

**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](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_03_2022_SIPOT_4T_2021_FXXVII.pdf)

*Copy*



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

Oficio No. 138/2002/2021

Tepic, Nayarit a 8 de noviembre 2021

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Jorge Rubén Figueroa Dueñas y Copropietarios

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Jorge Rubén Figueroa Dueñas y Copropietarios**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto "**Proyecto MALAI**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la Calle Retorno Playa las Minitas, número 20, lote 05, manzana A3, en el Fraccionamiento Playas de Huanacaxtli, localidad de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit. C.P. 63732; con coordenada de referencia en UTM X = 445810.3438 Y = 2296928.8167.

## RESULTANDO

- I. Que el 30 de septiembre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, a la fecha de su presentación, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2021TD062**.
- II. Que el 05 de octubre de 2021, mediante escrito a la fecha de su presentación, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 1 de octubre de 2021, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

- III. Que el 07 de octubre de 2021, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DCIRA/0044/21, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 30 de septiembre al 06 de octubre de 2021 y extemporáneos.
- IV. Que el 10 de octubre 2021, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/1834/2021 y 138.01.00.01/1835/2021, ambos del 20 de octubre de 2021, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

### CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, el **promoviente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de Impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por

"Proyecto MALAI"



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2002/2021

las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichas 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 procederá a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII) del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

## 6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en ésta, el **proyecto** es un condo hotel que consiste en la construcción de un edificio de seis niveles distribuidas en: áreas comunes que contarán con alberca, bar, baños, asoleadero y área libre; con un total de 12 departamentos con recámaras, baños, cocina, comedor, sal y terraza; áreas de servicio que constará de control de acceso a estacionamiento, estacionamiento, escaleras y elevador. El terreno de propiedad privada avalada legalmente donde se elaborará el proyecto cuenta con una superficie total aproximada de 660.00 m<sup>2</sup>.

por los cambios que han ocurrido al paso del tiempo se tiene una superficie de 12.96 m<sup>2</sup> de T.G.M los cuales están afectando a la propiedad privada y; una superficie de 26.60 m<sup>2</sup> de Z.F.M.T. que también está afectando la propiedad privada.

se determina que la superficie TOTAL LIBRE DE AFECTACIÓN en propiedad privada excluyendo tanto la superficie de los Terrenos Ganados al Mar como la de Zona Federal Marítimo Terrestre es de 620.44 M<sup>2</sup>.

Dentro del predio existe una construcción muy antigua y deteriorada, la cual será demolida con previa autorización del municipio mediante la Licencia de Demolición número UAM/CONST/0139/2021, expedida el día 13 de julio de 2021 por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de H.X. Ayuntamiento de Bahía de Banderas; esto con la finalidad de abrir paso a la

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. T38/2002/2021

edificación del **proyecto** en cuestión, dichas obras fueron construidas hace décadas, cuando aún no se publicaba la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, es decir, se construyó antes del año 1988, la cual es avalada mediante la Escritura Pública número 5, 905 de fecha 28 de enero de 2005. Dónde se hace referencia que la propiedad fue adquirida por el señor padre de los entonces propietarios, desde el día 03 tres del mes de noviembre de 1976 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad desde el día 18 de enero de 1977.

a continuación se describen las obras y áreas que de manera general constituye el **proyecto**:

Áreas que ocuparán la obra			
N.-	CONCEPTOS	M <sup>2</sup>	%
Semisótano	Estacionamiento	420.96	95.78
	Escaleras de servicio	14.86	3.38
	Cubo de elevador	3.68	0.84
	<b>Total:</b>	<b>439.50</b>	<b>100 %</b>
Planta baja	Acceso principal y distribuidor	52.01	7.88
	Escaleras de servicio	14.86	2.25
	Rampa	32.86	4.97
	Cubo de elevador	3.68	0.55
	Área verde	93.55	14.17
	Departamento #1	151.80	23.00
	Departamento #2	151.80	23.00
	Área de alberca	159.44	24.15
<b>Total:</b>	<b>660</b>	<b>100 %</b>	
Planta No. 1 al No. 5	Escalera de servicio	14.86	4.50
	Cubo de elevador	3.68	1.11
	Distribuidor	7.76	2.35
	Departamento #1	151.80	46.01
	Departamento #2	151.80	46.01
	<b>Total:</b>	<b>329.89</b>	<b>100 %</b>
Sexto nivel	Escaleras de Servicio	14.86	22.93
	Cubo de elevador	3.68	5.68
	Distribuidor	7.76	11.98
	Área de condensadora	36.35	56.11
<b>Total:</b>	<b>64.78</b>	<b>100 %</b>	

ÁREA DE METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS
% CONST.

"Proyecto MALAI"



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2002/2021

<b>SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO</b>	<b>660.00 M<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>
Construcción Planta Baja	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
Construcción planta N+01	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
Construcción planta N+02	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
Construcción planta N+03	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
Construcción planta N+04	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
Construcción planta N+05	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
<b>SUP. TOTAL CONST. SOBRE BANQUETA</b>		
1,979.34 M <sup>2</sup>		
<b>CONSTRUCCIÓN SEMISÓTANO</b>		
439.50 M <sup>2</sup>		
<b>SUP. TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>		
2,418.84 M <sup>2</sup>		
CARCAS	ENTREPISOS	AZOTEA
VIVAS	250 KG/M <sup>2</sup>	150 KG/M <sup>2</sup>
MUERTAS	350 KG/M <sup>2</sup>	300 KG/M <sup>2</sup>
CAPACIDAD DE CARGA DEL TERRENO DE DESPLANTE	15 TON/M <sup>2</sup>	

- **Semisótano:** acceso principal al semisótano, una superficie de rodamiento, cajones de estacionamiento, escaleras de servicio, elevador que comunicara con los diferentes niveles.

- **planta baja:** contará con un acceso principal al edificio, un distribuidor, escaleras de servicio, elevador que comunicara con los diferentes niveles, 2 departamentos con sus respectivas terrazas, jardíneras, área del transformador eléctrico.

- **Plantas N.1 al N.5:** escaleras de servicio, elevador que comunicara con los diferentes niveles, un distribuidor, 2 departamentos con sus respectivas terrazas.

- **Planta de azotea:** destinado como área de servicio de condensadoras para la torre MALAI.

A continuación, se describe las obras y las áreas que quedarán distribuidas en los diferentes polígonos del área del **proyecto**:

• **Alberca:** se compone de 74.40 m<sup>2</sup> de construcción, de los cuales corresponden a:

Polígono	Área (m <sup>2</sup> )
T.G.M.	6.30

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

Z.F.M.T.	14.40
----------	-------

• **Terraza:** se compone de 38.00 m<sup>2</sup> de construcción, teniendo un pergolada (SMA), con piso de duela (SMA), de los cuales corresponden a:

Polígono	Área (m <sup>2</sup> )
T.G.M.	5.70
Z.F.M.T.	4.90

• **Área de jardín:** se ubica en los extremos de la terraza la cual el más pequeño se compone de 1.00 m<sup>2</sup> y el más grande de 4.00 m<sup>2</sup>, dando un total de 5.00 m<sup>2</sup>.

• **Escaleras:** se compone de 7.00 m<sup>2</sup> de construcción, de las cuales corresponden a:

Polígono	Área (m <sup>2</sup> )
T.G.M.	0.64
Z.F.M.T.	2.30

Las obras antes mencionadas ocuparan una superficie de 12.64 m<sup>2</sup> en el polígono de T.G.M. y 26.60 m<sup>2</sup> en polígono Z.F.M.T.

### Selección del sitio

Los criterios para la selección del sitio están basados principalmente en el potencial turístico de dicho municipio, además de la disposición de los servicios urbanos básicos como energía eléctrica, vías de comunicación, factibilidad de agua potable, alcantarillado, telefonía, Internet, etc., así como las características paisajísticas de la zona de la playa, atractivo de gran importancia para el turismo.

### Descripción por cada etapa:

La ejecución del **proyecto** tendrá una duración de 18 meses considerando desde las actividades de la preparación del sitio hasta la terminación de las construcciones.

