos.
- Se especificará que está prohibido hacer fogatas y la quema de cualquier tipo de material; y que, en caso de presentarse algún indicio de incendio este deberá ser reportado inmediatamente al supervisor, coordinador ambiental o persona que se encuentre a cargo en el momento.
- Se dejará claro al personal que no podrá desplazarse a otras áreas que no sean las de trabajo.
- Se dará una introducción del manejo que deberán tener los diferentes residuos. En este punto se hará énfasis en la forma en la que se deberán disponer o almacenar cada uno de los residuos generados hasta su recolección o transporte.
- Esta plática será a todo el personal que vaya a laborar en el sitio del **proyecto**, si la contratación del personal se hace de manera paulatina, la plática será cada vez que ingrese personal nuevo. Al finalizar la plática, el gerente ambiental entregará un documento didáctico e ilustrativo sobre los temas tratados, así como el reglamento donde se señale lo que queda prohibido realizar dentro del

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

proyecto.

Esta plática será antes de que comience cada una de las etapas y, como se mencionó anteriormente, será obligatoria y durante el horario laboral para evitar faltas. La entrega del material didáctico servirá como un recordatorio permanente para cada trabajador, aunque se espera que el alcance de este llegué hasta las familias de los trabajadores.

Se espera que con esta medida se genere una conciencia ambiental en cada uno de los trabajadores del **proyecto**. Esto se verá reflejado en el respeto a todas las medidas para el cuidado del medio ambiente que se proponen, lo que logrará cumplir uno de los objetivos principales del **proyecto** que es el desarrollo del mismo en armonía con el medio ambiente de la zona.

Medida 3: Manejo de residuos sólidos urbanos.

Tipo de medida: Prevención.

Etapas donde se llevará a cabo: Preparación, Construcción y Operación.

Componentes ambientales a proteger: Flora, fauna, paisaje, suelo e hidrología.

Impactos ambientales a prevenir: Contaminación del suelo, contaminación de cuerpos de agua, pérdida de calidad paisajística, afectación de fauna por ingestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).

Características de la medida: Los generadores de estos residuos serán el personal que labore dentro del sitio y posteriormente los usuarios y tendrán una separación secundaria.

Para el correcto manejo de los residuos que se generarán durante el transcurso de la operación del **proyecto** es necesario tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- Adquisición de contenedores para la separación secundaria de los residuos que se generarán durante el proceso de la obra.
- Identificar puntos estratégicos para la localización de los contenedores, esto para facilitar que los usuarios hagan un mejor uso de los contenedores.
- Implementación de calendarios específicos para la recolección de los residuos y su agrupación para su posterior traslado a la recicladora.
- Realizar contratos de servicio de recolección con empresas recicladoras.
- Instruir al personal del **proyecto** respecto al compromiso ambiental que se tiene hacia el

"Desarrollo Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

ecosistema estuarino y asegurar el cumplimiento a las estipulaciones de la estricta separación de residuos para que ellos mismos se encuentren en condición de mostrar a los visitantes el cumplimiento de los lineamientos.

Para facilitar el correcto uso de los contenedores de basura se propone, de manera ilustrativa, la colocación de grabados con ejemplos de los residuos que se deben de colocar en cada uno de los contenedores además de que en la parte superior se les colocarán letreros donde se enlisten los residuos correspondientes.

Medida 4: Rescate de nidos.

Tipo de Medida: Mitigación.

Etapas donde se llevará a cabo: Preparación.

Componentes ambientales a proteger: Fauna.

Impactos Ambientales a Prevenir: Evitar la mortandad de aves o mamíferos de talla pequeña, rescatando sus nidos previamente al derribo de los arbustos del sitio del **proyecto**.

Características de la medida: Por medio de esta medida se busca mitigar cualquier daño a la fauna que pueda estar alojada en los arbustos presentes en el predio, se buscarán previamente al derribo, se realizará la identificación de nido y se esperará un tiempo prudente previo al derribo esperando que estos nidos sean desocupados, sin embargo, de no ocurrir así, se procederá a remover cuidadosamente estos nidos y ser llevados al centro de rescate de fauna más cercano al sitio del **proyecto**. Esta actividad será realizada por el Gerente Ambiental y deberá realizarse con equipo de seguridad como arnés, guantes y casco.

