

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

Copy



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



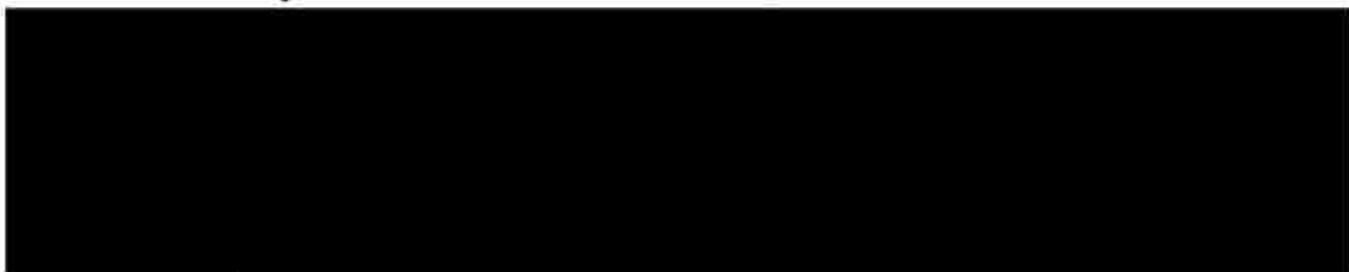
Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Tepic, Nayarit a 12 de octubre de 2021

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Mario Edward Guajardo Menchaca



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Mario Edward Guajardo Menchaca**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto "**Torre Mar**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado dentro de la localidad de Punta de Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la Coordenada geográfica de referencia: UTM X: 446571.02 y Y: 2297054.82 Datum WGS86.

RESULTANDO

- I. Que el 24 de septiembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 10 de abril de 2020, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2020TD056**.
- II. Que el 28 de septiembre de 2020, mediante escrito del de la misma fecha, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 25 de septiembre de 2020, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

- III. Que el 8 de octubre de 2020, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/036/2020, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el período del 1 al 7 de octubre y extemporáneos.
- IV. Que el 8 de octubre de 2020, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote., planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/1573/2020 y 138.01.00.01/1576/2020, ambos del 20 de octubre de 2020, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDERMA**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI. Que el 20 de marzo de 2021, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/0427/2021 solicitó al **promoviente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII. Que el 2 de septiembre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 26 de agosto de 2021, mediante el cual el **promoviente** contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/0427/2021 referido en el Resultando anterior.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último

Torre Mar



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

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 que pretende ocupar una fracción de terreno de 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 del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, el **promoviente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las

Torre Mar



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **promoviente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este apartado se describen las obras tal como las solicitó el **promoviente** y en el Termino Primero del presente oficio, se presentan las obras y actividades que se autorizan.

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

De acuerdo con lo manifestado por el **promoviente**, el **proyecto** consiste en la construcción de una torre de 7 niveles, con estacionamiento en el 1er nivel, y 12 departamentos distribuidos en los niveles del 2 al 7 (con 2 y 3 recámaras). se pretende construir en una superficie de 734.26 m², conforme a las siguientes tablas:

Superficies de desplante.

Terreno	Superficie de desplante	Superficie total de área
Terreno propio	348.99	434.023
Terreno Ganado al Mar	64.31	146.089
Zona Federal Marítimo Terrestre	103.263	154.164
TOTAL	516.563	734.276

Superficies de construcción.

Terreno	Superficie de construcción
Terreno propio	
Nivel -6.00	278.99
Nivel -2.70	278.99
Planta Baja	278.99
Primer Nivel	278.99
Segundo Nivel	278.99
Tercer Nivel	278.99
Cuarto Nivel	278.99
Quinto Nivel	278.99
Sexto Nivel	278.99
Subtotal	2,510.91
Terreno Ganado al Mar	
Nivel -6.00	64.29
Nivel -2.70	64.29
Planta Baja	64.29
Primer Nivel	64.29
Segundo Nivel	64.29

Torre Mar



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Tercer Nivel	64.29	
Cuarto Nivel	64.29	
Quinto Nivel	64.29	
Sexto Nivel	64.29	
Subtotal	578.61	
Zona Federal Marítimo Terrestre	103.263	
Subtotal	103.263	
TOTAL	3,192.783	

Terreno Propio:

