

**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*



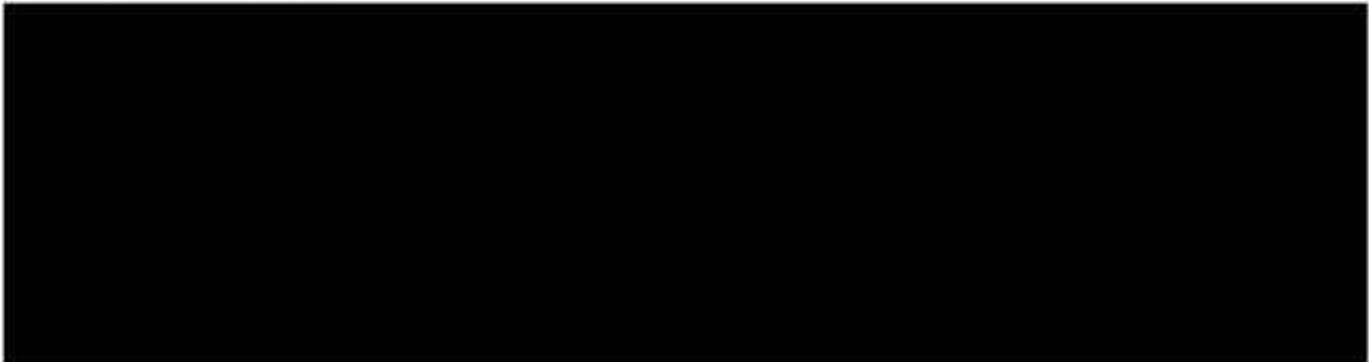
Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

Tepic, Nayarit a 16 de noviembre de 2021

Asunto: Se emite Resolutivo

C. David Mendoza García



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. David Mendoza García** Representante Legal de la persona moral denominada **INOVA ESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto "Departamentos El Tizate"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado se ubica en calle Camino al Tizate, No: 03, Fracción A, colonia El Tizate, Localidad de La Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13 Q X=461474.36, Y=2295232.89 DATUM, WGS84.

## RESULTANDO

- I. Que el 30 de septiembre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 31 de agosto de 2021, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2021TD063**.
- II. Que el 5 de octubre de 2021, mediante escrito sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 5 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**.

"Departamentos El Tizate"  
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

- III. Que el 7 de octubre de 2021, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/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 8 de octubre de 2021, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.03/1836/2021 y 138.01.03/1837/2021, ambos del 30 de junio de 2021, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el Ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

### 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 y dentro de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio; las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice *“para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente”*, esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

**REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

## 6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos (20 unidades) de seis niveles, que abarca un polígono de 2,014.822 m<sup>2</sup>, mismo que contará con un sótano que se utilizará como estacionamiento con cajones para 23 vehículos; la planta baja contará con 2 departamentos con 4 recámaras dobles cada uno (16 personas), además existen áreas comunes, como lo son: lobby, gimnasio, bodegas, sanitarios, escaleras, asoleadores, áreas verdes, terraza, alberca y 2 jacuzzis; del nivel 1 al 4, se contará con 4 departamentos en cada nivel con 2 recámaras dobles cada uno (16 personas por nivel); en el nivel 5 se encontrarán 2 departamentos tipo "penthouse" con 3 recámaras dobles cada uno (12 personas en el nivel). En la azotea sólo se encontrará el tanque de gas y el acceso a las escaleras. En total, el **proyecto** cuenta con una capacidad de 92 personas.

Se cuenta con el Título de Concesión DGZF-992/18 1239/NAY/2016 del cual una vez autorizadas las obras motivo del presente **proyecto** se llevará a cabo la respectiva modificación a las bases de la misma.

Superficie de obras a construir en el polígono del **proyecto**. Nivel: Sótano:

| Nivel: sótano (estacionamiento) |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| Predio de propiedad             |                              |
| Concepto                        | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Estacionamiento (23 cajones)    | 1,103.695                    |
| Escaleras                       | 86.56                        |
| Bodega                          | 12.27                        |
| Parte de Sanitarios             | 33.44                        |
| <b>Superficie total</b>         | <b>1,235.965</b>             |

"Departamentos El Titate"  
INNOVAPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

| Terrenos Ganados al Mar                          |                              |
|--|------------------------------|
| Concepto   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Parte de cajones de estacionamiento (10)         | 70.23                        |
| Parte de sanitario                               | 1.86                         |
| Suelo natural                                    | 29.603                       |
| <b>Superficie total</b>                          | <b>101.693</b>               |
| Zona Federal Marítimo Terrestre                  |                              |
| Concepto   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Parte de cajones de estacionamiento (6)          | 13.86                        |
| Suelo natural                                    | 663.304                      |
| <b>Superficie Total</b>                          | <b>677.164</b>               |
| <b>Superficie total: 2,014.822 m<sup>2</sup></b> |                              |

Superficie de obras a construir en el polígono del **proyecto**. Nivel: Planta Baja.

| Nivel: Planta Baja           |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Predio de Propiedad          |                              |
| Concepto                     | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Edificio de departamentos    | 936.811                      |
| Rampa vehicular y escalinata | 72.65                        |
| Áreas verdes                 | 226.504                      |
| <b>Superficie total</b>      | <b>1,235.965</b>             |

| Terrenos Ganados al Mar            |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Concepto                           | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Parte de edificio de departamentos | 39.78                        |
| Rampa y corredores                 | 53.6                         |
| Áreas verdes                       | 8.313                        |
| <b>Superficie total</b>            | <b>101.693</b>               |
| Zona Federal Marítimo Terrestre    |                              |
| Concepto                           | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Rampa y corredores                 | 191.108                      |
| Área de camastros                  | 53.00                        |
| Suelo natural (playa)              | 234.524                      |
| Alperca                            | 116.902                      |
| terrazza                           | 26.65                        |

"Departamentos El Tizate"  
INNOVAPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|  |                |
|--|----------------|
| Áreas verdes                                     | 54.98          |
| <b>Superficie Total</b>                          | <b>677.164</b> |
| <b>Superficie total: 2,014.822 m<sup>2</sup></b> |                |

Superficie de obras a construir en el polígono del **proyecto**. Nivel: 1 - 4.

| Nivel: 1 - 4              |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Predio de propiedad       |                              |
| Concepto                  | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Edificio de departamentos | 875.054                      |
| Vacio                     | 360.911                      |
| <b>Superficie total</b>   | <b>1,235.965</b>             |

| Terrenos Ganados al Mar                          |                              |
|--|------------------------------|
| Concepto   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Molduras decorativas de edificio                 | 2.363                        |
| Vacio  | 99.330                       |
| <b>Superficie total</b>                          | <b>101.693</b>               |
| Zona Federal Marítimo Terrestre                  |                              |
| Concepto   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Vacio  | 677.164                      |
| <b>Superficie Total</b>                          | <b>677.164</b>               |
| <b>Superficie total: 2,014.822 m<sup>2</sup></b> |                              |

Superficie de obras a construir en el polígono del **proyecto**. Nivel: 5 Penthouse.

| Nivel: 5 Penthouse        |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Predio de Propiedad       |                              |
| Concepto                  | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Edificio de departamentos | 908.731                      |
| Vacio                     | 327.234                      |
| <b>Superficie total</b>   | <b>1,235.965</b>             |

| Terrenos Ganados al Mar          |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| Concepto                         | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Molduras decorativas de edificio | 20.644                       |
| Vacio                            | 81.049                       |
| <b>Superficie total</b>          | <b>101.693</b>               |

"Departamentos El Tzota"  
INDUAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

| Zona Federal Marítimo Terrestre                  |                              |
|--|------------------------------|
| Concepto   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Vacío  | 677.164                      |
| <b>Superficie Total</b>                          | <b>677.164</b>               |
| <b>Superficie total: 2,014.822 m<sup>2</sup></b> |                              |

### Descripción por cada etapa:

#### Etapa de Preparación del sitio.

Las actividades consideradas en esta etapa tienen la finalidad de dejar el sitio del **proyecto** para las actividades de cimentación y construcción.

- **Limpieza del terreno:** Esta actividad consiste básicamente en eliminar toda materia extraña del sitio del **proyecto**, tales como basura, hierba y en general cualquier tipo de material que por su naturaleza obstruya las actividades posteriores. Esto se llevará a cabo de manera manual y de ser necesario, con la ayuda de maquinaria.
- **Nivelación del terreno y compactación:** (Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales). Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactibles como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, de lo contrario, materiales que serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos materiales se emplearán para rellenar el terreno y alcanzar el nivel de desplante requerido por el **proyecto** arquitectónico, su empleo resulta indispensable para proporcionar al terreno la capacidad de carga uniforme y evitar daños posteriores a las diversas estructuras del **proyecto** por hundimientos diferenciales.

#### Etapa de Construcción.

Las actividades que se realizarán en esta fase corresponden prácticamente a la construcción del edificio, áreas comunes y rencauzamiento de dren de descarga, contemplado para el **proyecto**; con todas las obras, infraestructura y servicios básicos necesarios para su funcionamiento.