Medida 5: Delimitación de áreas para el acceso de maquinaria, equipo y materiales.

Tipo de Medida: Prevención.

Etapas donde se llevará a cabo: Preparación y Construcción.

Componente ambiental a proteger: Áreas verdes y suelo.

Impacto Ambiental a Prevenir: Por medio de la delimitación de las áreas de acceso a maquinaria y equipo, se evitará la afectación a superficies de suelo que no sean requeridas, así como a áreas verdes establecidas, con esta delimitación se mantendrá un orden de ingreso de equipo y maquinaria, para evitar mantener condiciones de desorden en la obra.

"Desarrolla Coatecos"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

Características de medida: El equipo de topógrafos deberá delimitar las áreas por donde ingresará la maquinaria y el equipo al área del **proyecto**, lo anterior con el objetivo de evitar que se afecten áreas no necesarias para el emplazamiento del **proyecto**, se prevé realizar esta delimitación con cinta de precaución o peligro, o algún color distintivo que indique los límites de estos accesos para la maquinaria y el equipo.

Medida 6: Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria.

Tipo de Medida: Prevención y Mitigación.

Etapas donde se llevará a cabo: Preparación y Construcción.

Componente ambiental a proteger: Aire.

Impacto Ambiental a Prevenir: Afectaciones a la calidad del aire.

Características de la medida: Se aplicarán medidas para disminuir la generación de humo generado por los camiones de carga que se encargarán del acarreo de materiales y del material de excavación. Se proponen las siguientes medidas para disminuir la generación de humos:

- Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria: este mantenimiento deberá realizarse cada 200 horas de labor para mantener en condiciones óptimas de funcionamiento.
- Cumplimiento con la Normatividad: Todos los vehículos deberán cumplir con lo establecido en las **NOM-041-SEMARNAT-2015**, **NOM-050-SEMARNAT-2018** y **NOM-045-SEMARNAT-2017**, las cuales establecen los límites permisibles de contaminantes a la atmósfera procedentes de vehículos automotores.
- Filtros en escapes: será obligatorio el uso de filtros para los escapes de las maquinarias.

El objetivo de esta medida es mitigar las emisiones de CO₂ y demás gases criterio debido al mal funcionamiento de la maquinaria y de todo tipo de vehículos de transporte de materiales. La importancia de esta medida recae en el mantenimiento de maquinaria para disminuir el humo proveniente de los vehículos que tienen motores de combustión interna y está comprobado que, en la atmósfera, los óxidos de nitrógeno (NO₂) y Azufre (SO₂), provenientes de los humos generados, son convertidos en ácido nítrico y sulfúrico que vuelve a la tierra con las precipitaciones de lluvia (lluvia ácida).

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

Otro impacto negativo que tienen estos humos para la atmósfera es ocasionado por el CO₂, que como está demostrado, es el causante del efecto invernadero que por actividades antropogénicas está causando un cambio climático acelerado en el planeta (Benavides & León, 2007).

El Gerente Ambiental será el encargado de coordinar con la empresa que se cumpla la aplicación y el uso de silenciadores y se cuente con las verificaciones actualizadas de los vehículos previo a su ingreso.

Medida 7: Instalación de sanitarios portátiles.

Tipo de Medida: Prevención.

Etapas donde se llevará a cabo: Preparación y Construcción.

Componente ambiental a proteger: Agua y Suelo.

Impacto Ambiental a Prevenir: Contaminación de cuerpos de agua, Afectaciones a la calidad del suelo.

Características de la medida: Durante las etapas de preparación y construcción se instalará un sanitario portátil por cada 15 trabajadores. Dichos sanitarios deberán de recibir mantenimiento continuamente. Esta medida deberá ser aplicada mediante la contratación de una empresa autorizada, encargada de suministrar los sanitarios durante las fases de preparación y construcción, así como su correspondiente mantenimiento.

Medida 8: Rescate de fauna de baja movilidad.

Tipo de Medida: Mitigación.

Etapas donde se llevará a cabo: Preparación del sitio, Construcción y Operación.