A continuación, se hace una descripción de los trabajos a realizar en el terreno propio con una superficie de 434.023 m², la construcción que se edificará ahí es de 3192.783 m² y se describe a continuación:

1. Nivel -8.00 Cisterna de 30 mil litros y cárcamo de bombeo de aguas residuales
2. Nivel -6.00 cuarto de máquinas y bodega de trabajadores
3. Nivel -2.70 bodegas de propietarios
4. A un costado de bodegas estará el cuarto de basuras
5. Nivel +0.90 se encuentra el lobby y recepción

El edificio principal consta de lo siguiente:

1. Nivel -6.00 departamento de 278.99 m² que consta de 3 recámaras, 3 baños, closet de blancos, sala, comedor, cocina y terraza con vista al mar, cubo de elevador y escalera
2. Nivel -2.70 será el nivel de estacionamiento con capacidad para 10 autos de 278.99m² con cubo de elevador y escalera
3. Planta baja 2 departamentos de 139.495 m² consta de 3 recámaras, 3 baños completos, sala, comedor, cocina y terraza con vista al mar
4. Primer y segundo nivel 2 departamentos de 278.99 m² consta de 3 recamaras, 3 baños completos, sala, comedor, cocina y terraza con vista al mar
5. Tercer a sexto nivel departamento de 278.99 m² consta de 3 recamaras, 3 baños, closet de blancos, sala, comedor, cocina y terraza con vista al mar, cubo de elevador y escalera

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Terreno Ganado Al Mar:

1. Nivel -6.00 departamento de 302.40 m² parte de sala y terraza 64.290 m² de construcción
2. Nivel -2.70 será el nivel de estacionamiento con capacidad para 10 autos 64.290 m² de construcción
3. Planta baja 2 departamentos de 151.20 m² parte de sala estancia y terraza 64.290 m² de construcción
4. Primer y segundo nivel 2 departamentos de 151.20 m² parte de sala estancia y terraza 64.290 m² de construcción
5. Tercer a sexto nivel departamento de 302.40 m² parte de sala y terraza 64.290 m² de construcción

Terreno En Zona Federal:

1. Construcción de alberca de 103.263 m² y escalera lateral de acceso a la playa.

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

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

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

Calidad de las Aguas Residuales.

NOM-001-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. **Vinculación:** Elaborar un programa de cumplimiento ambiental de la obra. • Presentar informes mensuales de cumplimiento ambiental a la autoridad. • No realizar descargas de agua a cuerpos de agua nacional.

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:** Elaborar un programa de cumplimiento ambiental de la obra. • Presentar informes mensuales de cumplimiento ambiental a la autoridad. • No realizar descargas de agua a la vialidad.

Contaminación por Ruido.

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:** Los vehículos que transporten el material al sitio serán pocos y se les solicitará que envíen vehículos afinados y lubricados adecuadamente.

NOM-081-SEMARNAT-1994 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. **Vinculación:** No se contará con fuentes fijas que generen ruido.

Protección de Especies.

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:** Contar con un programa de cumplimiento ambiental de obra. • Realizar pláticas de concientización a los trabajadores. • Informar al personal, que quien sea sorprendido dañando un ejemplar de fauna silvestre será dado de baja y dispuesto a la autoridad correspondiente.

Contaminación por Emisiones a la Atmósfera.

NOM-085-SEMARNAT-2011.- Contaminación atmosférica-Niveles máximos permisibles de emisión de los equipos de combustión de calentamiento indirecto y su medición. **Vinculación.** Durante la construcción y operación del **proyecto**, no se prevé contar con equipos de combustión de

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.0100.01/1783/2021

calentamiento indirecto. En todo caso, los equipos utilizados en la costa son calderetas, o calentadores de paso, los cuales no rebasan la capacidad térmica nominal de 15 CC (caballos caldera o 530 megajoules). La norma No es vinculante al **proyecto**, ya que no se prevé la utilización de equipos de combustión de calentamiento directo durante las diferentes etapas del **proyecto**.

NOM-043-SEMARNAT-1993.- Que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas. **Vinculación.** No es vinculante, ya que en la norma solo se establecen los niveles máximos permisibles aplicables a las diferentes zonas del país.