### Preparación del sitio.

Esta etapa consiste en preparar el terreno para que se puedan llevar a cabo las diferentes actividades que contemplan el **proyecto**. A continuación, se describen las actividades que se realizarán durante esta etapa:

*"Proyecto MALA"*



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

Oficio No. 138/2002/2021

## Demolición

La demolición es un proceso mediante el cual se procede a tirar abajo o destruir de manera programada y planificada un edificio o construcción que se encuentre en pie, todo esto de acuerdo a las necesidades y cuidados específicos de cada caso. De acuerdo a las necesidades particulares del proyecto, se contempla la demolición estructuras como son: muros, bardas y losas, que se calcula una superficie de 338.83 m<sup>2</sup>, se estima un volumen de demolición aproximado de 169.42 m<sup>3</sup>; estas estructuras serán demolidas en su totalidad utilizando martillos eléctricos y rompedores de concreto eléctricos, además de herramientas manuales y retroexcavadora; los residuos generados por esta actividad se pondrán en sitios autorizados previamente por el municipio.

## Despalme

El suelo del área del **proyecto** al ubicarse en una zona totalmente urbanizada e impactada previamente, presenta una vegetación principalmente ornamental como son Palmas de coco (*Cocos nucifera*), Copa de oro (*Allamara cathartica*), Hibisco (*Hibiscus schizopetalus*), Clavelita (*Catharanthus roseus*), Lila (*Syringa vulgaris*), Tulipán africano (*Spathodea campanulata*) y Marañón (*Anacardium occidentale*), al igual que vegetación de tipo ruderal, característico de predios abandonados; los cuales se triturarán y se usarán como mulch orgánico. Esta actividad consiste en el retiro de la cubierta vegetal en la zona donde se construirán las instalaciones necesarias para el condo hotel, la cual se realizará de forma manual y con maquinaria de ser necesario.

## Trazo

El trazo se refiere al marcado con cuerdas y cal, de los sitios de cimentación de la edificación, instalaciones, etc. La delimitación del terreno se realizará de acuerdo a las características y necesidades del **proyecto**, lo cual comprende trazos de ejes principales, secundarios y anchos de sepas de cimentaciones. Para la ejecución de esta labor se realizará con personal capacitado.

## Excavación

Esta etapa consiste en la excavación para la conformación de sótanos y plataformas, además de la extracción de aperturas de fosas para la cimentación. Esta actividad se llevará a cabo con maquinaria pesada y el material se utilizará en la conformación de plataformas y de ser necesario será enviado a sitios autorizados.

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

### Áreas destinadas para obras provisionales.

Para el inicio de las etapas de preparación del sitio y construcción será necesario de un sitio para la disposición de residuos donde se dispondrá de un área específica para el confinamiento temporal de los residuos generados por las instalaciones de las obras que posteriormente serán retirados. Para cubrir el servicio de sanitarios para los trabajadores de la obra, se instalarán sanitarios portátiles durante el tiempo del desarrollo del **proyecto**. Por otra parte, se instalará una bodega provisional para el resguardo de todos los materiales de construcción como es varilla, cemento, pinturas, pegamentos, block, herramientas manuales, etc., con una dimensión aproximada de 13 m<sup>2</sup>, así como también se instalará una oficina provisional de aproximadamente 21 m<sup>2</sup> y un área de forjamiento para las estructuras necesarias en las diferentes etapas del **proyecto**, la cual tendrá una superficie aproximada de 25 m<sup>2</sup>, se destinará un área aproximada de 9 m<sup>2</sup> para el montaje de sanitarios portátiles. Mostradas en la siguiente tabla:

Áreas destinadas para obras provisionales			
N.-	Conceptos	m <sup>2</sup>	%
A	Área de construcción	660.00	100 %
B	Oficinas provisionales	21.00	2.1%
C	Sanitarios portátiles	9.00	0.9%
D	Bodega provisional	13.00	1.3%
E	Área de Forjamiento (Estructuras)	25.00	2.5%

### Construcción.

### ESPECIFICACIONES

#### Etapa #1:

**Trabajos Preliminares.** - Limpieza de terreno, Trazo y nivelación.

#### Actividad:

- Limpieza, Retiro de maleza, trazo y nivelación del área edificable estableciendo ejes y niveles de referencia, se colocó cerca perimetral y malla, se ubicó la toma de agua y registro sanitario.

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

**Etapas #2:**

**Excavaciones y acarreos.** - Excavar hasta nivel de despiante, retirar tierra y piedra del sitio.

**Actividad:**

- Se hicieron las excavaciones manuales y con ayuda de maquinaria pesada la nivelación y alcanzar la cota de -4.85 M.

**Etapas #3:**

**Estabilización de taludes.** - Instalación de anclas, enmallado y drenes para desagüe, en el muro de contención.

**Actividad:**

- Para lo anterior se conformó un talud que fuera estable de manera permanente para ese propósito, mismo que se estabilizó con la colocación de anclas de tensión que son cables de acero o torones, de diferentes longitudes mismos que se instalaron en perforaciones de 4" de diámetro para permitir la colocación de los torones inyectando el concreto con aditivo para estabilizar esa mezcla. Posteriormente se colocó una capa de concreto lanzado de 7 cm de espesor, junto con la malla electro soldada de retícula 15 cm x 15 cm y 3.43 mm de espesor, todo lo anterior en los cuatro linderos del terreno. En las cuatro caras de la excavación se colocó muro de concreto lanzado con un espesor de acuerdo con el proyecto estructural de 25 cm y una resistencia a la compresión de FC= 250 A 300 KG/CM<sup>2</sup>, de acuerdo con lo indicado en el cálculo estructural correspondiente.

**Etapas #4:**

**Construcción cimentación.** - Armar moldes y acero de refuerzo y vaciado de concreto.

**Actividad:**

- A partir del nivel de despiante de -4.85 m se colocó una capa de 40 cm de boleo de bandeado con

*"Proyecto MALAI"*



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

**Oficio No. 138/2002/2021**

piedra de 5" A 1" con máquina para posteriormente colocan una capa de piedra de 20cm de material de banco y finalmente una plantilla de 5cm de concreto de 100 Kg/ cm.

#### **Etapas #5:**

**Estructura, muros cadenas y castillos.** - Construcción de columnas, traveses, muros cadena, losas de concreto reforzado con acero.

#### **Actividad:**

- A partir del nivel anterior de -4.20 se colocaron las zapatas aisladas de diferentes medidas tanto en su base como en su altura, Dadas y columnas, colocando la cimbra refuerzo de acero y concreto premezclado todo de acuerdo con lo indicado en el cálculo estructural correspondiente. En el semisótano se hizo el aljibe con muros de concreto y refuerzo de acero en base a varilla corrugada de diferentes medidas de 7.55M de largo X 5.55M de ancho X 3.50M de alto con una división interior para el agua normal y otra para el agua ya tratada.

#### **Etapas #6:**

**Enjarres, firmes y forjados.** - Colocación de mezclas de cemento u otros materiales para pisos, aplanados y forjados.

#### **Actividad:**

- Conforme se fueron colando las columnas se fueron colando las losas de concreto hasta alcanzar la altura indicada en el proyecto arquitectónico, posteriormente se fueron forjando algunos muros o de concreto divisorios entre cada departamento, algunos muros fueron hechos de block compacto de jalcreto de medida 10:14:28 tipo sogá colocando castillos laterales y dadas de cerramiento finalmente se colocó concreto fluido de 70kg/cm<sup>2</sup> para nivelación de los pisos con espesor de 8/10 cm.

#### **Etapas #7:**

**Instalaciones hidrosanitarias.** - Ductos en muros y ductos bajo losa.

*"Proyecto MALAI"*



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

Oficio No. 138/2002/2021

**Actividad:**

- Conforme Se hicieron todos los cortes o ranuras en los muros y sobre soportaria para colocar los ductos de salidas sanitarias e hidráulicas, para Inodoros, lavabos, tarja, bap, coladeras, etc, de acuerdo con planos autorizados.

**Etapas #8:**

**Instalaciones eléctricas.** - Colocar cableados, instalar equipos, colocar ductos en muros y ductos bajo losa.

**Actividad:**

- Se hicieron los cortes y ranuras en muros, losas, y sobre soportaria para colocar ductos, cableado en los calibres indicados y accesorios de instalaciones eléctricas para lámparas, apagadores, contactos varios, alimentación de circuitos, salidas eléctricas varias, acometida CFE, interruptores, Etc de acuerdo con planos autorizados.