Componente ambiental a proteger: Fauna.

Impacto Ambiental a Prevenir: Afectación a la fauna.

Características de la medida: Previo a las actividades de despalme y excavaciones, el Gerente Ambiental y la cuadrilla de apoyo realizarán recorridos por el área del **proyecto** con el objetivo de capturar las especies de fauna de baja movilidad, como lo son anfibios y reptiles, para su posterior liberación en sitios cercanos al **proyecto**. Se pondrá especial atención y cuidado en las especies endémicas o aquellas que están protegidas por la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

"Desarrolla Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

Si se detecta alguna especie animal de baja movilidad dentro del predio después de haber sido iniciadas las obras, se dará aviso al Gerente Ambiental, el cual procederá a capturarlo para su posterior liberación en un sitio con las mismas características del sitio de captura. Si algún animal se encuentra herido, éste será trasladado a un centro veterinario especializado para recibir tratamiento y apoyarlo con su recuperación, posteriormente será reintroducido en alguna zona segura. El objetivo de esta medida es que el **proyecto** cause el menor daño posible a la fauna existente en el lugar. Esta medida se aplicará durante las fases de preparación y construcción y los posibles gastos que se deriven los asumirá la **promovente**.

A continuación, se describen algunas consideraciones para su captura, traslado y relocalización.

Reptiles. Captura. La búsqueda de reptiles será de forma directa, mediante recorridos por la superficie predial donde se vaya a realizar la construcción. La captura se realizará con ayuda de guantes y gancho herpetológico, cuidando la integridad del animal para evitar su muerte o daño permanente.

- Traslado. Los reptiles capturados serán colocados en bolsas de tela de algodón, las bolsas serán aseguradas con un lazo, de manera que impida el escape de los organismos. Las bolsas con los organismos en su interior serán colocadas en lugares sombreados y ventilados antes de su liberación para evitarles el mayor estrés posible.
- Liberación. Si bien los reptiles muestran mayor resistencia, éstos también serán relocalizados en un lapso no mayor a 24 horas, la hora de la liberación dependerá de los hábitos que muestre la especie.

Anfibios. Captura. Para localizar a estos individuos se utilizará el método de búsqueda directa, que consistirá en hacer recorridos y buscar en todos los posibles microhábitats (troncos caídos, rocas, lugares con mucha humedad), de forma manual, se recomienda la utilización de guantes. Para mayor facilidad en la captura se pueden utilizar redes o ganchos. Es necesario realizar estos recorridos tanto en horario diurno (07:00 a 14:00) y nocturnos (22:00 a 1:00) debido a que los hábitos de cada especie son diferentes.

- Traslado. Estos organismos son susceptibles tanto al calor como a la deshidratación, por lo que deberán ser colocados en un lugar sombreado dentro de bolsas de tela humedecidas o en recipientes de plástico con un poco de agua y perforaciones en la tapa para propiciar la entrada de oxígeno.
- Liberación. No deberá sobrepasar las 24 horas a partir de que fueron capturados y se efectuará

"Desarrollo Cacateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

Cady



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

durante la noche, ya que estas especies son de hábitos nocturnos. Para incrementar la posibilidad del éxito de la relocalización, se tratará de disminuir lo más posible las horas para su liberación.

- Consideraciones generales. A la par de que se realice la captura de los especímenes, se realizará una caracterización del hábitat natural de las especies a ser relocalizadas en donde se tomarán en cuenta parámetros como cobertura y estructura vegetal, tipo de sustrato, humedad, distancia a cuerpos de agua, entre otros.
- Se llevará a cabo una revisión de la literatura de cada especie a relocalizar para conocer su hábitat y microhábitat preferidos, ecología, interacciones potenciales, recursos alimenticios y comportamiento reproductivo.
- Se realizará una caracterización de los sitios potenciales para la liberación de la fauna capturada, donde se medirán los mismos atributos que en el hábitat natural de las especies: cobertura y estructura vegetal, tipo de sustrato, humedad y distancia a cuerpos de agua.