Licencia Ambiental Única y Licencia de Funcionamiento.- Acuerdo que establece los mecanismos y procedimientos para obtener la Licencia Ambiental Única, mediante un trámite único, así como la actualización de la información de emisiones mediante una Cédula de Operación y acuerdo por el que se reforma. **Vinculación.** Una vez que se inicie la operación, y se cuente con los equipos y sus fichas técnicas, y se verifique la capacidad calorífica de los equipos y la suma de estos, se determinará si requiere o no la Licencia Ambiental Única.

Las normas oficiales solo hacen referencia a emisiones provenientes de equipos de combustión, sin embargo, durante las diferentes etapas, se generan emisiones de polvos y partículas que no son proveniente de equipos de combustión y que también generan impactos al medio ambiente. Estas emisiones han sido consideradas en la evaluación e identificación de los impactos, para los cuales se les han asignado medidas de prevención, mitigación y compensación en el capítulo correspondiente.

Las normas oficiales mexicanas de ruido, se aplican en la pequeña, mediana y gran industria, comercios establecidos, servicios públicos o privados y actividades en la vía pública. Por lo cual es vinculante con el proyecto y se harán mediciones previo al inicio del proyecto, durante las etapas de construcción y durante la operación del mismo. Con el objeto de mantener una línea base y mantener o mejorar las condiciones del sitio. Estas emisiones generadas por la obra han sido consideradas en la evaluación e

Torre Mar



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Identificación de los impactos, para los cuales se les han asignado medidas de prevención, mitigación y compensación en el capítulo correspondiente.

La norma **NOM-162-SEMARNAT-2012**, Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de tortugas marinas en su hábitat, indica que las especies de tortuga marina existentes en aguas de jurisdicción federal constituyen un recurso natural que forma parte de la riqueza biológica y el patrimonio de la Nación, por lo que el Estado tiene el deber de conservar y normar su manejo.

Que las especies de tortuga marina: "tortuga golfina o tortuga marina escamosa del Pacífico" (*Lepidochelys olivacea*); "tortuga lora o tortuga marina escamosa del Atlántico" (*Lepidochelys kempi*); "tortuga blanca o tortuga marina verde del Atlántico" (*Chelonia mydas*); "tortuga prieta o tortuga marina verde del Pacífico" (*Chelonia agassizi*); "tortuga marina caguama" (*Caretta caretta*); "tortuga marina de carey" (*Eretmochelys imbricata*); y "tortuga marina laúd" (*Dermochelys coriacea*), están clasificadas bajo la categoría de riesgo "en peligro de extinción" por la "Norma Oficial Mexicana **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", e incluidas en el Apéndice I de la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES, por sus siglas en inglés) y que además la Lista Roja de la Unión Mundial de la Conservación (IUCN, por sus siglas en inglés), califica la condición de las tortugas lora, carey y laúd en "peligro crítico de extinción", de las tortugas caguama y la verde del Atlántico y la verde del Pacífico como "en peligro", y a la tortuga golfina como "vulnerable".

Que el mantenimiento de la integridad del hábitat de anidación es condición para la sobrevivencia de las especies de tortugas marinas, por lo que, es indispensable llevar a cabo acciones para evitar la destrucción, fragmentación o degradación de las condiciones biológicas, químicas y físicas del hábitat de anidación, tales como la dinámica natural de acumulación de arena y de los flujos hídricos que aseguran la humedad, salinidad y temperatura adecuadas para la incubación.

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Que la realización de obras o actividades en el hábitat de anidación están sujetas a la autorización en materia de evaluación del impacto ambiental, de conformidad con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

La Bahía de Banderas es un sitio de anidación para la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*), por lo cual la norma es vinculante con el **proyecto**, aun cuando éste no se encuentre dentro del hábitat de anidación, se le debe dar cumplimiento a los puntos establecidos en dicha norma, los cuales se presentan a continuación.