**Etapas #9:**

**Instalaciones especiales.** - Colocar cableados, instalar equipos, colocar ductos en muros y ductos bajo losa.

**Actividad:**

Comunicaciones varias, internet, TV, etc, cortando o ranurando muros y losas y sobre soportaria para la colocación de esos equipos especiales de acuerdo con planos autorizados.

**Etapas #10:**

**Aire Acondicionado.** - Colocar e instalar equipos minis Split o unidades individuales para cada

"Proyecto MALA"



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

**Oficio No. 138/2002/2021**

departamento.

**Actividad:**

- Hacer los cortes o ranuras en muros y losas y sobre soportería para colocar e instalar los equipos mini Split en cada departamento, y sus correspondientes condensadoras y desagües en el exterior de acuerdo con planos autorizados.

**Etapas #11:**

**Tablaroca.** - Colocar/instalar muros divisorios internos y algunos plafones.

**Actividad:**

- Hacer cortes, colocar, pegar, unir y ranurar las hojas de Tablaroca de 9 cm para forrar todos los muros interiores de todos los departamentos de acuerdo con planos autorizados.

**Etapas #12:**

**Pisos y recubrimientos.** - Colocar pisos en cada uno de los niveles del edificio, y terminados en muros.

**Actividad:**

- Colocar el vitropiso, azulejo y Zoclos en todos los departamentos con herramienta indicada, así como en las áreas exteriores indicadas, pegarlo y juntarlo debidamente de acuerdo a planos autorizados.

**Etapas #13:**

**Cancelería.** - Colocar y/o instalar cancelas de Aluminio, u otro material.

**Actividad:**

- Instalar toda la ventanearía de los departamentos con material de Aluminio y cristal templado de 9 MM

*"Proyecto MALAI"*



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

Oficio No. 138/2002/2021

en diferentes medidas y diseños, así como barandales de terrazas con cristales templados de 9 MM sujetos con postes de acero inoxidable, de acuerdo con planos autorizados.

**Etapas #14:**

**Carpintería.** - Trabajos de acabados en puertas, clósets, mobiliario u otros elementos no estructurales.

**Actividad:**

Fabricación de las puertas marcos, tope, jambas, clósets y vestidores, haciendo los cortes, colocando, pegando y clavando todo lo anterior con la herramienta indicada, para las recamaras, baños, clósets y puertas de Ingreso principal, para finalmente colocar los accesorios, como bisagras, cerraduras, etc y zocos, con su debido terminado en laca fina, de acuerdo a planos autorizados.

**Etapas #15:**

**Herrería.** - Colocar elementos de fierro para construir rejas, u otros terminados en áreas del edificio.

**Actividad:**

Cortar, soldar, colocar y pintar los diversos elementos diseñados en herrería de fierro de acuerdo con planos autorizados.

**Etapas #16:**

**Lámparas y accesorios eléctricos.** - Colocar elementos para la iluminación en el edificio.

**Actividad:**

• Instalar cablear de acuerdo a los calibres indicados y colocar lámparas, contactos, apagadores, etc, interconexión a centro de carga debidamente alimentado, de cada departamento con la correspondiente salida eléctrica general hacia el tablero general o acometida con medidores de CFE, de acuerdo a planos autorizados.

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

**Etapas #17:**

**Muebles de Baños.** – Forjado y Colocación del mueble a base de carpintería.

**Actividad:**

Colocar recibir y fijar todos los muebles de baño y accesorios, como WC, tarjas u ovalines, regaderas, monomandos, etc, de acuerdo con planos autorizados.

**Etapas #18:**

**Muebles y equipos de Cocinas.** – Forjado de mueble a base de madera de acuerdo con el proveedor, colocación de accesorios de acuerdo con el diseño.

**Actividad:**

- Recibir, colocar, fijar y pegar todos los muebles de cocina integral, como gabinetes, alacenas superiores, inferiores, etc, fabricados en melamínicas y formica según diseños todo lo anterior sobre un banqueta y de acuerdo con planos autorizados.

**Etapas #19:**

**Celosías.** - Construir y/o colocar celosías metálicas o de concreto u otro material.

**Actividad:**

- Recibir, colocar, fijar celosías metálicas o de otro material establecido por los planos autorizados.

**Etapas #20:**

**Mobiliario de terraza.** - Colocar los muebles, objetos decorativos, otros elementos de la terraza.

*"Proyecto MALAI"*



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

Oficio No. 138/2002/2021

**Actividad:**

- Colocar los muebles de terraza o alberca como camastros, sillas, sombrillas y mesas.

**Etapa #21:**

**Terraza.** - Construir y/o colocar las pérgolas de concreto reforzado o madera, etc

**Actividad:**

- Cortar, soldar y ajustar los elementos de herrería como son las pérgolas y sus postes, todo lo interior debidamente pintados que forman el techo de la terraza

**Etapa #22:**

**Elevador.** - Instalar equipos, controles y accesorios en cubos de elevadores.

**Actividad:**

- Una vez forjado en concreto los muros del cubo del elevador, se procedió a armar, instalar y ajustar la cabina, motores, cadenas, mangueras, controles, accesorios y pruebas finales.

**Etapa #23:**

**Alberca.** - Construir y/o instalar equipos y accesorios en área de alberca.

**Actividad:**

- Cimentación, colado de vaso de alberca en concreto armado, con varilla corrugada en diferentes medidas, instalación eléctrica, para finalmente colocar el recubrimiento o azulejo indicado, y prueba final, todo de acuerdo con planos autorizados.

*"Proyecto MALA"*



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

Oficio No. 138/2002/2021

**Etapa #24:**

**Equipos especiales.** - Equipamiento final en áreas y departamentos.

**Actividad:**

Se recibieron, instalaron los equipos especiales como bomba de calor para alberca checando conexiones eléctricas y funcionamiento.

**Etapa #25:**

**Pintura.** - Aplicar pinturas y recubrimientos en muros y fachadas.

**Actividad:**

- Aplicar sellador indicado, resanes, primera mano de pintura vinílica, segunda mano de pintura vinílica, detallado final, desmanchado y limpieza.

**Etapa #26:**

**Limpiezas finales.** - Retiro de escombros y limpieza fina de todas las áreas del inmueble.

**Actividad:**

- Retiro total de escombros y material sobrante de construcciones, instalaciones, recolección de basura, preparación y limpieza en general, de pisos, muros, bóvedas, ventanas, puertas, etc.

Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre dentro de este. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final.

*"Proyecto MALAI"*



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

Oficio No. 138/2002/2021

Al término de la obra se llevará a cabo todo lo relacionado a la jardinería, para ello se propone un programa de reforestación del predio en las áreas verdes, con vegetación nativa de la región.

### Operación y mantenimiento.

La etapa de operación y mantenimiento se caracterizará por ser una actividad de operación controlada en la cual se sigue un procedimiento específico en cada una de las fases de la misma, como la operación en base a los límites establecidos para el **proyecto**, esto con la finalidad de garantizar la vida útil del condo hotel.

En las actividades de operación para el condo hotel se establece la limpieza constante de infraestructura, reposición de material dañado de la instalación de los servicios como lo son: agua, luz, telefonía, etc., además del retiro oportuno de basura; todo esto con el fin de dar un correcto funcionamiento y brindar así a los habitantes y/o visitantes calidad y bienestar en su nivel de vida.

Mantenimiento general: Son las actividades de mantenimiento de cada uno de los equipos e infraestructura del **proyecto**, como es la limpieza de las áreas verdes, así como el mantenimiento de sistema eléctrico, sanitario, etc.