Con base en los puntos anteriores se seleccionará el sitio más adecuado para cada una de las especies capturadas, de manera que su nuevo hábitat deberá ser lo más similar a su hábitat original y donde eventualmente puedan existir otros individuos de la misma especie. Se propone llenar una bitácora donde se especifique que las características del hábitat del individuo capturado y las características del sitio donde será relocalizado.

Medida 9: Medidas de disminución de polvo.

Tipo de Medida: Mitigación.

Etapas donde se llevará a cabo: Preparación y Construcción.

Componentes ambientales a proteger: Aire y Trabajadores.

Impactos Ambientales a Prevenir: Riesgos a la salud de los trabajadores y pérdida de calidad del aire.

Características de la medida: Este impacto, al igual que el de generación de ruido, está íntimamente relacionado con el uso de maquinaria. Para tratar de evitar estos efectos negativos sobre el ambiente se propone lo siguiente:

1. Riegos periódicos. Se implementará un sistema de riego periódico en toda el área donde se llevarán a cabo las acciones de la obra, desmonte, despalle y en general todas las zonas

"Desarrollo Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

expuestas mediante el uso de camiones cisterna, para evitar la formación y propagación de partículas suspendidas, se recomiendan riegos al inicio del día y si es necesario otro al medio día. El riego de los caminos se llevará a cabo utilizando pipas de agua, en caso de ser posible se contratarán pipas que utilicen agua tratada para regar. Este riego se llevará a cabo dos veces al día en temporada de estiaje, una en la mañana (antes de que emplee el movimiento de maquinaria) y uno al medio día (12 pm).

La técnica de riego será por medio de aspersores para evitar la erosión hídrica del suelo, continuación, se muestra un ejemplo de este método de riego. La forma en la que se le dará seguimiento a esta medida es mediante una bitácora que deberá llenar el gerente ambiental. En la bitácora se deberán plasmar los horarios de los riegos, así como el nombre del conductor de la pipa y las placas de la unidad.

2. Cubiertas para camiones de carga. Todos los camiones que transporten tierra o material que genere polvo, deberán estar cubiertos con una lona en buenas condiciones para evitar su dispersión, así mismo, todo el material de depósito temporal también deberá ser cubierto con una lona de buena calidad. Las lonas que se utilicen para cubrir los camiones de carga deberán ser impermeables y de gran resistencia, reforzadas con triángulos de polea y ollas de acero inoxidable.
3. Velocidad máxima. Se establecerá una velocidad máxima de 20 km/h para toda la maquinaria y vehículos pesados con el fin de evitar el levantamiento de polvo durante los trabajos de la obra. Esto se realizará mediante la instalación de letreros alusivos. La forma en la que se llevará a cabo el seguimiento de las tres medidas antes mencionadas será por medio de observación directa por parte del Gerente Ambiental. En caso de que alguna persona incumpla con lo establecido en estas medidas, el gerente será responsable de reportar los hechos a la **promovente** para que se genere la sanción correspondiente.

Medida 10: Medidas de disminución de ruido.

Tipo de Medida: Mitigación

Etapas donde se llevará a cabo: Preparación y Construcción.

Componentes ambientales a proteger: Aire, Fauna y Trabajadores.

Impactos Ambientales a Prevenir: Estrés fisiológico.

"Desarrolla Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

Características de la medida: Uno de los impactos que presenta mayor incidencia durante las diferentes etapas del **proyecto** es el ruido generado por la maquinaria. Para tratar de evitar los efectos negativos que esto podría causar sobre la población, los trabajadores y la fauna local, se proponen las siguientes medidas:

- **Maquinaria en condiciones óptimas:** Se implementará como obligatorio que toda la maquinaria que opere en el **proyecto** se encuentre en condiciones óptimas de uso para evitar la generación de ruido que sobrepase lo establecido en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, sobre los límites permisibles de emisión de ruido de los vehículos automotores. Se propone que se lleve un registro de las afinaciones realizadas a la maquinaria que opere en el **proyecto**. Para esto se llevará un registro de maquinaria en donde se incluirá: Marca; modelo; placas; nombre de la persona que lo opera; horario de trabajo diario de cada vehículo; fecha de la última afinación y/o verificación vehicular; fecha de la próxima afinación y/o verificación vehicular.