- **Trazo, delimitación de obras de construcción:** Se realizará de acuerdo a las características y



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

necesidades del **proyecto** a desarrollar, lo cual comprende trazo de ejes principales, secundarios y anchos de sepas de cimentaciones. Para la ejecución de esta labor se tomarán en cuenta las características establecidas en los planos anexos al presente documento y se realizará con personal calificado.

- **Obras de cimentación:** Los elementos de cimentación serán de concreto armado, las dimensiones de los elementos, los armados, la resistencia del concreto será especificada en cada obra de acuerdo a su análisis estructural, que será proporcionado por Ingenieros y calculistas certificados.
- **Introducción de red de agua potable y sanitaria:** En esta actividad se llevará a cabo la introducción de los servicios de agua potable conectando a la toma de agua del sistema de la localidad. Así como, la conexión al sistema de drenaje y alcantarillado.
- **Construcción de infraestructura:** Se pretenden realizar las actividades para el levantamiento de las estructuras y construcción de obras contempladas en el **proyecto**. Las actividades que se realizarán para este fin son las siguientes:
  - Albañilería
  - Levantamiento de muros
  - Colado de castillos y dadas de cerramiento
  - Cimbrado, armado y colado de losa de azotea
  - instalación de tuberías e instalaciones eléctricas
  - Aplanado de muros y techo
  - Acabados y pintura
- **Insumos requeridos para la construcción.** - Se buscará siempre la utilización de materiales de la región, esto disminuirá considerablemente la emisión de dióxido de carbono a la atmósfera como consecuencia del transporte de material a la zona.
  - Ladrillo
  - Concreto/arena/grava
  - Pintura
  - Vidrio
  - Aluminio



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

o Agua

- **Introducción de instalaciones y red eléctrica:** En esta actividad se llevará a cabo la introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para la alberca y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc.
- **Introducción de instalaciones y red eléctrica, gas L.P. e instalación de voz y datos:** Se instalará el servicio de aire acondicionado dentro de cada departamento y cuartos de recreación y la instalación de gas L.P. será realizada únicamente en las cocinas de los departamentos y restaurante. Asimismo, se realizará la instalación de los equipos para los servicios de teléfono e internet.
- **Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos):** Se llevarán a cabo los acabados del edificio de departamentos que serán en muros con elementos con recubrimiento Afibra (pérgolas, travesaños, verjas, etc.) y las actividades de revestimiento de azulejos tanto en baños, cocinas y pisos.
- **Obra exterior, pinturas, etc.:** Se llevará a cabo la introducción de servicios eléctricos de manera externa, luminarias, obras de andadores, jardinería, las actividades de pintura en general, construcción de machuelos y banquetas.
- **Conformación de áreas de jardinería en general:** Con estas actividades se conformarán las áreas verdes y se introducirá la vegetación de ornato y nativas de la región a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico a la zona y compensar algunos de los efectos de los impactos ambientales identificados.
- **Limpieza general de obra:** 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 éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte de la misma **promovente**.

**Personal.** Se requerirá de personal calificado para la construcción del **proyecto**, el cual constará de un ingeniero civil, un arquitecto, maestros de obras, albañiles y obreros; así como también se contratarán empresas dedicadas a la instalación de herrería y cancelería, plomería, voz y datos, jardinería, red



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

eléctrica, aire acondicionado, etc., dicho personal será requerido de acuerdo al avance del **proyecto** y a las necesidades del mismo.

**Maquinaria.** Para la construcción del **proyecto** sólo se requerirá la utilización de vehículos (camionetas y camiones de carga) y equipos de construcción como revolvedora, retroexcavadora, *bulldozer*, martillos hidráulicos, grúas, aplanadora hidráulica tipo "bailarina".

**Volumen y tipo de agua.** El agua utilizada durante las etapas de preparación del sitio y construcción será obtenida a través de la formalización de un contrato de servicio de trasiego de agua cruda por medio de pipas al sitio del **proyecto**, a través de una empresa debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. Su almacenamiento será temporal, en tinacos y/o bidones.

El abastecimiento de agua para consumo de los trabajadores será a través de establecimientos cercanos al sitio del **proyecto**, por medio de garrafones de 20 litros y de las marcas comerciales distribuidas en la zona, según las necesidades del personal que laborará en el sitio del **proyecto**.

**Energía eléctrica.** Durante las etapas de preparación del sitio y construcción la energía eléctrica será provista por medio de plantas eléctricas portátiles para funcionamiento de equipos y herramientas, ya que todas las actividades se realizarán en horarios diurnos.

### Etapas de operación y mantenimiento

Las actividades de operación de las instalaciones antes descritas consisten principalmente en lo siguiente:

| Actividad   | Descripción  | Insumos requeridos                       | Residuos a generar  | Cantidad  |
|---|--|--|---|-----------|
| Limpieza de áreas comunes y saneamiento de depósitos de residuos. | Constarán de la limpieza de los contenedores, con el uso de agua y jabón, asimismo, se verificará que los depósitos se encuentren en buenas condiciones, asegurándose que estos no tengan orificios en el fondo que pueda provocar alguna contaminación por los lixiviados que | *Agua.<br>*Jabón.<br>*Bolsa de plástico. | *Agua con jabón<br>*Residuos sólidos urbanos<br>*Residuos orgánicos (como hojas provenientes de los árboles). | 20 lt/mes |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|   |  |  |  |                          |
|---|--|--|--|--------------------------|
|   | se generen. Además, se verificará que el lugar donde se dispongan para su recolección, no se encuentre con presencia de diferentes residuos. Se realizará un recorrido diariamente para la recolección de residuos que pudieron haberse dispersado y serán puestos a disposición en los contenedores adecuados para su recolección por parte del Ayuntamiento. |  |  |                          |
| Mantenimiento y pintura de elementos constructivos (impermeabilización) | En ocasiones se realizarán actividades de resane, principalmente en aquellas áreas que se presenten problemas de humedad o desgaje. Esta actividad incluirá el pintado de las paredes. Se realizarán actividades de impermeabilización y limpieza de la azotea.  | *Yeso/Mortero/<br>pasta texturi.<br>*Agua.<br>*Pintura.<br>*Impermeabilizante.             | *Bolsa de papel de cemento/<br>Yeso/<br>Pasta.<br>*Escombro.<br>*Cubeta. | 4 kg/año                 |
| Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.                         | Se verificará que no existan fugas y que las tuberías se encuentren en buenas condiciones (no oxidadas o en condiciones deplorables).  | *Tuberías de PVC<br>*Cinta de teflón.  | *Tubería en malas condiciones.   | N/A                      |
| Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.                       | Se estarán generando residuos sólidos urbanos derivados de las actividades en general, se realizará la correcta separación de residuos y serán depositados para su recolección por parte del Ayuntamiento.   | *Bolsas de plástico.<br>*Botes de basura.  | *Bolsas de basura<br>*Residuos sólidos urbanos.                          | *Máximo 20 kg de RSU/día |
| Mantenimiento de áreas verdes.  | Se realizarán actividades de riego, limpieza y poda selectiva.   | *Agua.   | *Materia orgánica  | 15 kg/año                |
| Mantenimiento de la alberca.  | Se realizará la limpieza de la alberca para mantener el buen funcionamiento del equipo de filtración, bombeo, circulación y calefacción.   | *Maneral.<br>*Cepillo con cerdas de nylon.<br>*Barredora.<br>*Manguera.<br>*Red tipo bolsa | *Bolsas de basura.<br>*Residuos orgánicos (como hojas provenientes       | N/A                      |



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|                       |   |   |  |     |
|-----------------------|---|---|--|-----|
|                       |   | *Cloro.                                   | de los árboles).                                 |     |
| Limpieza de la playa. | Se realizará la limpieza de la playa para evitar que los residuos sean esparcidos hacia el mar. | *Botes de basura.<br>*Bolsas de plástico. | *Bolsas de basura.<br>*Residuos sólidos urbanos. | N/A |

### Servicios necesarios para la operación

**Agua.** El agua necesaria para la operación, limpieza, servicios sanitarios, riego de áreas verdes, operación de la alberca, etc. se obtendrá por medio del Organismo Operador de la localidad, se cuenta con la constancia de factibilidad de dotación de agua con número de control OP-0947/21 Oficio No. OOM-D.G. 0745/2021, con fecha 19 de julio del 2021.

**Energía eléctrica.** La energía eléctrica producida y distribuida por la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, será suministrada en el punto de acometida del predio.

**Aguas residuales.** Las aguas residuales que se generen estarán conectadas al drenaje de la localidad, se cuenta con la constancia de factibilidad de alcantarillado con número de control OP-0947/21 Oficio No. OOM-D.G. 0745/2021, emitido por **OROMAPAS** Bahía de Banderas el día 19 de julio del 2021.

### Etapas de Abandono.

Considerando el mantenimiento que se le dará al **proyecto**, no se prevé el abandono de este, en caso de que así sea y que se destruya el **proyecto**, los materiales y equipos serán puestos a disposición en lugares autorizados por el Gobierno Municipal de Bahía de Banderas.

### Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán:

- Bodega para materiales y herramienta, las cuales serán de materiales prefabricados y serán desmontadas al término de las obras.
- Baño portátil, se utilizará el mismo criterio que en las bodegas, solamente que éste será rentado a empresas que cuenten con este tipo de servicios.

## 7. Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

### caso, con la regulación sobre uso de suelo.

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

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

**NOM-002-SEMARNAT-1996.** Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal. **Vinculación.** Las aguas residuales generadas por el **proyecto** se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de loza. Por lo que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma. Además, como se mencionó anteriormente éstas se encontrarán conectadas al sistema de drenaje de la localidad.

**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.** Los vehículos y maquinaria que sean utilizados en la etapa de preparación del sitio y construcción estarán bajo un esquema de mantenimiento continuo y contarán con las verificaciones vehiculares correspondientes, así como los vehículos del personal que acudan al lugar en la etapa de operación, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que las actividades de mantenimiento no se realizarán en las inmediaciones del **proyecto**, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

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



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

técnicas del equipo de medición. **Vinculación.** Los vehículos y maquinaria que sean utilizados en la etapa de preparación del sitio y construcción estarán bajo un esquema de mantenimiento continuo y contarán con las verificaciones vehiculares correspondientes, así como los vehículos del personal que acudan al lugar en la etapa de operación, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que las actividades de mantenimiento no se realizarán en las inmediaciones del **proyecto**, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

**NOM-059-SEMARNAT-2010.-** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. **Vinculación.** Esta norma aplica al **proyecto** ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial; éstas se encuentran identificadas en la **MIA-P**. Sin embargo, es importante destacar que el **proyecto** en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área urbana.

**NOM-080-SEMARNAT-1994.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición. **Vinculación.** Toda maquinaria y vehículo que sean utilizados para las diferentes etapas del **proyecto** estarán bajo un estricto control en su mantenimiento; esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que para la construcción del **proyecto** el horario en que se laborará será diurno, tal y como se menciona en la medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P**.

**NOM-162-SEMARNAT-2012.-** Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. **Vinculación.** Las actividades de protección y conservación de la tortuga marina que se realizará en la zona de playa del área del **proyecto**, se llevarán a cabo en apego a las especificaciones señaladas en esta norma, en caso de la presencia de algún ejemplar (no se considera a la zona como de arribo pero se pudieran presentar algunos casos aislados).

### Vinculación del **proyecto** con especificaciones de la **NOM-162-SEMARNAT-2012**

| ESPECIFICACIONES | VINCULACIÓN |
|------------------|-------------|
|------------------|-------------|

"Departamento El Yante"  
INOVESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|   |  |
|---|--|
| <p>Norma Oficial Mexicana <b>NOM-162-SEMARNAT-2012</b> Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.</p> | <p>La playa frente al área del <b>proyecto</b> no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la <b>CONANP</b> como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobols en 1998; sin embargo, puede darse el caso de que lleguen a la zona del <b>proyecto</b> individuos a anidar, por tal motivo se realizará la vinculación con la presente norma en la que se tomarán acciones para su protección.</p> |
| <p>1. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.</p>  | <p>Se implementarán medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas en la <b>MIA-P</b>, se realizarán actividades de protección de las tortugas marinas.</p>  |
| <p>1. Especificaciones generales</p>  |  |
| <p>1.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:</p>  |  |
| <p>1.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.</p>   | <p>Las actividades para proteger a las tortugas marinas se ejecutarán para dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación del presente estudio de impacto ambiental, por lo que no requerirán de un nuevo procedimiento de impacto ambiental.</p>   |
| <p>1.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del área Natural Protegida.</p>  | <p>No aplica. El área del <b>proyecto</b> no se inscribe en un Área Natural Protegida.</p>   |
| <p>1.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:</p>  | <p>La playa frente al área del <b>proyecto</b> no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas</p>   |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|  |  |
|--|--|
|  | registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la <b>CONANP</b> como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998, sin embargo, a manera de recomendación, se aplicarán las siguientes medidas: |
| 5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.  | Considerando las condiciones actuales del <b>proyecto</b> , no habrá remoción de vegetación nativa.  |
| 5.4.2 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.  | Durante el periodo de anidación de la tortuga marina se asegurará de retirar al terminar el día cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías.   |
| 5.4.3 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.  | Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.   |
| 5.4.4 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:<br><br>a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.<br><br>b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.<br><br>c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión. |  |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|   |   |
|---|---|
| <p>5.4.5 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.</p> | <p>Durante todas las etapas del <b>proyecto</b> se prohibirá el tránsito vehicular en la <b>ZFMT</b> y en la playa.</p> |
|---|---|

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

Que para desarrollar el presente **proyecto**, 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 I X 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, la **promoviente** manifestó lo siguiente:

En cuanto a ordenamientos en materia de uso del suelo, el área del **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (PMDUBB)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002.

El uso de suelo del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el **PMDUBB** como Corredor Urbano Costero (CUC), según el Plano de Estrategia Zonificación Secundaria Bucerías y La Cruz de Huanacaxtle clave: E-13.

**Uso general:** La habitación de densidad alta se prevé mezclada con usos comerciales, servicios especializados y equipamientos urbanos y turísticos de alta densidad.

Se cuenta con la Constancia de Compatibilidad Urbanística emitida por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas con oficio núm. UAM/COMP/0524/2021.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

Vinculación del **proyecto** respecto del uso de suelo aplicable:

| Concepto                                    | CUC<br>(Corredor Urbano<br>Costero)<br>Vivienda Plurifamiliar<br>Vertical | proyecto  | Vinculación        | Afectación o Beneficio<br>ambiental   |
|---|---|---|--------------------|---|
| Superficie mínima de lote (m <sup>2</sup> ) | 200.00  | 1,337.658 m <sup>2</sup>                                  | <b>Cumple</b>      | -   |
| C.O.S.                                      | 0.45  | 976.591 m <sup>2</sup> de obras techadas = 0.73           | <b>* No Cumple</b> | La densidad constructiva por la superficie del predio, queda por arriba del índice permitido, lo cual generará una carga mayor a los factores ambientales que pudieran ser afectados por generación de residuos, consumo de agua, descarga de aguas residuales, etc., sin embargo, están contemplados por el Ayuntamiento, en las diferentes licencias y factibilidades de dotación de servicios. |
| C.U.S.                                      | 2.70  | 5,385.538 m <sup>2</sup> de construcción 6 niveles = 4.03 | <b>* No Cumple</b> |   |
| Niveles                                     | 6   | 6 niveles, 1 sótano                                       | <b>*Cumple</b>     | El número de niveles contemplados son los autorizados bajo Licencia de Construcción, por lo que la carga a los factores ambientales que pudieran ser afectados por generación de residuos, consumo de agua, descarga de aguas residuales, etc., están contemplados por el Ayuntamiento, en las diferentes licencias y factibilidades de dotación de servicios.                                    |
| Estacionami                                 | 1 cajón por unidad  | 23 cajones - 20   | <b>Cumple</b>      | Se tienen contemplados 23   |

"Departamento El Tepalcates"  
INVIERTAS PACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|   |           |               |            |   |
|---|-----------|---------------|------------|---|
| ento  | privativa | departamentos |            | cajones de estacionamiento con cimentación en sótano, lo que permite mayor superficie de áreas verdes en niveles superiores.  |
| Restricción frontal colindante con elementos viales | 0.00 ML   | 2.9 ML        | Cumple     | Lo cual mantendrá una franja de vegetación.   |
| Restricción hacia la playa (Z.F.M.T.)               | 10.00 M   | 0.00 M        | *No Cumple | Se contemplan en Z.F.M.T. obras, sin embargo, éstas estarán alienadas a las construcciones colindantes de la bahía, aunado a que el suelo natural sin obras será del 42.75%, por lo que no se considera una afectación ambiental significativa, y se mantendrán las condiciones originales de suelo y contará con áreas verdes.   |
| Restricción lateral colindante con lote             | 3.00 M    | 0.00 ML       | *No Cumple | En la parte lateral del predio no existe la presencia de algún componente ambiental relevante como algún tipo de vegetación o fauna que pudiera ser afectado por la construcción del <b>proyecto</b> , considerando además que no en todo lo largo del predio se incumplirá con esta restricción, solo será en algunos factores y el resto se tiene contemplado con áreas verdes o suelo natural que permitirá la infiltración de agua al subsuelo. |

"Departamentos El Tizote"  
INDVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

En relación a dichas restricciones, como son lateral colindante con lote y hacia la playa, la **promovente** cuenta con la Licencia de Uso de Suelo otorgada por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante oficio No. UAM/SUELO/0288/2021, con fecha 20 de julio de 2021.