Norma oficial mexicana	Cumplimiento o vinculación
Objetivo: Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto establecer las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.	El proyecto no se encuentra en su hábitat de anidación. Sin embargo, si se encuentra colindante y se deberán acatar todas las especificaciones generales contenidas en la norma.
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.	El proyecto no contempla ningún tipo de aprovechamiento no extractivo del recurso su hábitat de anidación.
Especificaciones generales	
5.1 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:	No se realizará un aprovechamiento no extractivo.
5.2 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.	El presente documento de vinculación y cumplimiento a la norma, forma parte de una solicitud de evaluación en materia de impacto ambiental, aun cuando no se realice un aprovechamiento no extractivo en el hábitat de

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

	anidación de tortuga marina.
5.3 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.	No se trata de un acceso al hábitat de la tortuga marina en un Área Natural Protegida.
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	Se dará cumplimiento a las medidas precautorias.
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	No se realizará la remoción de vegetación nativa, ni se permitirá el ingreso de especies exóticas en el hábitat de anidación.
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	Se dará cumplimiento al permitir la regeneración de la vegetación y mantener la dinámica de acumulación de arena en el hábitat.
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	No se prevé instalar objetos en la zona de playa. Sin embargo, se mantendrá estricta supervisión durante la temporada de anidación, para evitar que personas externas dejen elementos móviles que pudieran afectar a la hembra o a las crías.
5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Las crías presentan fototropismo positivo, por lo cual son atraídas por la fuente de emisión de luz. Por tal motivo, se eliminarán lámparas directas a la playa.
5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:	Sin objetar se dará cumplimiento a esta especificación, considerando las siguientes medidas:
a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o	Las luces en la zona de playa contendrán capuchas.

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

capuchas.	
b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.	Las luces serán de bajo voltaje, menor a 40 watts.
c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	Las luces serán de color amarillo con lámparas de vapor de sodio de baja presión o su equivalente.
5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Por ningún motivo se permitirá el acceso vehicular a la zona de playa. Así como evitar pasear con perros durante la temporada de anidación.
6. Especificaciones de manejo.	No se realizará manejo del hábitat ni de ejemplares de tortuga marina.

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

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

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

La construcción del desarrollo pretende realizarse en la localidad conocida como Emiliano Zapata, dentro del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1763/2021

Se cuenta con la Compatibilidad Urbanística expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Bahía DE Banderas, mediante oficio No. DUX/COMP/0081/2020; EXP.: DUX-0330/20, expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, con fecha del 31 de marzo del 2020, En el cual se indica que el uso del suelo del predio es uso Corredor Urbano Costero (CUC).

En el mismo escrito, se indican las permisibilidades de usos y destinos del suelo; es decir, los parámetros establecidos de la zonificación secundaria aplicables a la zona con uso de suelo de Corredor Urbano Costero (CUC).

Tabla con valores para el cumplimiento y restricciones del proyecto (PDU)

Concepto	PDU-BB	Permitido	Proyecto	Observaciones
Sup. Mínima de lote	200 m ²	748.65	748.65	Cumple
No. Viviendas por/ha	4 unidades por lote	14.97	10	Cumple
Niveles máximos:	6	6	6	Cumple
Cos:	0.70	336.89 m ²	327.41 m ²	Cumple
Cus:	2.7	2,021.35	1,985.81	Cumple
Estacionamiento:	1 por unidad privativa	10	9	Aceptable *Ver nota
Restricciones:	-	-	-	-
Frontal:	0	0	3.27	Aceptable *Ver nota
Lateral:	3	3	1.68	Aceptable *Ver nota
Trasera: colindante con cuerpos de agua:	10	10	14.28	Cumple

Fuente: Licencia de uso de suelo no. UAM/SUELO/0075/2021. Con fecha del 26 de febrero de 2021.
Documento anexo.

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

El **proyecto**, se ajusta a la normatividad urbanística establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. No presenta desviaciones urbanísticas, y las medidas de prevención, mitigación y compensación identificadas, permiten atenuar los impactos identificados.

Se cuenta con la **Licencia de Construcción** con folio de expediente No. UAM-0125/21, Expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, emitida el día 26 de febrero de 2021, Documento anexo al escrito del 26 de agosto de 2021 referido en el Resultando VII.

Se cuenta con la **Compatibilidad Urbanística** expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Bahía DE Banderas, mediante oficio No. DUX/COMP/0081/2020; EXP.: DUX-0330/20, expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, con fecha del 31 de marzo del 2020. En el cual se indica que el uso del suelo del predio es uso Corredor Urbano Costero (CUC).

De manera adjunta al escrito del 26 de agosto de 2021 referido en el Resultando VII, el **promoviente** presentó copias de la Licencia de Construcción y de la Carta de Compatibilidad Urbanística.