Cuando el **proyecto** esté en marcha, se llevarán a cabo las siguientes acciones de mantenimiento:

ACTIVIDAD	DIARIA	SEMANAL	SEMESTRAL	ANUAL
Jardinería (poda de pasto, riego de áreas verdes, etc.).				
Pintado de fachada, instalaciones, cajones de estacionamiento, etc.).				
Pintura y mantenimiento de depósitos de basura.				
Mantenimiento de instalaciones eléctricas e hidráulicas.				
Revisión de señalamientos de seguridad y extintores.				
Fumigación				
Limpieza de alberca				
Limpieza de áreas comunes				
Limpieza de zona de playa				

### Abandono.

"Proyecto MALAJ"



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

Oficio No. 138/2002/2021

No se contempla la posibilidad de llegar al abandono del sitio, de modo que su duración es indeterminada.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación del **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 el **promovente**, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

**NOM-002-SEMARNAT-1996.-** Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal. **Vinculación:** La empresa contratada para la renta de sanitarios portátiles que serán adquiridos durante la etapa de preparación y construcción del **proyecto** se hará cargo de las aguas residuales generadas durante dichas etapas, dando el correcto mantenimiento y saneamiento del equipo. Las aguas residuales generadas durante la etapa de operación y mantenimiento se consideran de tipo doméstico las cuales serán canalizadas al sistema de drenaje municipal contando con previa autorización por las autoridades correspondientes.

**NOM-041-SEMARNAT-2015.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. **Vinculación:** Se establece que los vehículos que laboren dentro del predio del

"Proyecto MALA!"



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

Oficio No. 138/2002/2021

**proyecto** se encuentren en buenas condiciones mecánicas para no exceder los límites permisibles por dicha norma, esto durante la etapa de preparación y construcción del **proyecto**. En la etapa de operación y mantenimiento el buen mantenimiento de los vehículos privados es totalmente responsabilidad del propietario.

**NOM-045-SEMARNAT-1996.** Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad de humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible. **Vinculación:** Los vehículos que trabajen dentro del predio del **proyecto** se encontraran en buenas condiciones mecánicas con el debido mantenimiento de afinación esto con el fin de minimizar la contaminación mediante la producción de gases a la atmósfera; el mantenimiento de los vehículos no se llevara a cabo dentro del predio del **proyecto**, esto se realizará en lugares especializados.

**NOM-052-SEMARNAT-2005.** Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. **Vinculación:** Durante el proceso de construcción se prevé la generación de algunos residuos peligrosos como son aceite lubricante usado, estopas impregnadas con thinner o aguarrás, botes de pintura usados, esmaltes, barnices, envases vacíos de aceites, etc., estos residuos tendrán un manejo diferente al de residuos tipo domésticos.

**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:** Debido a que el **proyecto** se realizará en una zona completamente urbanizada y previamente impactada por actividades antropogénicas del lugar la afectación a las especies naturales se prevé será en menor proporción, aunque no se descarta la posibilidad de identificar especies que se encuentren dentro de esta norma, principalmente pequeños reptiles.

**NOM-162-SEMARNAT-2012.** Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de tortugas marinas en su hábitat de anidación. **Vinculación:** La zona donde se localizará el **proyecto** presenta una gran afluencia de turismo la cual se localiza en mayor concentración sobre la zona de playa, lo cual disminuye la probabilidad de presencia o anidación de estos organismos, sin embargo, no se descarta la POSIBILIDAD de que se presenten las condiciones adecuadas para la anidación de tortugas marinas, para ello se evitara la foto contaminación

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

disminuyendo la iluminación exterior del **proyecto** al mínimo posible con la finalidad de no alterar el comportamiento natural de estas especies. En conjunto con lo anterior se tendrá un directorio dentro del **proyecto** en cual se tengan los contactos de las autoridades competentes en caso de avistamientos de estas especies frente a la zona de playa del **proyecto**, con la finalidad de protegerlas y se les proporcione el manejo adecuado por parte de la autoridad competente.

Que el sitio donde se pretende realizar el **proyecto**, no se encuentra dentro de ninguna Área Natural Protegida (**ANP**) Federal o Estatal. Siendo el Parque Nacional Islas Marietas: 24.3 km aproximadamente.

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

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

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

De acuerdo al plano D-02 de Unidades Ambientales del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el área del **proyecto** se encuentra dentro de la Zona Ecológica: Trópico Seco, Provincia Ecológica 65 Sierra de la Costa de Jalisco y Colima, en el Sistema Terrestre 003 (Llanura Ixtapa), con un paisaje terrestre letra G correspondiente a la localidad de Bucerías.

De acuerdo al tipo de lineamiento de población y a la descripción de la unidad ambiental 3G-1 (Bucerías) correspondiente al área donde se pretende llevar a cabo la construcción, operación y/o mantenimiento del **proyecto** denominado MALAI, no contraviene con lo estipulado en dicha unidad ambiental. La construcción del proyecto se realizará dentro de un área totalmente fragmentada por actividades humanas, que incluye vialidades, servicios urbanos, infraestructura turística, casa habitación, condominios, hoteles; en consecuencia, el área se encuentra muy alterada, debido a ello no se considera

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

que se genere una afectación directa al ecosistema, dado que el impacto ya fue generado en décadas anteriores.

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas a través del plano E-13 Estrategia Bucerías y la Cruz de Huanacaxtlé, se determina que el uso de suelo del área del proyecto está tipificado como C.U.C (Corredor Urbano Costero), el cual es de uso mixto y puede ser utilizado como habitacional y/o comercial, de acuerdo a la Compatibilidad Urbanística y la Licencia de Uso de suelo, ambos otorgados por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, de fecha 08 de junio de 2021 y 25 de agosto de 2021 respectivamente (Anexo 02), en consecuencia el desarrollo del **proyecto** es compatible, procedente y no contraviene con la normatividad estipulada para la localidad del municipio. Como se resume continuación:

CONCEPTO	PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO	PROYECTO	CUMPLIMIENTO
USO	CORREDOR URBANO COSTERO (CUC)	HABITACIONAL	CUMPLE
USO PREDOMINANTE	MIXTO (HABITACIONAL y/o COMERCIAL)	HABITACIONAL	CUMPLE
USO COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL	CONDO HOTEL	CUMPLE
SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE	200 M <sup>2</sup>	660.00 M <sup>2</sup>	CUMPLE
DENSIDAD (4 VIVIENDAS LTE/MIN)	4.00 660.00 M <sup>2</sup> (13.20)	12	CUMPLE
C.O.S	297.00 M <sup>2</sup>	373.00 M <sup>2</sup>	CUMPLE
C.U.S	1,782.00 M <sup>2</sup>	2,112.81 M <sup>2</sup>	ACEPTABLE
NIVELES	6	6	CUMPLE
ESTACIONAMIENTOS	4	12	CUMPLE
RESTRICCIÓN ACCESO A LA CALLE	0.00 ML	0.00 ML	CUMPLE

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA** y 36 primer párrafo de su **REIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que 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**.

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

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

Sobre el particular el **promoviente**, definió el Sistema Ambiental partiendo de lo que CONAGUA describe y se menciona a continuación:

De acuerdo con la Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**) las regiones hidrológicas son áreas territoriales conformadas en función de sus características morfológicas, orográficas e hidrológicas, en la que se considera a la cuenca hidrológica como la unidad básica para la gestión de recursos hídricos. En estos territorios hay una interrelación e interdependencia espacial y temporal entre el medio biofísico (suelo, ecosistemas acuáticos y terrestres, cultivos, agua, biodiversidad, estructura geomorfológica y geológica), los modos de apropiación (tecnología y/o mercados) y las instituciones (organización social, cultural, reglas y/o leyes). Las cuencas hidrológicas además de ser unidades funcionales, tienen límites bien definidos y salidas puntuales, están estructuradas jerárquicamente, ya que pueden subdividirse en subcuencas, delimitadas también por un parteaguas y donde se concentran los escurrimientos que desembocan en el curso principal del río.

El área de estudio corresponde a la Región Hidrológica 13 Río Huicicila, Cuenca B Huicicila - San Blas, subcuenca "a." Huicicila; en esta cuenca drenan los ríos el Naranjo, Huicicila, los Otates, la Tigra, el Agua Azul, Calabazas, Charco Hondo y Lo de Marcos por destacar a los más importantes. Al Norte de esta cuenca se encuentran zonas de marismas y esteros cerca de San Blas. Se asientan poblaciones de importancia como: Jalcocotán, Zacualpan, Compostela, Las Varas, Sayulita, Higuera Blanca y Punta de Mita; en su zona litoral hay numerosas localidades turísticas, de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales 1: 250 000 F13-11 Puerto Vallarta y en la cual drenan los ríos el Naranjo, Huicicila, los Otates, la Tigra, el Agua Azul, Calabazas, Charco Hondo y Lo de Marcos por mencionar algunos de los más importantes. Al norte de esta cuenca se

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

encuentran zonas de marismas y esteros cerca de San Blas.