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

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia 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 **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) a partir de una revisión documental, complementada con visitas de campo al área del **proyecto** y áreas colindantes. Como parte de esta revisión documental se examinaron guías, estudios, tesis, revistas científicas, cuadernos estadísticos, censos, libros técnicos, programas y planes gubernamentales, entre otros, elaborados por instituciones académicas, dependencias de gobierno y estudiosos en la materia; y a partir de análisis espaciales basados en cartas temáticas y mapas generados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (**INEGI**), la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**) y la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**), mediante el manejo de imágenes satelitales de Google Earth 2016. Se consideró su delimitación con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros. Se compone de una zona o tipo de uso de suelo según la carta de Uso de Suelo y Vegetación serie VI del **INEGI**, el cual es: Asentamiento humano, agricultura y vegetación secundaria de selva baja y donde se encuentra conformada la localidad de Cruz de Huanacaxtle. Se obtuvo la delimitación del Sistema Ambiental (SA) para el **proyecto** con una superficie aproximada de 676.3 ha

El **área de influencia** se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 1,928.26 m<sup>2</sup>, y que se trata de un edificio de departamentos.

Descripción de los impactos principales por componente ambiental que pudiera presentarse en el área del **proyecto**:

| Impactos   | Superficie de Influencia donde se podrán sentir   |
|--|---|
| <b>Suelo</b>   |   |
| Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU).                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Polígono del proyecto</u>: 1,928.26 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ <u>Inadecuada disposición de los RSU</u>: Infiltración de lixiviados, quema de estos, generación de vectores.</li> <li>▪ <u>Hacia la zona de playa y mar</u>: Desplazamiento por mala disposición de estos con el viento sobre la playa y mar por los huéspedes, comensales y trabajadores.<br/>Después de la franja de zona federal marítimo terrestre se considera un desplazamiento aproximado lineal promedio hasta el mar de: 100 m más los arrastres del viento y marea.</li> <li>▪ <u>Hacia la parte frontal del predio</u>: Donde se dispondrán los residuos para su recolección: En caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se consideran 50 m.</li> <li>▪ <u>Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal "Brasilés"</u>.</li> </ul> |
| <b>Mantos freáticos (agua).</b>  |   |
| Explotación desmedida de recurso agua para efectos de actividades de operación del edificio. | Existe dotación de servicio de agua potable por parte del Ayuntamiento, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del <b>proyecto</b> , para los baños, regaderas, lavabos y las tarjas de la cocina. Por otro lado, el llenado de la alberca será a través de la contratación de pipas Autorizadas por el  |



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

| Impactos   | Superficie de Influencia donde se podrán resentir   |
|--|---|
|  | Ayuntamiento.   |
| Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.     | Las aguas residuales que se generarán, serán vertidas por medio de tubería al drenaje de la localidad de la Cruz de Huanacaxtle. Ningún tipo de aguas residuales serán descargadas al subsuelo.   |
| <b>Flora y fauna</b>   |   |
| Ahuyentamiento y afectación.   | El predio del <b>proyecto</b> no es zona de anidación, o resguardo de especies de fauna ni en él se encuentra alguna comunidad de vegetación nativa o forestal que pudieran ser afectados de manera significativa por las actividades del <b>proyecto</b> al encontrarse en una zona urbanizada, aunado a que las pocas especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades y utilizan zonas de playa o predios anexos que si presentan algunas franjas o manchones de vegetación de este tipo, que pudieran servir de sitios de anidación o resguardo. Por lo que el <b>proyecto</b> no ejerce influencia directa sobre estos componentes ambientales. |
| Superficie promedio de Influencia directa del <b>proyecto</b> en sus diferentes etapas y actividades | 80 m a la redonda   |

Aunado a lo anterior, se observa que el Área de Influencia, se encuentra en una zona con un uso de suelo de Asentamiento Humano (Uso de Suelo, Serie VI, **INEGI**), en la cual se observa el alto índice de actividades antropogénicas que han influenciado sobre el medio ambiente, así como la expansión demográfica que ha surgido por la localidad de la Cruz de Huanacaxtle por lo que el sitio se encuentra fragmentado y se considera como un lugar perturbado desde tiempo atrás.

El área de estudio se encuentra localizada en su totalidad, dentro de la "Región Hidrológica 13 Huicicila", dentro de la "Cuenca Hidrológica Río Huicicila - San Blas", en la "Subcuenca Puerta de Fierro", en la microcuenca "Cruz de Huanacaxtle" según el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación de Impacto Ambiental (**SIGEIA**).

**Vegetación:** El sitio del **proyecto** corresponde a un predio cuyo suelo fue impactado hace varias décadas por las actividades turísticas llevadas a cabo con el transcurso de los años ya que estas actividades son la forma más usual de subsistir en la zona.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

Existen diferentes tipos de comunidades vegetales identificadas en la zona del **proyecto** (área de influencia), de acuerdo a las visitas de campo realizadas para la elaboración del presente estudio, entre ellas podemos encontrar algunas franjas o manchones de vegetación secundaria arbórea y arbustiva, así como árboles palmas cocoteras, árboles y pastizales.

Listados de vegetación presente en el área de influencia.

| Nombre científico                   | Nombre común      |
|-------------------------------------|-------------------|
| <i>Acacia cochilacantha</i>         | Cucharito, cubata |
| <i>Enterolobium cyclocarpum</i>     | Huanacastle       |
| <i>Bursera simaruba</i>             | Palo mulato       |
| <i>Bursera bippinata</i>            | Copaí             |
| <i>Ceiba aesculifolia</i>           | Algondoncillo     |
| <i>Lysiloma divaricata</i>          | Mauto             |
| <i>Jacarotia mexicana</i>           | Bonete            |
| <i>Aristolochia taliscana</i>       | Guaco             |
| <i>Pachycereus pecten-aborigium</i> | Cardón            |
| <i>Croton draco</i>                 | Sangre de drago   |
| <i>Croton panamensis</i>            | Sangre de drago   |
| <i>Acacia hindsii</i>               | Jarretadera       |
| <i>Inga eriocarpa</i>               | Vainillo          |
| <i>Leucaena macrophylla</i>         | Guaje             |
| <i>Lysiloma acapulcensis</i>        | Tepeguaje         |
| <i>Pithecellobium dulce</i>         | Guamuchil         |
| <i>Prosopis juliflora</i>           | Mezquite          |
| <i>Strunthanthus condensatus</i>    | Muerdago          |
| <i>Conostegia xalapensis</i>        | Capulín           |
| <i>Pisania aculeata</i>             | Garabato          |
| <i>Antigonon leptopus</i>           | Cuamecate         |
| <i>Guazuma ulmifolia</i>            | Guazima           |

De las especies observadas no se encuentran ninguna dentro de las listas de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**

**Fauna:** A continuación se presenta un listado de posibles especies de fauna que pudieran presenciarse en el área del **proyecto**, dado que durante el recorrido en campo, no se observó alguna, derivado de la



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

expansión de área urbana y la agricultura, ocasionando el ahuyentamiento y desplazamiento de las posibles especies que pudiera habitar en el sitio.

Sin embargo, existen especies tolerantes a la urbanización algunos mamíferos pequeños, aves y reptiles; pudiendo observarse ocasionalmente iguanas (*Iguana iguana*), diversas especies de aves, entre otros. De las cuales, la primera está enlistada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, la iguana verde como especie sujeta a protección especial no endémica.

Listado de fauna en el área de influencia:

| Nombre común                     | Nombre científico              | Estatus* |
|----------------------------------|--------------------------------|----------|
| <b>Reptiles y anfibios</b>       |                                |          |
| Besucona asiática                | <i>Hemidactylus frenatus</i>   |          |
| Serpiente marina pelágica        | <i>Hydrophis platurus</i>      |          |
| Escombrera del suroeste mexicano | <i>Leptodeira maculata</i>     |          |
| Sapo pinto                       | <i>Incilius mazatlanensis</i>  |          |
| Rana ladadora costeña            | <i>Craugastor occidentalis</i> |          |
| Rana de árbol mexicana enana     | <i>Tlalocohyla smithii</i>     |          |
| Rana de arroyo del Pacífico      | <i>Craugastor vocalis</i>      |          |
| Rana arborícola mexicana         | <i>Smilisca baudinii</i>       |          |
| Ranita verduzca                  | <i>Agalychnis dacnicolor</i>   |          |
| Iguana verde                     | <i>Iguana iguana</i>           | Pr       |
| Sapo jaspeado                    | <i>Incilius marmoratus</i>     |          |