El Gerente Ambiental estará a cargo de las fechas de mantenimiento, así como de realizar una bitácora. La maquinaria del **proyecto** deberá usar silenciadores obligatoriamente, estos funcionan a través de una cámara expansora que baja la velocidad del gas haciéndolo fluir por un laberinto que permite bajar de nuevo la velocidad y transformar el gas en un soplo de velocidad leve, lo cual reduce el ruido que genera normalmente. En caso de que la empresa omita esta medida, el Gerente notificará a la **promovente** para que esta tome las medidas necesarias para dar cabal cumplimiento a lo estipulado en este punto.

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.

"Desarrollo Cacateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

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

Sin el desarrollo del proyecto.

Como ya se mencionó, en el **proyecto** se prevé ubicar en una zona que ha sufrido de modificación desde hace varios años, por lo tanto presenta signos de daño e impacto por las construcciones actuales colindantes por lo tanto si el **proyecto** no se desarrollase, no habría cambio significativo en virtud a lo anterior. Cabe hacer la indicación que la zona donde se encuentra el **proyecto** cuenta con una vocación de suelo Condominio Vertical, colindando con el **proyecto** establecimientos hoteleros que brindan servicio de alojamiento quedando bien aclarado que el ambiente natural ha sido modificado e impactado previamente por estas actividades.

El **Al** que no ocupa al desarrollo del **proyecto**, se conforma de 2 ecosistemas: el sistema terrestre y el sistema estuarino. El enlace que los vincula es toda la zona costera, esta zona representaba al ecotono natural que vinculaba ambos sistemas ecológicos, y es en donde se ubica el **proyecto**.

Actualmente se ha perdido el enlace natural entre ambos sistemas, quedando como único vínculo los canales de Nuevo Vallarta que enlazan la laguna del Quelele con el mar en la Bahía de Banderas. Los sistemas mencionados sin el **proyecto** seguirán siendo afectados de forma directa por todos los desarrollos que aún faltan por realizarse ya que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Nuevo Vallarta y Flamings autoriza algunas áreas para construcciones y viviendas, en los terrenos colindantes a los canales.

Escenario ambiental con el proyecto.

Las condiciones del **Al** y donde se desarrollará el **proyecto** presentarán modificaciones en sus componentes socioambientales con la construcción del **proyecto**. El flujo de vehículos para el transporte del equipo y los materiales para la construcción aumentará la dispersión de polvos y gases, durante la etapa de construcción.

La etapa de mayor duración corresponde a la operación, durante esta etapa se incrementarán las emisiones a la atmósfera, por la llegada diaria de los ocupantes de los cuartos, aunque estos efectos serán puntuales y temporales. Durante la etapa de construcción, las fuentes de ruido serán principalmente los

"Desarrollo Cocateros"
EVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

vehículos para el transporte de materiales, y la utilización del equipo de construcción, este efecto será puntual y temporal, solo cuando estén operando estos vehículos.

La influencia del **proyecto** sobre los escurrimientos presentes es nula, ya que no se tienen escurrimientos dentro del sitio del proyecto. El estado de conservación actual del **AI** es bajo, dado que se encuentra en una localidad urbana. Una vez implementado el proyecto, este será parte del continuo de desarrollo a lo largo de esta región.

El paisaje existente en el sistema ambiental y área de influencia no se verá afectado. De ser efectuado el **proyecto**, traerá consigo un aumento en la plusvalía ya existente en el área. El diseño del **proyecto** contempla la infraestructura que ya existe en la zona.

Con el proyecto sin medidas de mitigación.

La ejecución del **proyecto** sin contar con las medidas de mitigación establecidas en la **MIA-P**, contribuiría al desequilibrio ecológico, ya que no se tendría un plan de manejo adecuado para los impactos y generación de residuos ocasionando un posible daño y deterioro ambiental. En la etapa de construcción, el correcto manejo control y disposición de los residuos sólidos urbanos generados y de las aguas residuales generadas, cobra vital importancia para la conservación del estero que se ubica frente al **proyecto** (el estero, tiene vegetación de manglar a una distancia de 5 m. del predio), debido a que éste es un ecosistema frágil; por lo tanto es en la etapa de construcción que si el **proyecto** se realizara sin las medidas de mitigación o prevención, podría llegarse a afectar por contaminación al humedal (Esteros El Chino).