### Problemática Ambiental en el Área de Estudio

En el área de estudio, la problemática más relevante es el crecimiento urbano acelerado; cuando existe un proceso de urbanización y crecimiento desmedido y no planificado causa la invasión de áreas importantes desde el punto de vista agrícola (productividad) o ecológico (comunidades vegetales y animales importantes), el uso irracional de recursos como por ejemplo el agua y otros posibles impactos al medio ambiente en materia de contaminación o disposición indiscriminada de residuos peligrosos ponen en riesgo la salud y los ecosistemas.

El predio se encuentra en un área urbanizada de aprovechamiento turístico y habitacional, el desarrollo acelerado ha deteriorado a los ecosistemas, de tal manera que el equilibrio ecológico se ha afectado teniendo como consecuencia, la disminución significativa de la cobertura vegetal. La zona donde se ubicará el **proyecto** es una zona totalmente urbanizada y rodeada de obras como son condominios y viviendas.

Además de los problemas derivados de las acciones antropogénicas de forma directa, adicionalmente el municipio es afectado periódicamente por huracanes y tormentas tropicales que tienden modificar temporalmente la estructura de los ecosistemas y de las actividades económicas. Y en el que la geomorfología esta compuesta de playas arenosas, a lo que la edafología es de tipo arenosa.

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA

El área de influencia está determinada por la naturaleza y magnitud de un proyecto; al contar el **proyecto** con una superficie total de 660.00 m<sup>2</sup> se consideró tomar como área de influencia 150 m a la redonda del **proyecto** calculando un área de 70,996.41 m<sup>2</sup>.

Y que de acuerdo a la unidad ambiental 3G-1 (Bucerías), donde se localiza específicamente el área del proyecto se presenta el subtipo menos húmedo de los subhúmedos Aw<sub>0</sub>(w)(T), mismo que esta influenciado por la precipitación, la temperatura, por los vientos, los fenómenos climatológicos sobre todo huracanes, los cuales se recabaron de información de investigación y ciencia desde Internet.

### Vegetación:

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

En la zona de Bucerías la vegetación predominante es de Selva baja caducifolia y Selva baja caducifolia perturbada; las principales especies representativas de este tipo de vegetación son: *Acacia cochliacantha*, *Bursera simaruba*, *Ceiba aesculifolia*, *Cochlospermum vitifolium*, *Heliocarpus pallidus*, *Lysoloma divaricata*, *Jacaratia mexicana*, *Plumeria rubra*.

En la superficie del **proyecto** por ser una zona ya urbanizada, previamente impactada y teniendo en sus colindancias vialidades, condominios y casas habitación, presenta una vegetación ornamental y considerada exótica como son Palmas de coco (*Cocos nucifera*), Copa de oro (*Allamara cathartica*), Hibisco (*Hibiscus schizopetalus*), Jabonera (*Catharanthus roseus*), Lila (*Syringa vulgaris*), Tulipán africano (*Spathodea campanulata*) y Marañon (*Anacardium occidentale*); los cuales se triturarán y se usarán como mulch orgánico. Cabe destacar que las palmas de coco presentes en el predio se calculan de edad avanzada, presentando mucho desgaste en el tronco.

Descripción de las especies vegetales localizadas en el predio.

No. de ejemplares	Nombre científico	Nombre común	Distribución	Uso	NOM-059-SEMARNAT 2010
5	<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco	Exótica	Comestible Ornamental	----
1	<i>Allamara cathartica</i>	Copa de oro	Exótica	Ornamental	----
1	<i>Hibiscus schizopetalus</i>	Hibisco	Exótica	Ornamental	----
1	<i>Catharanthus sp.</i>	Jabonera	Exótica	Ornamental	----
1	<i>Syringa vulgaris</i>	Lila	Exótica	Ornamental	----
1	<i>Spathodea campanulata</i>	Tulipan africano	Exótica-Invasora	Ornamental	---
1	<i>Anacardium occidentale</i>	Marañon	Exótica	Ornamental Comestible Comercio	---

En el predio también se puede identificar vegetación indicadora de perturbación, las cuales son consideradas plantas ruderales, es decir, son plantas que prosperan en sitios perturbados asociados con asentamientos humanos; la cual se origina a partir de la alteración de la vegetación primaria, los cambios en la composición pueden variar en función del tiempo de abandono y extensión de la perturbación.

**Fauna:**

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

En la zona de estudio, en total se tienen registros de 152 especies de reptiles, aves y mamíferos, mismas que corresponden a 26 órdenes, 61 familias y 121 géneros. El grupo más importante es el de las aves. Existe una alta diversidad faunística en la zona de Bahía de Banderas, como consecuencia de su diversidad de hábitats.

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

Fauna en sistema ambiental del proyecto y posible zona de influencia:

Nombre común	Nombre científico	Hábitat	Distribución	NOM-059 SEMARNAT 2010.	CITES
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	T	Nativa	Pr	Apéndice II
Culebra verde	<i>Leptophis diplotropis</i>	T	Endémica	A	---
Aguiluilla colirufa	<i>Buteo jamaicensis</i>	T	Endémica	Pr	Apéndice II
Paloma morada	<i>Leptotilla verreauxi</i>	T	Endémica	Pr	---
Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>	T	Nativa	---	---
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	T	Nativa	---	---
Tacuache	<i>Didelphis marsupialis</i>	T	Nativa	---	---
Zorrillo	<i>Mephitis mephitis</i>	T	Nativa	---	---
Conajo	<i>Sylvilagus cunicularis</i>	T	Endémica	---	---
Coyote	<i>Canis latrans</i>	T	Nativa	---	---
Ratón	<i>Mus musculus</i>	T	Exótica-Invasora	---	---

= Terrestre M=Marino S= Saiobre A= Amenazado Pr= Protección

Apéndice II= Especies que no están necesariamente en peligro de extinción, pero que pueden llegar a estarlo si su comercio no se regula de manera estricta.

Sin embargo, el **proyecto** al ubicarse dentro de la zona urbana de Bucerías, limita su diversidad faunística, siendo las especies de aves y, algunos reptiles y mamíferos pequeños los ejemplares presentes en el sitio del **proyecto**; se mencionan algunos ejemplos de especies de fauna silvestre que pudieran registrarse en el área del **proyecto**. Ver a continuación:

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

Aves					
Nombre común	Nombre científico	Hábitat	Distribución	Estatus de protección	CITES
Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>	T	Nativa	---	---
Codorniz crestadorado	<i>Callipepla douglasii</i>	T	Endémica	---	---
Gorrion casero	<i>Passer domesticus</i>	T	Exótico	---	---
Tordo arrocero	<i>Scaphidura oryzivora</i>	T	Nativo	---	---
Pelicano café	<i>Pelecanus occidentalis subespecie californicus</i>	M y S	Nativo	A	---
Fragata	<i>Fregata magnificens</i>	M	Nativa	---	---
Reptiles					
Roño de suelo	<i>Sceloporus utiformis</i>	T	Endémica	---	---
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	T	Nativa	Pr	Apéndice II
Iguana negra o Gorrobo	<i>Ctenosaura Pectinata</i>	T	Endémica	A	Apéndice II
Lagartija de árbol	<i>Anolis nebulosus</i>	T	Endémica	---	---
Roñito	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	T	Endémica	---	---

T= Terrestre M=Marino S= Salobre A= Amenazado Pr= Protección

Apéndice II= Especies que no están necesariamente en peligro de extinción, pero que pueden llegar a estarlo si su comercio no se regula de manera estricta.

El predio donde se localizará el **proyecto** se encuentra en una zona urbana totalmente impactada por las actividades antropogénicas, por lo tanto, se prevé que las especies que puedan ser afectadas se reduzca a las que utilicen el predio de manera oportunista; en lo que respecta a la fauna silvestre se estima que las especies afectadas serán principalmente especies de talla pequeña como algunos reptiles y aves que serán desplazados a predios colindantes y que se encuentren sin impactos antropogénicos.