| Nombre científico                        | Nombre común           | Estatus* |
|--|------------------------|----------|
| <b>Aves</b>                              |                        |          |
| <i>Pelecanus occidentalis</i>            | Peleano pardo          | A        |
| <i>Pelecanus erythrorhynchos</i>         | Peleano blanco         |          |
| <i>Pandion haliaetus</i>                 | Gavilán pescador       |          |
| <i>Buteogallus anthracinus</i>           | Aguiluilla negra menor | Pr       |
| <i>Buteo nitidus (Asturina nitidina)</i> | Aguiluilla gris        |          |
| <i>Buteo jamaicensis</i>                 | Aguiluilla colirroja   | Pr       |
| <i>Caracara plancus</i>                  | Caracara común         |          |
| <i>Falco ruficularis</i>                 | Halcón murciélaguero   |          |
| <i>Zenaidura macroura</i>                | Paloma huilota         |          |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|                                   |                              |  |
|-----------------------------------|------------------------------|--|
| <i>Zenaida asiatica</i>           | Paloma ailblanca             |  |
| <i>Columbina talpacoti</i>        | Tórtola rojiza               |  |
| <i>Columbina inca</i>             | Tórtola collariga, doméstica |  |
| <i>Geotrygon montana</i>          | Paloma perdiz rojiza         |  |
| <i>Crotaphaga sulcirostris</i>    | Carrapatero piju             |  |
| <i>Cyananthus latirostris</i>     | Colibrí piquiancho           |  |
| <i>Amazilia rutila</i>            | Colibrí canelo               |  |
| <i>Amazilia violiceps</i>         | Colibrí corona azul          |  |
| <i>Pyrocephalus rubinus</i>       | Mosquetero cardenal          |  |
| <i>Myiarchus nuttingi</i>         | Papamoscas de nutting        |  |
| <i>Myiozetetes similis</i>        | Luis gregario                |  |
| <i>Tityra semifasciata</i>        | Tityra enmascarada           |  |
| <i>Tyrannus melancholicus</i>     | Tirano tropical              |  |
| <i>Pitangus sulphuratus</i>       | Luis grande                  |  |
| <i>Myiodynastes luteiventris</i>  | Papamoscas vientre amarillo  |  |
| <i>Stelgidopteryx serripennis</i> | Golondrina ala aserrada      |  |
| <i>Hirundo rustica</i>            | Golondrina tijereta          |  |
| <i>Dendroica petechia</i>         | Chipe amarillo               |  |
| <i>Selurus noveboracensis</i>     | Chipe charquero              |  |
| <i>Setophaga ruticilla</i>        | Chipe flameante              |  |
| <i>Volatinia jacarina</i>         | Semillero brincador          |  |
| <i>Aimophila ruficauda</i>        | Zacatonero capecirrayado     |  |
| <i>Sturnella magna</i>            | Pradero común                |  |
| <i>Agelaius phoeniceus</i>        | Tordo sargento               |  |
| <i>Quiscalus mexicanus</i>        | Zanate mayor                 |  |
| <i>Malathrus aeneus</i>           | Vaquero ojirajo              |  |
| <i>Icterus pustulatus</i>         | Boisero dorsirrayado         |  |
| <i>Icterus cucullatus</i>         | Boisero cuculado             |  |
| <i>Coccyz mexicanus</i>           | Cacique mexicano             |  |
| <i>Passer domesticus</i>          | Gorrión doméstico            |  |

| Nombre común                   | Nombre científico             | Estatus* |
|--------------------------------|-------------------------------|----------|
| <b>Mamíferos</b>               |                               |          |
| Murciélago-bigotudo de parnell | <i>Pteronotus parnellii</i>   |          |
| Murciélago lengüetón           | <i>Glossophaga soricina</i>   |          |
| Murciélago gris de saco        | <i>Balantiopteryx plicata</i> |          |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|                                     |                                |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| Murciélago hocicudo de curazao      | <i>Leptonycteris curasoae</i>  | A |
| Tlacuacne                           | <i>Didelphis virginiana</i>    |   |
| Tejón/coati                         | <i>Nasua narica</i>            |   |
| Tlacuachín/Tlacuache ratón gris     | <i>Tlacuatzin canescens</i>    |   |
| Conejo de monte                     | <i>Sylvilagus cunicularius</i> |   |
| Ardilla gris del pacífico           | <i>Sciurus colliae</i>         |   |
| Armadillo                           | <i>Dasypus novemcinctus</i>    |   |
| Pecarí de collar/cerdo de monte     | <i>Dicotyles tajacu</i>        |   |
| Ratón nayarita                      | <i>Peromyscus simulus</i>      |   |
| Ratón espinoso pintado              | <i>Heteromys pictus</i>        |   |
| Rata cambaluchera                   | <i>Hodomys allenii</i>         |   |
| Ratón-pigmeo norteño/ratón de campo | <i>Baiomys taylori</i>         |   |
| Rata de campo                       | <i>Neotoma mexicana</i>        |   |
| Murciélago pescador                 | <i>Noctilio leporinus</i>      |   |

\* Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**

En el predio, se desarrolla la fauna tradicional de los suelos costeros que incluye insectos como hormigas (*Hymenoptera*), algunas Libélulas (*Odonata*), escarabajos (*Coleóptera*), mariposas y palomillas (*Lepidoptera*), entre otras especies.

Para el caso de la presencia de **Tortugas Marinas** en el área de Influencia del **proyecto**, se tiene que la playa colindante al área del **proyecto** no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio *Las Tortugas y sus playas de anidación en México* elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998. Sin embargo, debido a que se ubica dentro del área de distribución de 4 de las especies de tortugas marinas, la playa es susceptible de ser usada por éstas como sitio de anidación.

Cabe destacar que, en el estado de Nayarit, las playas que destacan por la concentración de nidos de la especie *Lepidochelys olivacea* (Tortuga golfina) son las de Nuevo Vallarta, Litibú, San Francisco, Playa Tortugas y Platanitos.

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

"Departamentos El Tizate"  
INOVAPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

### preventivas y de Mitigación de los impactos ambientales.

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

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

| Atmósfera         |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
| Factor ambiental  | Actividad generadora                                  | Impacto ambiental  | Medida de prevención, mitigación y/o compensación  |
| Calidad del aire. | Generación y disposición de residuos sólidos urbanos. | Derivado de las actividades a desarrollar se generarán RSU que irán al Relleno Sanitario los cuales generarán CEI. | <ul style="list-style-type: none"> <li>*Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.</li> <li>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</li> <li>*Se contará con contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.</li> <li>*La generación de RSU no excederá los 0.5 kg/persona/día.</li> <li>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</li> <li>*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los ocupantes del <b>proyecto</b>.</li> </ul> |
|                   | Uso de  | Los vehículos y  | *Se realizará verificación vehicular de manera mensual en  |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|                       |   |   |   |
|-----------------------|---|---|---|
|                       | vehículos y maquinaria.   | maquinaria derivado de la combustión emiten GEI.  | centros autorizados.<br>*En caso de que los vehículos sufran algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller.<br>*Todo el equipo fijo que utilice motores de combustión interna y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con la normativa de emisiones a la atmósfera.<br>*Se rentará equipo a aquellos contratistas que les provean un mantenimiento adecuado y que los mantengan funcionando correctamente.   |
|                       | Deshierbe y retiro de residuos.   | Con las actividades de remoción de vegetación se generan partículas de polvo.               | *Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del <b>proyecto</b> para la eliminación de estos.<br>*Los camiones de carga que transporten el material a granel desde y hacia el área del <b>proyecto</b> llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material.<br>*Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie.<br>*El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche.<br>*En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego. |
|                       | Trazo, nivelación del terreno y Excavaciones.   | Se generarán partículas de polvo.   | *El horario en el que se laborará será diurno de 8:00 a 18:00 hrs., por lo que la generación de ruido por parte del <b>proyecto</b> será únicamente en ese horario.<br>*La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la <b>NOM-080-SEMARNAT-1994</b><br>*Los vehículos se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.  |
| <b>Confort sonoro</b> | Presencia de personas, uso de vehículos, cimentación, estructura y albañilería, trazo, nivelación del terreno y Excavaciones. | La presencia de personas generará ruidos en el área derivado de las diferentes actividades. |   |
|                       |   | Los vehículos y la maquinaria emiten ruidos, en ocasiones molestos.                         |   |
|                       |   | La construcción de infraestructura  |   |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|                   |   |   |  |
|-------------------|---|---|--|
|                   |   | emite ruidos.<br>Las actividades de excavación emiten ruidos.             |  |
| <b>Microclima</b> | Generación y disposición de residuos sólidos urbanos. | La disposición final de estos cambia las condiciones climáticas del área. | *Durante las diferentes etapas del <b>proyecto</b> se promoverá el uso de productos biodegradables.<br>*Se realizará la separación de los RSU, con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos.              |
|                   | Desherbe y retiro de residuos.                        | La ausencia de vegetación incrementará la radiación solar.                | *Se procederá al regar con agua tratada (pipas), para evitar la emisión de partículas, y molestias a las personas y su entorno.<br>*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del <b>proyecto</b> para la eliminación de éstos. |
|                   | Cimentación, estructura y albañilería.                | La presencia de estructuras de cemento incrementará la radiación solar.   | *Se considerará una superficie de 289,797 m <sup>2</sup> para áreas verdes.<br>*Se dará adecuado mantenimiento del área ajardinada.  |