Con el proyecto, con las medidas propuestas.

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

Lo antes expuesto muestra que las características constructivas de las obras y el conjunto de medidas hacen que se tenga un **proyecto** ambientalmente viable, y que la mejor alternativa sea su construcción

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

a fin de que la mejora socioeconómica de los habitantes de la zona se lleve a cabo, sin tener que lamentar que los recursos naturales se vean afectados de manera negativa.

Durante la construcción se incrementarán las emisiones de polvos y gases criterio; sin embargo se aplicarán medidas para el control de las posibles afectaciones. Estas medidas consisten en el mantenimiento de los vehículos y equipo para que operen en óptimas condiciones para disminuir la generación de humo, y para esto se propone la verificación vehicular, el cumplimiento de la normatividad, y los filtros en los escapes.

Por otro lado, con la aplicación de medidas como la gerencia ambiental durante la construcción del **proyecto**, la plática de concientización ambiental y la colocación de señalizaciones permitirá que los trabajadores y usuarios tengan mayor conciencia sobre los impactos ambientales que provoca su estancia en el **proyecto**. El gerente ambiental estará encargado, de verificar que las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas para el **proyecto** se cumplan puntualmente, por lo que llevará una bitácora mensualmente con la información de cumplimiento de las diferentes medidas y acciones a su cargo durante las actividades de construcción. Se pretende que con el manejo integral y adecuado de los **RSU** generados por los trabajadores y usuarios del edificio, se evitarán afectaciones a la flora, fauna, percepción del paisaje y protegerá el suelo y la hidrología de contaminación, esta medida consiste en la instauración de contenedores de basura, aplicando el sistema de separación secundaria.

Estos contenedores se ubicarán en puntos estratégicos y se instalarán letreros para cada contenedor para facilitar la comprensión y así obtener una correcta separación de los mismos residuos. Contarán con seguridad específica contra animales silvestres y así evitar una dispersión de los mismos generada por la fauna local. Así mismo, se contará con una empresa autorizada para el manejo de estos.

En cuanto a la fauna, serán aplicadas medidas para proteger a las especies que pueden verse influenciadas por el desarrollo de las actividades. Se contemplan medidas de rescate de fauna, ya que por este medio se busca mitigar cualquier daño a la fauna que pueda presentarse en el predio y en las áreas circundantes al mismo, donde pudieran ser afectadas por las actividades de construcción del **proyecto** (áreas con movimiento de trabajadores y/o disposición y manejo de materiales de construcción).

En total se han propuesto 11 medidas de prevención y mitigación con las que se reducirán los impactos ambientales generados por la realización del **proyecto**, ya que estas protegen a los diversos componentes

"Desarrollo Cotateros"
PVR-CANAL VIEJO, S.A. de C.V.

13



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

ambientales.

II. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Delegación Federal dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **REIA**, que obliga a esta Delegación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

La normatividad municipal relacionada con los usos y densidades el **proyecto**, se encuentra sujeto al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamíngos" publicado en el periódico oficial en diciembre de 2001, basado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en el plano de Zonificación Secundaria, usos, destinos y reservas, Estrategia Nuevo Vallarta y Flamíngos. El **proyecto** cuenta con una restricción resultante de lo que dicta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de acuerdo al uso de suelo "Condominios Verticales", donde se establece que se tendrá una restricción de 6 metros de frente a calle, 6 metros lateral y 6 metros frente a canales.

Con relación a la superficie, se realizó un análisis puntual del cumplimiento con lo establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamíngos" en el plano ES "Nuevo Vallarta y Flamíngos", el cual establece el uso predominante del suelo "Condominio Vertical (CV)" por lo que se establece que se encuentra casi en conformidad con la totalidad de los parámetros establecidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas "Nuevo Vallarta y Flamíngos" para usos de suelo de Condominio Vertical.