Cabe mencionar que durante el recorrido por el predio no se visualizó ninguna especie faunística, esto debido a que posiblemente se ahuyentaron con la presencia humana, sin embargo, no se descarta la posibilidad de la presencia de algún organismo menor principalmente reptiles o pequeños mamíferos.

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde el **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 el **promovente** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

**Elemento ambiental:** Aire.

**Impacto Ambiental**

1. Contaminación por emisión de gases y partículas suspendidas.

**Tipo de Medida:** Prevención y Mitigación.

- 1.- Durante la demolición los trabajadores que realicen esta actividad deben contar con todo el equipo de protección necesaria, como botas, guantes, casco, tapabocas con filtro, googles, chaucos, etc.
- 2.- El material que será utilizado para construcciones deberá ser cubierto con lonas, para evitar la emisión de partículas.
- 3.- Se deberá organizar el movimiento de suelo y excavaciones de modo de minimizar a lo estrictamente necesario el área para desarrollar estas tareas; estas actividades deberán ser evitadas en días muy ventosos.

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

- 4.- Humedecer el área de trabajo para evitar el levantamiento de material terrígeno a la atmósfera.
  - 5.- Quedará estrictamente prohibido encender fogatas/lumbre dentro del área del **proyecto**.
2. Vibraciones y contaminación sonora por uso de maquinaria y equipos.

**Tipo de Medida:** Mitigación.

- 6.- Los equipos y las maquinarias deberán operar en buenas condiciones mecánicas para evitar la emisión de gases a la atmósfera.
- 7.- Los equipos y las maquinarias deberán tener controlado el estado de los silenciadores para disminuir la emisión de ruido; además se debe establecer un horario de trabajo que se afecte lo menos posible la calidad de vida de los habitantes cercanos por la emisión de ruidos.

**Tipo de Medida:** Prevención.

- 8.- Los trabajadores deberán usar el equipo de protección individual como orejeras y tapones

**Tipo de Medida:** Correctiva.

- 9.- Los equipos o maquinaria que se encuentre en mal estado o se averíe dentro del área del **proyecto** deberá ser retirada inmediatamente y recibir el mantenimiento correspondiente en los sitios autorizados.

3. Propagación de olores.

**Tipo de Medida:** Mitigación.

- 10.- Los sanitarios portátiles que se instalen durante las etapas del proyecto deberán ser limpiados diariamente para evitar olores.

**Etapas de ejecución:** Preparación del sitio y Construcción.

**Elemento ambiental:** Agua.

**Impacto Ambiental:**

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

## 1. Contaminación del agua.

**Tipo de Medida:** Prevención.

11.- Evitar la expansión de partículas de polvo hacia cuerpos de agua cercanos (Océano Pacífico) mediante la delimitación del área del trabajo con malla ciclónica o lonas plásticas.

12.- Contratación de sanitarios portátiles, 1 a razón de cada 10 empleados, los cuales la empresa contratista les dará el mantenimiento correspondiente, todo esto con el fin de evitar la contaminación del agua.

13.- Se establecerán botes de basura en zonas estratégicas dentro del área del **proyecto** para dar un correcto manejo de los residuos sólidos que se lleguen a generar y así evitar que dichos residuos lleguen a cuerpos de agua cercanos arrastrado por lluvias o aire.

**Tipo de Medida:** Restauración/Compensación.

14.- Se cuenta con el contrato correspondiente del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento para las aguas residuales una vez esté en funcionamiento el **proyecto**.

15.- Se establecerán contenedores para la disposición de los residuos en las áreas verdes y en sitios estratégicos para evitar la contaminación.

**Etapas de ejecución:** Etapa de Operación y Mantenimiento.

**Elemento ambiental:** Suelo.

**Impacto Ambiental:**

1. Erosión.

**Tipo de Medida:** Mitigación.

16.- Realizar únicamente el desmonte necesario para las áreas que así lo requieran.

**Tipo de Medida:** Prevención.

17. Deberán evitarse excavaciones y remociones de suelo innecesarias para evitar el incremento de

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

procesos erosivos e inestabilidad.

**Etapas de ejecución:** Preparación del sitio y construcción.

**Tipo de Medida:** Compensación.

18.- Se deberá plantar vegetación de rápido crecimiento en las áreas libres de construcción dentro del proyecto para permitir la conservación del suelo dentro del proyecto y evitar el aumento de procesos erosivos.

**Etapas de ejecución:** Operación y Mantenimiento.

2. Pérdida de suelo.

**Tipo de Medida:** Mitigación.

19.- La tierra generada de la excavación se utilizará para nivelar las áreas que lo necesiten; el material no utilizado deberá ser dispuesto en sitios autorizados por el municipio.

**Etapas de ejecución:** Preparación del sitio y Construcción.

3. Afectación en la capacidad de infiltración.

**Tipo de Medida:** Compensación.

20.- Establecimiento de áreas ajardinadas y/o áreas verdes dentro del proyecto con el fin de mantener superficies receptoras de agua pluvial.

**Etapas de ejecución:** Operación y Mantenimiento.

4. Contaminación del suelo.

**Tipo de Medida:** Prevención.

21.- Para evitar la contaminación por defecación al aire libre, se deberá instalar sanitarios portátiles a razón de 1 por cada 10 trabajadores; la empresa contratista les dará el adecuado mantenimiento.

**Tipo de Medida:** Mitigación.

22.- La disposición de los residuos sólidos originados consistente de materiales inertes (escombro, restos

"Proyecto MALA"



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

Oficio No. 138/2002/2021

de cemento, arena, grava, acero, empaques, etc.) se efectuará en los sitios que el municipio autorice para ellos.

**5. Generación de residuos sólidos no peligrosos.**

**Tipo de Medida:** Prevención y Mitigación.

23.- Colocación de contenedores con tapa y bolsas plásticas ecológicas en áreas estratégicas en los diferentes frentes de frentes de trabajo y posteriormente en las inmediaciones del **proyecto** una vez concluida la obra, los cuales serán recolectados y enviados al relleno sanitario por el servicio de limpieza municipal para evitar la contaminación del suelo y agua.

24.- Todos los residuos susceptibles a ser reciclados serán seleccionados para su envío a centros de acopio y reutilización.

**Tipo de Medida:** preventiva.

25.- Se prohíbe quemar cualquier tipo de residuo.

**Etapas de ejecución:** Preparación del sitio, Construcción y Operación y Mantenimiento.

**Tipo de Medida:** Correctiva.

26.- Se establecerá un sitio de área general para el almacenamiento de los residuos la cual debe estar debidamente señalada y de fácil acceso, no permitir que el o los contenedores estén totalmente lleno para pedir el servicio de recolección.

**Etapas de ejecución:** Operación y Mantenimiento.

**6. Generación de residuos peligrosos.**

**Tipo de Medida:** Prevención.

27.- Establecer contenedores con tapa con señalización de residuos peligrosos por si se llega a generar algún tipo de derrame de aceite, gasolina, diésel o grasas, los cuales serán almacenados y transportados por empresas autorizadas a los sitios de disposición final.

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

28.- Las latas vacías de solventes, aceites o pinturas producto del mantenimiento serán depositados en contenedores cerrados, con la leyenda RESIDUOS PELIGROSOS, en donde la recolección y disposición final será hecha por empresas especializadas en el manejo de estos residuos.

**Etapas de ejecución:** Construcción, Operación y Mantenimiento.

**Tipo de Medida:** Mitigación.

29. Los residuos generados por la demolición que se encuentren dentro de esta categoría serán puestos a disposición en sitios autorizados por el municipio para su correcto manejo.

**Etapas de ejecución:** Preparación del sitio.

**Elemento ambiental:** Flora.

**Impacto Ambiental:**

1. Pérdida de la cobertura vegetal.

**Tipo de Medida:** Compensación.

30.- Conformación de áreas verdes y la utilización de especies nativas de la región para la reforestación, permitiendo la captación de agua pluvial y mejorando la filtración del suelo.

31.- Colocación de señalización que promueva la protección a la flora.

32.- Se les dará el correcto mantenimiento a las áreas verdes del **proyecto** para mantener y conservar saludable el ambiente.

33.- La capa vegetal retirada de la etapa de preparación del sitio se usará como mulch orgánico para las áreas verdes del **proyecto** para nutrir el suelo.