| Agua  |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Factor ambiental                                | Actividad generadora                                  | Impacto ambiental   | Medida de prevención, mitigación y/o compensación   |
| <b>Hidrología (escorrentía / Infiltración).</b> | Generación y disposición de residuos sólidos urbanos. | Los residuos pueden llegar a influir en la infiltración y escorrentía del agua de lluvia.                 | *Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.<br>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.  |
|   | Esparcimiento en playa y mar.                         | Contaminación por las diferentes actividades de instalación de malla para protección y recreativas que se | *Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.<br>*La generación de RSU no excederá los 0.5 kg/persona/día.<br>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.<br>*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|                    |  |  |   |
|--------------------|--|--|---|
|                    |  | puedan realizar en el área de la playa.  | los ocupantes del <b>proyecto</b> .<br>*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LCPGIR 100 <sup>o</sup> )  |
|                    | Jardinería y uso de agroquímicos.      | El riego de estas áreas implica el consumo del recurso hídrico.  | *Las áreas verdes serán regadas por la noche.   |
|                    | Trazo, nivelación y excavaciones.      | La nivelación y excavaciones cambiarán los flujos de escorrentía existentes.   | *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie de polígono.  |
|                    | Consumo de agua potable.               | El consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de agua del área.                                  | * Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca.<br>*Se realizará el mantenimiento adecuado de la alberca para evitar que tenga que ser llenada varias veces al año, se le adicionarán los químicos correspondientes y será tapada cuando no esté en uso para evitar su evaporación.<br>*Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua. |
|                    | Generación de aguas residuas.          | La infiltración por fugas de éstas puede provocar cambios en las propiedades fisicoquímicas en los mantos freáticos. | *Se contará con un módulo sanitario portátil por cada 6 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora.<br>*El <b>proyecto</b> se encontrarán conectadas al sistema de agua potable y drenaje.   |
|                    | Cimentación, estructura y albañilería. | Evitará la infiltración de aguas pluviales.  | *Se dejará una superficie de 289.797 m <sup>2</sup> de áreas verdes.  |
| <b>Calidad del</b> | Generación y disposición de            | Con las diferentes actividades se  | *Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el   |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|      |   |   |  |
|------|---|---|--|
| agua | residuos sólidos urbanos y presencia de personas.                       | generarán Residuos sólidos urbanos que de no ser bien dispuestos los lixiviados se pueden infiltrar en el subsuelo y contaminar los mantos freáticos. | manejo adecuado de los RSU.<br>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.<br>*Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.<br>*La generación de RSU no excederá los 0.5 kg/persona/día.<br>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. |
|      | Esparcimiento en playa y mar.   | Contaminación del mar con el uso de bloqueadores solares y dejando residuos sólidos urbanos en la playa.  | *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los ocupantes del <b>proyecto</b> .<br>*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LPGIR 100 <sup>o</sup> )  |
|      | Excavaciones para cimentación.  | Se cambiarán las condiciones de la infiltración natural.  | *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. (no existen escorrentías subterráneas debajo del polígono que puedan ser afectadas)  |
|      | Generación de aguas residuales.   | Mal tratamiento de aguas residuales y descargas al subsuelo.  | *Durante la etapa de construcción se instalará 1 letrina portátil para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre.<br>*Los desechos serán removidos por la empresa proveedora.   |
|      | Consumo de agua potable.  | El consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de acceso de agua en el área.   | * Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca.  |
|      | Jardinería y uso de agroquímicos; detergentes, limpiadores y solventes. | Posible contaminación de mantos freáticos.  | *El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.   |

### Suelo



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

| Factor ambiental      | Actividad generadora   | Impacto ambiental  | Medida de prevención, mitigación y/o compensación  |
|-----------------------|--|--|--|
| <b>Topografía.</b>    | Trazo, nivelación y excavaciones.                                | La nivelación y excavaciones cambiarán la topografía del polígono.     | *Las actividades de preparación del sitio y construcción serán únicamente en la superficie del polígono.   |
|                       | Cimentación, estructura y albañilería.                           | Cambios en la topografía del terreno.                                  |  |
| <b>Uso del suelo.</b> | Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.            | Los residuos mal dispuestos cambian las propiedades del uso del suelo. | <p>*Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.</p> <p>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</p> <p>*Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.</p> <p>*La generación de RSU no excederá los 0.5 kg/persona/día.</p> <p>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</p> <p>* Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de ocupantes del <b>proyecto</b>.</p> <p>*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100°)</p> |
|                       | Trazo, nivelación y excavaciones.                                | Con estas actividades las propiedades del suelo cambiarán.             | <p>*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.</p> <p>*El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.</p>  |
|                       | Cimentación, estructura y albañilería, instalaciones y acabados. | Cambiará las condiciones actuales del suelo.                           | *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.  |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|                       |  |   |  |
|-----------------------|--|---|--|
|                       | almacenamiento de material.  |   |  |
| <b>Contaminación.</b> | Generación y disposición de residuos sólidos urbanos y esparcimiento en playa y mar.   | Contaminación del suelo por mala disposición y exceso en la generación de residuos.   | <p>*Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.</p> <p>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</p> <p>*Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.</p>   |
|                       | Presencia de personas.   | Las personas podrán disponer mal los residuos que generen.  | <p>*La generación de RSU no excederá los 0.5 kg/persona/día.</p> <p>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</p> <p>*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los ocupantes del <b>proyecto</b>.</p> <p>*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100*)</p>         |
|                       | Generación de aguas residuales.  | Posible contaminación de mantos freáticos.  | <p>*Durante la etapa de construcción se instalarán sanitarios portátiles 1 por cada 6 trabajadores para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre.</p> <p>* El <b>proyecto</b> estará conectado al sistema de drenaje de la localidad de la Cruz de Huanacastle.</p>  |
|                       | Cimentación, estructura y albañilería, almacenamiento de material, jardinería y uso de agroquímicos, limpiadores, detergentes y solventes. | Posible contaminación de mantos freáticos por fugas del material almacenado y por el uso de agroquímicos, así como las actividades de construcción por el uso de concreto u | <p>*Previo al inicio de la jornada laboral se realizará una supervisión sobre las condiciones del material, en caso de haber fuga se realizará el retiro del suelo con el solvente y será contenido para su posterior disposición final de acuerdo a lo especificado en el Ayuntamiento.</p> <p>*En el caso de que ocurra algún derrame de algún otro líquido contaminante se realizará la remoción del suelo contaminado para su correspondiente contención y disposición final adecuada.</p> |



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|  |                   |  |
|--|-------------------|--|
|  | otros materiales. |  |
|--|-------------------|--|

| Flora                             |  |   |   |
|-----------------------------------|--|---|---|
| Factor ambiental                  | Actividad generadora   | Impacto ambiental   | Medida de prevención, mitigación y/o compensación   |
| Cobertura, diversidad y densidad. | Generación y disposición de residuos sólidos urbanos y esparcimiento en playa y mar. | Los residuos mal dispuestos cambian las propiedades del uso del suelo y provoca disminución en el crecimiento de la vegetación. | <p>*Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.</p> <p>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</p> <p>*Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.</p> <p>*La generación de RSU no excederá los 0.5 kg/persona/día.</p> <p>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</p> <p>*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los ocupantes del <b>proyecto</b>.</p> <p>*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100ª)</p> |
|                                   | Presencia de personas.   | La presencia de personas puede mermar las condiciones de cobertura.   | <p>*Previo al inicio de actividades se realizará un taller donde se hará del conocimiento de los trabajadores que solo pueden circular sobre la superficie del <b>proyecto</b>.</p> <p>*No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio.</p>   |
|                                   | Deshierbe y retiro de residuos.  | Disminuirá la cobertura vegetal.  | <p>*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del <b>proyecto</b> para la eliminación de éstos.</p> <p>*Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación.</p> <p>*Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación.</p> <p>*Se utilizarán especies endémicas de la región para áreas verdes.</p>  |

"Departamento El Triunfo"  
INGVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|   |   |    |  |
|---|---|----|--|
| Trazo, Nivelación del terreno y Excavaciones. | Cambiará las condiciones de cobertura.                          | de | *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.<br>*El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final. |
| Cimentación, estructura y albañilería.        | Disminuirá la superficie de cobertura vegetal.                  | de | *La superficie de construcción permitida será únicamente dentro polígono.<br>*Se dispondrá de una superficie de áreas verdes.  |
| Uso de detergentes, limpiadores y solventes.  | Derivado de algún derrame podría mermar la vegetación del área. | de | *El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.   |

| Fauna                           |   |   |  |
|---------------------------------|---|---|--|
| Factor ambiental                | Actividad generadora                                  | Impacto ambiental   | Medida de prevención, mitigación y/o compensación  |
| Diversidad, densidad y hábitat. | Presencia de personas y esparcimiento en playa y mar. | La presencia de personas ahuyentará la fauna del área.                              | *Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo.<br>*Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido para ahuyentar a la fauna. Aquellos de lento desplazamiento o que no salgan de sus madrigueras se procederá a extraer y reubicar las especies en un área similar a la que fue encontrada.<br>*Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies.<br>*A través del taller/piáticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del <b>proyecto</b> .                |
|                                 | Generación y disposición de residuos sólidos urbanos. | Los residuos podrían contaminar el alimento o estos ser ingeridos por los animales. | *Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.<br>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.<br>*Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.<br>*La generación de RSU no excederá los 0.5 kg/persona/día.<br>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán |



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

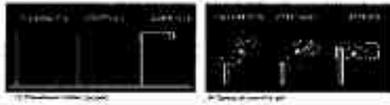
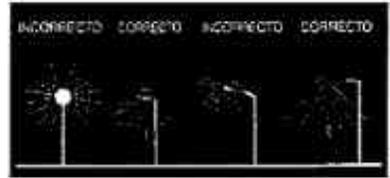
|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  |   |  | <p>colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</p> <p>*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los ocupantes del <b>proyecto</b>.</p> <p>*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100º)</p> <p>*Se mantendrá la playa frente al <b>proyecto</b> libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.</p> |
| Deshierbo y retiro de residuos.                                  | Disminuirá el alimento de las especies.   |  | <p>* Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del <b>proyecto</b> para la eliminación de éstos.</p> <p>*Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación.</p> <p>*Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación.</p> <p>*Se utilizarán especies endémicas de la región para la superficie de áreas verdes.</p>                    |
| Cimentación, estructura y albañilería, instalaciones y acabados. | La presencia de la construcción impedirá la presencia y desarrollo de individuos. |  | <p>*La superficie de construcción será únicamente en el polígono del <b>proyecto</b>.</p>   |
| Uso de detergentes, limpiadores y solventes.                     | Podría ocasionar algún envenenamiento.  |  | <p>*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo, así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.</p>   |
| Iluminación nocturna.  | Ahuventará la fauna de la zona.   |  | <p>*Se llevarán a cabo las siguientes prácticas enfocadas en la conservación y protección de la tortuga y fauna marina:</p> <p>*Se tendrá prohibida la colecta, captura, o caza de cualquiera de estas especies.</p> <p>*No se realizarán obras constructivas adicionales que puedan fungir como barreras físicas en la playa; asimismo, se retirará de ésta, durante todo el año, cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el</p>                 |

"Departamento El Tizote"  
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>paso de las tortugas o de cualquier especie faunística.</p> <p>*Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.</p>   <p><i>(C) Herranz et al. (2002) Iluminación ambiental.</i></p> <p><b>Ilustración 1.</b> Posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz.</p> <p>*Se tendrá prohibido a personal y usuarios del <b>proyecto</b> el tránsito vehicular en la zona de playa.</p> <p>*Se mantendrá la playa frente al <b>proyecto</b> libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.</p> <p>*Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de fauna marina.</p> |
|--|--|--|--|

### Medidas de prevención adicionales

#### Etapas de Operación y Mantenimiento

- Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca.
- La alberca será tapada cuando no esté en uso para evitar su evaporación.
- Se repararán de inmediato las fugas detectadas.
- Se promoverá el ahorro de agua entre los habitantes del **proyecto**.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

-La aplicación de agroquímicos se realizará por personal debidamente capacitado, dando prioridad al uso de productos biodegradables a corto plazo y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, se utilizarán sólo aquellos enlistados en la clasificación CICOP<sub>L</sub>AFEST.

### Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos:

-Se participará en el Programa para la Prevención y la Gestión Integral de los Residuos que en su momento promueva el estado o el municipio en apego con los artículos 18 y 26 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos.

-Se destinará un sitio ex profeso en el área del **proyecto** para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos urbanos que se generen. Dicho sitio se mantendrá limpio para evitar la proliferación de vectores.

-Se promoverá la separación secundaria in situ de los residuos sólidos urbanos, para lo cual se colocarán dos botes de basura en los sitios de generación, uno para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos. En el primero se colocarán los residuos que tienen valor en el mercado y que son comercializados localmente, y en el segundo se colocará el resto de los residuos.

-Los residuos sólidos urbanos generados en las áreas comunes serán acopiados en un sitio designado específicamente para tal efecto, mismo que tendrá un área para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos.

-Los residuos mixtos, así como los residuos urbanos y de jardines serán entregados al servicio de limpia para su correcta disposición.

-Los residuos reciclables serán entregados a personas físicas o morales que se dediquen al acopio de estos materiales con el fin de reincorporarlos a los procesos productivos y aprovechar al máximo su poder calorífico.

-Se tendrá prohibido: Verter residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de alcantarillado; en cuerpos de agua y lugares no autorizados por la legislación aplicable; incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto. Con lo cual se observan las prohibiciones establecidas en el artículo 100 de la **LGPGIR**.

### Medidas especiales en caso de encontrarse con fauna en la etapa de operación

Perturbación del proceso de anidación y afectación a nidos, en un caso extraordinario de la presencia de un ejemplar de cualquier especie.

Existe la posibilidad de llegada de alguna tortuga para desovar; sin embargo, como se ha venido



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

mencionando a lo largo de este estudio, la playa en el sitio del **proyecto** no es considerada como de arribo de tortugas.

### Medidas:

Se llevarán a cabo las siguientes prácticas enfocadas a la conservación y protección de la tortuga y fauna marina:

- Se tendrá prohibido durante todas las etapas del **proyecto** la colecta, captura o caza de cualquier especie.
- Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.
- No se realizarán obras constructivas que puedan fungir como barreras físicas en la playa, salvo el muro considerado en las obras del presente **proyecto**.
- Aunque las actividades serán hasta las 18:00 hrs, se orientarán los tipos de iluminación que se instalen cerca de la playa, de tal forma que su flujo luminoso se dirija hacia abajo y fuera de la playa, utilizando alguna de las siguientes medidas de mitigación del impacto: i) luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas; ii) focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente; iii) fuentes de luz de coloración amarillo o rojo puro, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
- Se tendrá prohibido a personal y usuarios del **proyecto** el tránsito vehicular en la zona de playa.
- Se mantendrá la playa (en la **ZFMT**) frente al **proyecto** libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos, realizando diariamente actividades de limpieza.
- Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de las tortugas y fauna marina.

El efecto de la iluminación nocturna artificial del conjunto de todos y cada uno de los desarrollos inmobiliarios en la franja costera provoca un impacto adverso significativo en el comportamiento de la fauna del ecosistema marino. Se trata de un efecto sinérgico y acumulado de todos los desarrollos.

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.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

## 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.

### **Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.**

El polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una zona urbanizada, sin embargo, las condiciones dentro del predio han permanecido igual desde hace años. En análisis al comparativo entre el año 2010 y 2020, se pueden observar las condiciones de urbanización del área donde se localiza el **proyecto**, resaltando un crecimiento demográfico relevante, en donde desde el año 2010 ya se observan diferentes actividades antropogénicas que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto y de acuerdo al análisis realizado en el presente estudio, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la Región, ya que los impactos por actividades antropogénicas que había en 2010, son los mismos que resaltan en la imagen del 2020.

En caso de no realizarse la construcción del presente, ambientalmente no existiría cambio en el área (de manera positiva o negativa), por tratarse de una zona actualmente urbanizada; en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional. Las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de las diferentes actividades antes mencionadas.

Aunado a lo anterior, el predio donde se pretende el levantamiento de esta infraestructura no cuenta con una vegetación forestal conservada.

El **proyecto** comprende la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos, con el cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de

"Departamentos El Tizite"  
INNOVACIONES INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2062/2021

personas que lo ocuparan.

### **Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación.**

De la evaluación de los Impactos ambientales referidos en la presente **MIA-P**, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto**.

En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna marina, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.

Cabe resaltar que, una de las problemáticas que enfrenta la zona litoral considerando el cambio climático contempla el incremento en los niveles del mar, pudiendo ocasionar inundación en la zona de estudio; sin embargo, este cambio será gradual y se tomarán medidas conforme se vayan observando cambios.

### **Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación proyecto incluyendo las medidas de mitigación.**

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable del **proyecto**, compensando las áreas de desplante con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. Además, como se ha venido mencionando no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos.

En seguimiento a lo anterior, se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen tienen como destino el sistema



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

de drenaje y alcantarillado.

Es importante resaltar, que en el **proyecto** se aplicarán medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, realizando periódicamente el mantenimiento de la alberca para evitar su contaminación, además, el riego de las áreas verdes se hará por las noches.

Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, como se describe en la **MIA-P**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

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

Que si bien la Zona Federal Marítimo Terrestre y zona de playa contigua al **proyecto** no presenta características apropiadas para la anidación de tortuga marina, el **promovente** señala que no se realizará ningún tipo de obra en la playa. Las obras que se contemplan en zona federal marítimo terrestre son mininas y alineadas a todas las construcciones colindantes de la bahía, no rebasan el límite y su construcción en mínima comparada con la superficie de suelo natural sin obras que es de 234.524 m<sup>2</sup> que quedará 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



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

orientados hacia la Zona Federal. Las luminarias que se utilicen en las áreas verdes dentro del lote privado serán de baja intensidad y luz ámbar. Con lo anterior, no se compromete la permanencia de las áreas de anidación de la tortuga marina en caso de llegar a presentarse, toda vez que el suelo presente tanto en la zona federal marítimo terrestre y la zona de playa es rocoso, con presencia mínima de arena; por lo que hace poco probable la anidación de la tortuga marina.

Que en lo que se refiere al incumplimiento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), la **promovente** cuenta con la Constancia de Compatibilidad Urbanística emitida por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas con oficio núm. UAM/COMP/0524/2021. Así como con la Licencia de Uso de Suelo otorgada por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante oficio No. UAM/SUELO/0288/2021, con fecha 20 de julio de 2021. Sin embargo, con dichos incumplimientos no se identificaron aspectos meramente ambientales que resultaran impactados, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en la zona urbana de La Cruz de Huanacaxtlé, misma que tiene los servicios básicos e infraestructura como: Drenaje, suministro de agua potable y energía eléctrica, aunados a servicios como teléfono y televisión. Por lo antes expuesto, será el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, el responsable de sujetar el **proyecto** al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y será esa misma instancia quien deberá ordenar lo conducente ante el incumplimiento de esa misma normatividad urbana.