Aunque el **proyecto** no cumple a cabalidad con las restricciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamíngos, no obstante, los incumplimientos de los parámetros de frente mínimo del lote y restricción frente a canal, no comprometen la permanencia de componente ambiental alguno, siendo la evaluación del impacto ambiental un instrumento de planeación, regulación y control de los aspectos ambientales, con la obligatoriedad que establece el último párrafo del artículo 35 de la **LGEPA**

"Desarrollo Coasterox"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

que establece "La resolución de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate".

Por ello, la vigilancia del cumplimiento normativo en materia de desarrollo urbano, recae en la autoridad municipal, a través de la expedición de la Licencia de Construcción Municipal.

Por otro lado, en el requerimiento de información adicional referido en el Resultando VI del presente oficio, se solicitó a la **promovente** lo siguiente: *En virtud de que su **proyecto** colinda y se traslapa con zona Federal y su propuesta de compensación se realizará en esa superficie de zona Federal de estero, donde identificó la presencia de aproximadamente 9 ejemplares de mangle blanco (Laguncularia racemosa); es necesario que establezca medidas de protección para la conservación de la vegetación existente, considerando además, que es un tercero quien cuenta con la concesión de esa superficie de zona Federal.*

En su respuesta, recibida en esta Delegación el 28 de septiembre de 2021, la promovente refiere que: *Con el conocimiento, de que la zona Federal se encuentra concesionada a un tercero, en primera instancia se buscará negociar con el concesionario, a fin de trasladar los derechos a la empresa promovente del presente proyecto; en caso de no llegar a un acuerdo económico para ello, entonces se solicitará al mismo autorización escrita mediante un convenio notariado para que nos sea permitida la reforestación propuesta y su seguimiento al menos por 5 años; en caso extremo se ingresará a la **SEMARNAT** el trámite de modificación a proyectos autorizados para proponer otro sitio de reforestación. No es deseable para el presente proyecto la afectación a los individuos de mangle; debido a que dicha vegetación proporciona belleza escénica al sitio del proyecto; y no es deseable para los visitantes al proyecto observar los taludes revestidos de piedra que ocasionalmente sustituye a la vegetación nativa; lamentablemente no es posible para el promovente del proyecto establecer medidas de protección para los individuos de mangle identificados, debido a la titularidad de la concesión; no obstante en el presente documento queda evidenciada la existencia de dichos individuos; los cuales en caso de ser afectados se encuentran protegidos por la legislación ambiental; y en caso de ser afectados, la **PROFEPA** en uso de sus facultades podrá sancionar y/o en su caso ordenar la restitución de los individuos de mangle.*

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

"Desarrolla Cocateros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. T38.01.03/1716/2021

ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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

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

TÉRMINOS

"Desarrollo Cocoteras"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

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, **"Desarrollo Cocoteros"**, a ubicarse el lote 10-A, de la villa 8, del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, específicamente en la coordenada UTM de referencia; X = 469050, Y = 2289207, DATUM WGS84.

- El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de 6 niveles más un sótano, que tendrá 71 departamentos en una superficie total de 9,341.993 m²; brindará servicios de hospedaje a turistas en cada periodo vacacional, ya que se ubica en una zona con una alta actividad turística.

El edificio tendrá:

- Un sótano con 96 lugares de estacionamiento, Gimnasio, Ludoteca, Salón de Usos Múltiples y Spa;
- La planta baja tendrá: un lobby, restaurante, albercas, terrazas y 11 departamentos, además de caseta de vigilancia en ingreso;
- El segundo nivel tendrá: 12 departamentos, escaleras, pasillos y elevadores internos;
- El tercer nivel tendrá: 12 departamentos, escaleras, pasillos y elevadores internos;
- El cuarto nivel tendrá: 12 departamentos, escaleras, pasillos y elevadores internos;
- El quinto nivel tendrá: 12 departamentos, escaleras, pasillos y elevadores internos;
- El sexto nivel tendrá: 12 departamentos, escaleras, pasillos y elevadores internos.

A continuación, se describen a detalle los componentes y superficies que integran el **proyecto**.

Componentes de la planta baja del proyecto.