**Etapas de ejecución:** Operación y Mantenimiento.

**Elemento ambiental:** Fauna.

**Impacto Ambiental:**

1. Perturbación a la fauna local.

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

**Tipo de Medida:** Prevención.

34.- Se enviará personal para detectar nidos y/o refugios y en su caso ahuyentar de forma pasiva a la fauna que se encuentre dentro del predio previo al inicio de las etapas del **proyecto**, de ser el caso se le informara y se le pedirá apoyo a la autoridad municipal o federal competente para que brinde el apoyo en la captura pacífica para su posterior liberación.

**Etapas de ejecución:** Previo a las etapas del **proyecto**.

35.- Estará estrictamente prohibido cazar, comercializar, coleccionar, capturar, confinar, molestar y/o dañar las especies de fauna que pudieran presentarse en el lugar, especialmente las que se encuentren enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Se les deberá informar a los trabajadores de esta medida.

**Etapas de ejecución:** Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento.

**Tipo de Medida:** Compensación.

36.- Se colocarán letreros informativos de las especies presentes en el área del **proyecto**, haciendo énfasis a las especies con un nivel de protección especial.

**Etapas de ejecución:** Operación y Mantenimiento.

2. Proliferación de fauna nociva.

**Tipo de Medida:** Preventiva.

37.- No dejar botes de basura abiertos para evitar la proliferación de fauna nociva para la salud y puedan ser causante de enfermedades a los trabajadores o residentes del **proyecto**. Realizar una limpieza constante a los contenedores de los residuos.

**Tipo de Medida:** Correctiva.

38.- Se deberá fumigar por lo menos una vez al año.

**Etapas de ejecución:** Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento.

3. Pérdida de hábitat.

**Tipo de Medida:** Compensación.

"Proyecto MALAI"





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

Oficio No. 138/2002/2021

39.- Conformación de áreas verdes para permitir nuevamente la colonización de fauna silvestre que pudo ser ahuyentada previo al inicio del **proyecto**.

**Etapas de ejecución:** Operación y Mantenimiento.

**Impactos residuales.** Para el **proyecto** que nos ocupa se considera que podría haber algunos impactos residuales, que, si bien se aplicaran medidas para mitigarlos, permanecerán en el ambiente como, por ejemplo:

- El cambio en las características del suelo, ya que con las actividades que se llevarán a cabo durante la preparación del sitio y la construcción, se modificarán permanentemente sus características originales.
- Alteración a la flora por la introducción de un nuevo elemento urbano. Si bien el **proyecto** propone la incorporación de áreas verdes con plantas nativas, no es posible mitigar el impacto que sobre la flora se presenta en la etapa de preparación del sitio y construcción.
- Modificación al paisaje y entorno visual por nuevos edificios urbanos.
- El aumento de los residuos sólidos urbanos (basura) producido por las diversas actividades del Condo hotel y en consecuencia en el relleno sanitario del municipio.

Debido a lo anterior, esta Delegación Federal determinó que las actividades relacionadas con el **proyecto**, implicarían impactos que pueden ser prevenidos y mitigados, por lo que no se prevé la ocurrencia de modificaciones significativas al ambiente por su realización.

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

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

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

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

**Descripción y análisis del escenario sin proyecto.** - El **proyecto** prevé su ubicación en una zona totalmente urbanizada, donde sus colindancias más próximas se encuentran ya perturbadas mediante la construcción de hoteles, condominios, casas habitación, etc., por ende en la zona ya se ha tenido perturbación o alteraciones por actividades humanas durante varios años; dado que en el predio donde se pretende construir el **proyecto** ya se encuentra una construcción de casa habitación que fue construida hace varias décadas como se ha mencionado anteriormente, ya se presentan signos de daño e impacto al entorno natural. Si el **proyecto** no se desarrollase, no habrá cambios significativos basado en lo anterior; además la zona en donde se encuentra el **proyecto** cuenta con una vocación de uso de suelo mixto, ya que puede ser usado como habitacional o comercial, al ser una zona turística el ambiente natural ha sido previamente transformado por estas actividades.

**Descripción y análisis del escenario con proyecto y sin medidas de prevención, de mitigación y/o compensación.** - La ejecución del **proyecto** sin contar con las medidas de mitigación correspondientes, contribuirá al desequilibrio ecológico, ya que no se tendría un plan de manejo adecuado para los impactos y generación de residuos, ocasionando daño y deterioro ambiental.

**Descripción y análisis del escenario con proyecto y con medidas de prevención, de mitigación y/o compensación.** - Las medidas preventivas y de mitigación propuestas en el presente documento 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 para conservar y preservar la buena imagen del **proyecto**.

El escenario ambiental esperado con la ejecución del **proyecto** y con la aplicación de las medidas de mitigación, se minimizarán los impactos ambientales hacia los elementos naturales y conservar el sistema ambiental que persiste en el área y las circundantes; dentro de las actividades del **proyecto** se pretende la implementación de áreas verdes que serán reforestadas con especies nativas de la región para mejorar la calidad visual del sitio pero también con esto contribuir a mejorar de captación de agua pluvial del suelo, a detener la erosión y contribuir al posible restablecimiento de especies de fauna que previo a las actividades del **proyecto** se pudieron haber encontrado dentro del predio, entre otras. Se mantendrán señalamientos y letreros informativos para el cuidado de flora y fauna que se llegara a encontrar dentro del sitio para evitar que estas sean dañadas por los visitantes o habitantes del **proyecto**.

"Proyecto MALA"



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

Oficio No. 138/2002/2021

Por otra parte, se implementará un Programa de Vigilancia Ambiental el cual se prevé ayude a contrarrestar el daño ocasionado por la construcción de un nuevo edificio, asegurando así el aprovechamiento y cuidado de los recursos naturales presentes en el área de una manera racional y sustentable.

De igual manera se prevé que la economía del lugar aumente por la construcción del **proyecto**, debido a que se necesitara personal en cada una de las etapas del **proyecto**, aumentando el nivel económico del municipio y la calidad de vida de los pobladores.

## 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.

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

Que de acuerdo al análisis respectivo de la Zona Federal Marítimo Terrestre y zona de playa contigua al **proyecto**, esta presenta que su dinámica es propicia para la anidación de tortuga marina, a lo que el **promovente** señaló que no llevará a cabo ningún tipo de actividad y/o obra en la playa. La superficie que propone para implementar las obras que contemplan en la zona federal marítimo terrestre es mínima, la cuales se encuadran a todas las construcciones colindantes de la bahía, no rebasan el límite y su construcción es mínima, de 26.60 m<sup>2</sup> comparada con la superficie de suelo natural sin obras es decir mas del 95 % de la zona federal marítimo terrestre quedara libre de obras, limitándose exclusivamente a actividades de recreación en dichas zonas, Además, el **proyecto** no pretende la colocación de luminarias, reflectores, ni elementos de iluminación orientados hacia la Zona Federal. Las luminarias

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

que se utilicen en las áreas verdes dentro del lote privado serán de baja intensidad y luz ámbar. Con lo anterior, no se compromete la permanencia de las áreas de anidación de la tortuga marina de acuerdo a lo estipulado en la **NOM-162-SEMARNAT-2012**.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción I, 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:

*"Proyecto MALA!"*





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

Oficio No. 138/2002/2021

## TÉRMINOS

**PRIMERO.** La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, "**Proyecto MALAI**", ubicado en la Calle Retorno Playa las Minitas, número 20, lote 05, manzana A3, en el Fraccionamiento Playas de Huanacastle, localidad de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit.

a) El **proyecto** es un condo hotel que consiste en la construcción de un edificio de seis niveles distribuidas en: áreas comunes que contarán con alberca, bar, baños, asoleadero y área libre; con un total de 12 departamentos con recámaras, baños, cocina, comedor, sal y terraza; áreas de servicio que constará de control de acceso a estacionamiento, estacionamiento, escaleras y elevador. El terreno de propiedad privada avalada legalmente donde se elaborará el proyecto cuenta con una superficie total aproximada de 660.00 m<sup>2</sup>.