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

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



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

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

### TÉRMINOS

**PRIMERO.-** La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, "**Departamentos El Tizate**", ubicado en calle Camino al Tizate, No: 03, Fracción A, colonia El Tizate, Localidad de Cruz de Huanacastle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) El **proyecto** consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos (20 unidades) de seis niveles, que abarca un polígono de 2,014.822 m<sup>2</sup>, mismo que contará con un sótano que se utilizará como estacionamiento con cajones para 23 vehículos; la planta baja contará con 2 departamentos con 4 recámaras dobles cada uno (16 personas), además existen áreas comunes, como lo son: lobby, gimnasio, bodegas, sanitarios, escaleras, asoleaderos, áreas verdes, terraza, alberca y 2 jacuzzis; del nivel 1 al 4, se contará con 4 departamentos en cada nivel con 2

"Departamentos El Tizate"  
 INOVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

recámaras dobles cada uno (16 personas por nivel); en el nivel 5 se encontrarán 2 departamentos tipo "penthouse" con 3 recámaras dobles cada uno (12 personas en el nivel). En la azotea solo se encontrará el tanque de gas y el acceso a las escaleras. En total, el **proyecto** cuenta con una capacidad de 92 personas.

Superficie de obras a construir en el polígono del **proyecto**. Nivel: Sótano:

| Nivel: sótano (estacionamiento) |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| Predio de propiedad             |                              |
| Concepto                        | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Estacionamiento (23 cajones)    | 1,103.695                    |
| Escaleras                       | 86.56                        |
| Bodega                          | 12.27                        |
| Parte de Sanitarios             | 33.44                        |
| <b>Superficie total</b>         | <b>1,235.965</b>             |

| Terrenos Ganados al Mar                          |                              |
|--|------------------------------|
| Concepto   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Parte de cajones de estacionamiento (10)         | 70.23                        |
| Parte de sanitario                               | 1.86                         |
| Suelo natural                                    | 29.603                       |
| <b>Superficie total</b>                          | <b>101.693</b>               |
| Zona Federal Marítimo Terrestre                  |                              |
| Concepto   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Parte de cajones de estacionamiento (6)          | 13.86                        |
| Suelo natural                                    | 663.304                      |
| <b>Superficie Total</b>                          | <b>677.164</b>               |
| <b>Superficie total: 2,014.822 m<sup>2</sup></b> |                              |

Superficie de obras a construir en el polígono del **proyecto**. Nivel: Planta Baja.

| Nivel: Planta Baja           |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Predio de Propiedad          |                              |
| Concepto                     | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Edificio de departamentos    | 936.811                      |
| Rampa vehicular y escalinata | 72.65                        |
| Áreas verdes                 | 226.504                      |
| <b>Superficie total</b>      | <b>1,235.965</b>             |



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

| Terrenos Ganados al Mar                          |                              |
|--|------------------------------|
| Concepto   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Parte de edificio de departamentos               | 39.78                        |
| Rampa y corredores                               | 53.6                         |
| Áreas verdes                                     | 8.515                        |
| <b>Superficie total</b>                          | <b>101.693</b>               |
| Zona Federal Marítimo Terrestre                  |                              |
| Concepto   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Rampa y corredores                               | 191.108                      |
| Área de camastros                                | 53.00                        |
| Suelo natural (playa)                            | 234.524                      |
| Aiberca  | 116.902                      |
| terrazza   | 26.65                        |
| Áreas verdes                                     | 54.98                        |
| <b>Superficie Total</b>                          | <b>677.164</b>               |
| <b>Superficie total: 2,014.822 m<sup>2</sup></b> |                              |

Superficie de obras a construir en el polígono del **proyecto**. Nivel: 1-4.

| Nivel 1-4                 |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Predio de propiedad       |                              |
| Concepto                  | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Edificio de departamentos | 875.054                      |
| Vacío                     | 360.911                      |
| <b>Superficie total</b>   | <b>1,235.965</b>             |

| Terrenos Ganados al Mar          |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| Concepto                         | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Molduras decorativas de edificio | 2.363                        |
| Vacío                            | 99.330                       |
| <b>Superficie total</b>          | <b>101.693</b>               |
| Zona Federal Marítimo Terrestre  |                              |
| Concepto                         | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Vacío                            | 677.164                      |
| <b>Superficie Total</b>          | <b>677.164</b>               |

"Departamentos El Tiaste"  
UNIVAESPAZOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. T38/2082/2021

|  |
|--|
| <b>Superficie total: 2,014.822 m<sup>2</sup></b> |
|--|

Superficie de obras a construir en el polígono del **proyecto**. Nivel: 5 Penthouse.

| <b>Nivel: 5 Penthouse</b>  |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Predio de Propiedad</b> |                                   |
| <b>Concepto</b>            | <b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b> |
| Edificio de departamentos  | 908.731                           |
| Vacio                      | 327.234                           |
| <b>Superficie total</b>    | <b>1,235.965</b>                  |

| <b>Terrenos Ganados al Mar</b>                   |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>Concepto</b>                                  | <b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b> |
| Molduras decorativas de edificio                 | 20.644                            |
| Vacio  | 81.049                            |
| <b>Superficie total</b>                          | <b>101.693</b>                    |
| <b>Zona Federal Marítimo Terrestre</b>           |                                   |
| <b>Concepto</b>                                  | <b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b> |
| Vacio  | 677.164                           |
| <b>Superficie Total</b>                          | <b>677.164</b>                    |
| <b>Superficie total: 2,014.822 m<sup>2</sup></b> |                                   |

Las coordenadas UTM del **proyecto** son:

| <b>COORDENADAS DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE</b> |               |             |
|---|---------------|-------------|
| <b>COORDENADAS DATUM, WGS84</b>                       |               |             |
| <b>V</b>  | <b>Y</b>      | <b>X</b>    |
| <b>ZF1</b>  | 2,295,207.890 | 461,470.820 |
| <b>ZF2</b>  | 2,295,214.610 | 461,473.350 |
| <b>ZF3</b>  | 2,295,239.710 | 461,490.070 |
| <b>PM5</b>  | 2,295,222.089 | 461,502.370 |
| <b>PM4</b>  | 2,295,205.410 | 461,491.340 |
| <b>PM3</b>  | 2,295,196.811 | 461,488.010 |
| <b>PM2</b>  | 2,295,204.920 | 461,473.620 |
| <b>PM1</b>  | 2,295,206.580 | 461,471.810 |



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

**SUPERFICIE= 677.164 m<sup>2</sup>**

| COORDENADAS DE TERRENOS GANADOS AL MAR |               |             |
|--|---------------|-------------|
| COORDENADAS DATUM, WGS84               |               |             |
| V                                      | Y             | X           |
| TGM1                                   | 2,295,212.040 | 461,467.960 |
| TGM2                                   | 2,295,241.712 | 461,488.742 |
| ZF3                                    | 2,295,239.710 | 461,490.070 |
| ZF2                                    | 2,295,214.610 | 461,473.350 |
| ZF1                                    | 2,295,207.890 | 461,470.820 |

**SUPERFICIE= 101.693 m<sup>2</sup>**

| COORDENADAS DE PREDIO DE PROPIEDAD |               |             |
|------------------------------------|---------------|-------------|
| COORDENADAS DATUM, WGS84           |               |             |
| V                                  | Y             | X           |
| PP1                                | 2,295,246.561 | 461,444.822 |
| PP2                                | 2,295,249.818 | 461,449.645 |
| PP3                                | 2,295,252.109 | 461,449.793 |
| PP4                                | 2,295,267.013 | 461,471.960 |
| TGM2                               | 2,295,241.712 | 461,488.742 |
| TGM1                               | 2,295,246.040 | 461,467.960 |

**SUPERFICIE= 1,235.965 m<sup>2</sup>**

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal mediante el registro del trámite

*"Departamento El Tiaste"*  
INOVARESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

**SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental"** o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

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

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

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

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

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

**SEXO.-** De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEIPA** 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 **LGEIPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

**SÉPTIMO.-** De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEIPA** 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 **LGEIPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar

*"Departamento El Tirote"*  
INNOVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

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

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

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
  - IV.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.
  - IV.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.).
  - IV.c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

3. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
4. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
5. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. 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



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.

8. Finalmente se le informa que si pretende operar calderas deberá:
- Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
  - Notificarlo a la **SEDERMA** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
9. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

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

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



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

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

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

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

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio al **C. David Mendoza García** Representante Legal de la persona moral denominada **INOVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

### ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 17 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, firmo el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."



**Lic. Miguel Ángel Zamudio Vilagómez**  
SECRETARIA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su

"Departamento El Tizate"  
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Oficio No. 138/2082/2021

conocimiento.

c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.

c.c.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.

c.c.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.

c.c.p. ARCHIVO 18NA2021TD063

No. Bitácora: 18/MP-0296/09/21

<sup>1</sup> 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.