Planta baja	
Componente	Superficie (m ²)
Áreas verdes	3420.8
Alberca	1,459.25
Asoleadero	577.70
Pasillos y elevadores	378.80
Edificio de departamentos	1,785.55
Lobby	318.80

"Desarrollo Cocoteros"
 PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. T38.01.03/1716/2021

Restaurantes	376.30
Rampas	412.20
Pérgolas	238.70
Piazas y andadores	304.90
Total	9,273

- **Áreas verdes.**- En las áreas verdes se instalarán especies ornamentales nativas propicias para el clima tropical.
- **Alberca.**- Se ubicará en la planta baja, y estará rodeada de áreas verdes.
- **Gimnasio.**- El gimnasio, Spa, Salón de Usos múltiples y la Ludoteca, estarán en el sótano.
- **Lobby.**- El lobby del **proyecto** será ubicado junto al Restaurante.
- **Restaurante.**- Esta área se ubicará en la planta baja, a un costado del lobby.
- **Edificio de departamentos.**- El **proyecto** en total, contará con 71 departamentos distribuidos en los diferentes niveles del edificio. Se construirán 4 tipos de diseño de departamentos:
 - El departamento tipo A, contará con una superficie de 126.00 m² tendrá 2 recámaras, 3 baños, sala, comedor, cocina, terraza y cuarto de lavado.
 - El departamento tipo B, contará con una superficie de 168.00 m², tendrá 3 recámaras, 4 baños, cocina, sala, comedor, terraza y cuarto de lavado.
 - El departamento tipo C, contará con una superficie de 184.80 m², tendrá 3 recámaras, 4 baños, cocina, sala, comedor, terraza y cuarto de lavado.
 - El departamento tipo D, contará con una superficie de 184.80 m² tendrá 3 recámaras, 4 baños, cocina, sala, comedor, terraza y cuarto de lavado.

La diferencia entre los diseños de departamentos, es el número de recámaras, y se diferencian por la distribución y el tamaño de la superficie de departamento.

- **Sótano.**- Tiene lugar para 96 estacionamientos, con lo cual cumple con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamings", que de acuerdo al uso de suelo "CV = Condominios Verticales" establece que deberán ser 1.2 cajones de estacionamiento por condominio, por lo que, considerando que son 71 departamentos en el **proyecto**, se deberían tener mínimo 85.2 cajones. El sótano tiene una superficie de 4700 m² y se compone por los

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

[Firma]



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

cajones de estacionamiento, vialidades, elevadores, escaleras y servicios generales.

- **Roof garden o nivel azotea.-** Tiene 1,926.50 m² teniendo como componentes pérgolas, áreas verdes, escaleras y asoleaderos.

Las coordenadas UTM DATUM WGS84 del polígono del predio son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	469050.00	2289207
2	469076.00	2289138
3	469189.00	2289181
4	469189.00	2289215
5	469177.00	2289239
6	469170.00	2289255
Superficie total = 9,273.00 m ²		

Las obras y actividades del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción del Considerando 6 del presente oficio.

Se reforestará con 21 plantas de Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) polígono de 3 m² en la colindancia con el estero, específicamente frente al predio, donde se ubica un área con ausencia de manglar.

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud 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

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

Boat



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

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

"Desarrollo Cocateras"
FVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/716/2021

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

"Desarrollo Cocateras"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

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. 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 despálme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los Informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
3. En caso de que la empresa constructora sea la mismo **promovente** deberá obtener su alta como generador

"Desarrollo Cocoteras"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

4. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
5. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
6. 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 informe deberá ser presentado a esta Delegación Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

"Desarrollo Cocoteros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1716/2021

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

DÉCIMO.- La **promovente**, será la única responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

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

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Máximo de la Torre Repetto** Representante Legal de la persona moral denominada **PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.**, por alguno de los medios legales

"Desarrolla Cocoteras"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.

Enviado



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.03/716/2021

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 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su aplicación, 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 Ángel Zamudio Vázquez
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.c.p. CP. Antonio Echavarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2021TD043

No. Bitácora: 18/MP-0205/06/21

leag/mgco/amm



¹ En los términos del artículo 77 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 2019.

"Desarrolla Cacaeros"
PVR CANAL VIEW, S.A. de C.V.