Por los cambios que han ocurrido al paso del tiempo se tiene una superficie de 12.96 m<sup>2</sup> de T.G.M los cuales están afectando a la propiedad privada y; una superficie de 26.60 m<sup>2</sup> de Z.F.M.T. que también está afectando la propiedad privada.

se determina que la superficie TOTAL LIBRE DE AFECTACIÓN en propiedad privada excluyendo tanto la superficie de los Terrenos Ganados al Mar como la de Zona Federal Marítimo Terrestre es de 620.44 M<sup>2</sup>.

Dentro del predio existe una construcción muy antigua y deteriorada, la cual será demolida con previa autorización del municipio mediante la Licencia de Demolición número UAM/CONST/0139/2021, expedida el día 13 de julio de 2021 por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de H.X. Ayuntamiento de Bahía de Banderas; esto con la finalidad de abrir paso a la edificación del **proyecto** en cuestión, dichas obras fueron construidas hace décadas, cuando aún no se publicaba la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, es decir, se construyó antes del año 1988, la cual es avalada mediante la Escritura Pública número 5, 905 de fecha 28 de enero de 2005. Donde se hace referencia que la propiedad fue adquirida por el señor padre de los entonces propietarios, desde el día 03 tres del mes de noviembre de 1976 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad desde el día 18 de enero de 1977.

A continuación se describen las obras y áreas que de manera general constituye el **proyecto**:

*"Proyecto MALAI"*



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

Oficio No. 138/2002/2021

Áreas que ocuparán la obra			
N.-	CONCEPTOS	M <sup>2</sup>	%
Semisótano	Estacionamiento	420.96	95.78
	Escaleras de servicio	14.86	3.38
	Cubo de elevador	3.68	0.84
	<b>Total:</b>	<b>439.50</b>	<b>100 %</b>
Planta baja	Acceso principal y distribuidor	52.01	7.89
	Escaleras de servicio	14.86	2.25
	Rampa	32.86	4.97
	Cubo de elevador	3.68	0.55
	Área verde	93.55	14.17
	Departamento #1	151.80	23.00
	Departamento #2	151.80	23.00
	Área de alberca	159.44	24.15
<b>Total:</b>	<b>660</b>	<b>100 %</b>	
Planta No. 1 al No. 5	Escalera de servicio	14.86	4.50
	Cubo de elevador	3.68	1.11
	Distribuidor	7.76	2.35
	Departamento #1	151.80	46.01
	Departamento #2	151.80	46.01
<b>Total:</b>	<b>329.89</b>	<b>100 %</b>	
Sexto nivel	Escaleras de Servicio	14.86	22.93
	Cubo de elevador	3.68	5.68
	Distribuidor	7.76	11.98
	Área de condensadora	36.35	56.11
<b>Total:</b>	<b>64.78</b>	<b>100 %</b>	

ÁREA DE METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS		
% CONST.		
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO</b>	<b>660.00 M<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>
Construcción Planta Baja	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
Construcción planta N+01	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
Construcción planta N+02	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
Construcción planta N+03	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
Construcción planta N+04	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%
Construcción planta N+05	329.89 M <sup>2</sup>	49.98%

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

SUP. TOTAL CONST. SOBRE BANQUETA CONSTRUCCIÓN SEMISÓTANO SUP. TOTAL CONSTRUCCIÓN	1,979.34 M <sup>2</sup> 439.50 M <sup>2</sup> 2,418.84 M <sup>2</sup>	299.90%
CARGAS	ENTREPISOS	AZOTEA
VIVAS	250 KG/M <sup>2</sup>	150 KG/M
MUERTAS	350 KG/M <sup>2</sup>	300 KG/M <sup>2</sup>
CAPACIDAD DE CARGA DEL TERRENO DE DESPLANTE	15 TON/M <sup>2</sup>	

**Semisótano:** acceso principal al semisótano, una superficie de rodamiento, cajones de estacionamiento, escaleras de servicio, elevador que comunicara con los diferentes niveles.

**planta baja:** contará con un acceso principal al edificio, un distribuidor, escaleras de servicio, elevador que comunicara con los diferentes niveles, 2 departamentos con sus respectivas terrazas, jardineras, área del transformador eléctrico,

**Plantas N.1 al N.5:** escaleras de servicio, elevador que comunicara con los diferentes niveles, un distribuidor, 2 departamentos con sus respectivas terrazas.

**Planta de azotea:** destinado como área de servicio de condensadoras para la torre MALAI.

A continuación, se describe las obras y las áreas que quedarán distribuidas en los diferentes polígonos del área del **proyecto**:

**Alberca:** se compone de 74.40 m<sup>2</sup> de construcción, de los cuales corresponden a:

Polígono	Área(m <sup>2</sup> )
T.G.M.	6.30
Z.F.M.T.	14.40

**Terraza:** se compone de 38.00 m<sup>2</sup> de construcción, teniendo un pergolada (SMA), con piso de duela (SMA), de los cuales corresponden a:

Polígono	ÁREA (m <sup>2</sup> )
T.C.M.	5.70
Z.F.M.T.	4.90

**Área de jardín:** se ubica en los extremos de la terraza la cual el más pequeño se compone de 1.00 m<sup>2</sup> y el más grande de 4.00 m<sup>2</sup>, dando un total de 5.00 m<sup>2</sup>.

"Proyecto MALAI"



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2002/2021

**Escaleras:** se compone de 7.00 m<sup>2</sup> de construcción, de las cuales corresponden a:

Polígono	Area (m <sup>2</sup> )
T.G.M.	0.64
Z.F.M.T.	2.30

Las obras antes mencionadas ocuparan una superficie de 12.64 m<sup>2</sup> en el polígono de T.G.M. y 26.60 m<sup>2</sup> en polígono Z.F.M.T.

Las coordenadas UTM del polígono de estructuras del **proyecto**, son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	464,000.550	2,295,587.388
2	464,013.566	2,295,579.932
3	463,991.261	2,295,541.958
4	463,978.285	2,295,549.463
1	464,000.550	2,295,587.388
Superficie (m <sup>2</sup> ) 660.00		

Las coordenadas UTM del polígono de T.M.G del **proyecto**, son:

V	Coordenadas UTM TGM	
	X	Y
ZF1	463,979.160	2,295,550.850
ZF2	463,992.317	2,295,543.709
TG1	463,993.003	2,295,544.888
TG2	463,979.354	2,295,551.164
ZF1	463,979.160	2,295,550.850
Superficie (m <sup>2</sup> ) 12.96		

Las coordenadas UTM del polígono de ZFMT del **proyecto**, son:

V	Coordenadas UTM ZFMT	
	X	Y
PM1	463,982.256	2,295,526.414
PM2	463,968.776	2,295,533.730

"Proyecto MALA!"



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

Oficio No. 138/2002/2021

ZF1	463,979.162	2,295,550.849
ZF2	463,992.317	2,295,543.709
PM1	463,982.256	2,295,526.414
Superficie (m <sup>2</sup> ) 303.05		

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

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

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

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

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

"Proyecto MALA"



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

Oficio No. 138/2002/2021

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

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

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, el **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 **LGEPPA** 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 **LGEPPA**. 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

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

competencias. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si el **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

## CONDICIONANTES

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

La **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

Condicionantes que por razones técnicas, jurídicas y administrativas no pudieron sujetarse totalmente y que por sus alcances y características requieren subsanarse y avalarse por la autoridad que emite el acto

"Proyecto MALAI"



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2002/2021

administrativo, todo ello con la finalidad de que la **PROFEPA** tenga los elementos concretos para su seguimiento y verificación correspondiente.

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 VII, IX, X, XI, XII, XIX y XXIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
  - a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
  - b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
  - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
3. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **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

"Proyecto MALAI"



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

Oficio No. 138/2002/2021

de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

4. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promoviente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promoviente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
5. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad del **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, previo a su traslado y reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
8. 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 el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

"Proyecto MALA!"



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

Oficio No. 138/2002/2021

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

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

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

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

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

"Proyecto MAIA"



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

Oficio No. 138/2002/2021

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

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio al **C. Jorge Ruben Figueroa Dueñas** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

## ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo B4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica"



SECRETARIA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
DELEGACION NAYARIT

  
**Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez**

- c.c.p. Dr. Miguel Angel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. QFB José Isabel Aguirre Aguirre.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2021TD062

No. Bitácora: 18/MP-0281/09/21

leag/mgcc

En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Décimo Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

"Proyecto MALAI"