Que de acuerdo con la información aportada por la promoviente

Normatividad de utilización del suelo			Áreas de usos mixtos (habitacional, comercial, servicios equipamiento)		
			Vivienda unifamiliar	Vivienda plurifamiliar Horizontal	Vivienda plurifamiliar vertical
Densidades permitidas	Bruta	Nº de viviendas / hectárea	60	100	82
		M2 de terreno bruto / vivienda	167	100	122
		Habitantes / hectárea	265	442	362
		Nº de cuartos de hotel / hectárea	120	120	120
		Nº de junior suite, master suite / hectárea	80	80	80.4

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

		Nº de departamento, estudio o llave hotelero, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea	60	60	60.0
	Neta	máximo nº de viviendas por lote mínimo	1	2	4
		Superficie mínima del lote (m²)	200	160	200
		Habitantes / hectárea neta (máxima)	221	553	884
		Frente mínimo (m)	6	10	12
		Lote promedio (m²)	300	224	280
		Habitantes / hectárea (promedio)	318.2	530	434.93
		Densidad neta hotelera máxima (cuartos/ha)	200	200	200
		máximo nº de cuartos de hotel por lote mínimo	4	3	4
Intensidad de ocupación del suelo	Superficie mínima sin construir (%)		30	50	55
	Superficie máxima de desplante (índice C.O.S.)		0.70	0.50	0.45
Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y			6	6	6
Intensidad de utilización del suelo	Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	Numero de veces el área del predio	4.20	3.00	2.70
Espacio de estacionamiento	Áreas habitacionales y de usos mixtos	Nº de cajones por lote privativo	1	2	4
	Áreas de desarrollo turístico	Nº de cajones por cuarto hotelero	1	1	1
	Áreas de	M² de construcción / cajón			

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

	equipamiento urbano e industria				
Área de donación para destinos (porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)			12	12	12
Restricción es de edificación	Frontales (ml)	Hacia elementos viales	0	0	0
		Hacia playa (z.f.m.t.)	5	5	10
	Laterales (ml)	Colindante con elementos viales	0	0	0
		Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.)	10	10	15
		Colindante con lote	0	0	3
	Traseras (ml)	Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.)	5	5	10
		Colindante con lote	3	3	5
●	Permitido				
■	No permitido				
dt	Dictamen técnico de la dir. De desarrollo urbano y ecología				
A	Sujeto al mecanismo de compensación de distribución de áreas del proyecto turístico integral				

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

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

Torre Mar



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

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

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

Sobre el particular el **promoviente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) analizando el espacio geográfico caracterizando por su extensión, uniformidad y funcionamiento.

(1) Para identificar la uniformidad y funcionamiento de un Sistema Ambiental, es necesario conocer el Tipo, características, distribución, uniformidad y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas).

En La **MIA-P** se considera al Sistema Ambiental (ecosistema) a la zona considerada como "Asentamientos Humanos", específicamente al poblado de Emiliano Zapata, indicado en las cartas de uso de suelo y vegetación de la **INEGI**.

A continuación, se presentan la descripción del Sistema Ambiental.

Descripción del Sistema Ambiental.

Uso	Superficie (ha)	Descripción
Urbano Construido	67.079 ha	El Sistema Ambiental presenta una distancia colindante a la costa de 20 m, cuya área es de 67 hectáreas. La vegetación representativa corresponde a vegetación urbana.

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Uso	Superficie (ha)	Descripción
		Al Norte colinda con más desarrollos habitacionales. Al Sur colinda con el Océano Pacífico. Al Este colinda con un predio con vegetación secundaria subcaducifolia. Al Oeste colinda con el desarrollo Punta de Mita, desarrollado por Dine.
TOTAL	67.079 Has	

La clasificación de usos de suelo realizada mediante fotografía satelital, y con los vectores del **INEGI** y la **CONABIO**, nos permite identificar que el sitio del **proyecto** se encuentra dentro de un Sistema Ambiental denominado de como Asentamientos Humanos, llamado también como Urbano Construido, es decir el Sistema Ambiental identificado es un sitio de Desarrollo Urbano Consolidado conocido como Emiliano Zapata, ubicado en Bahía de Banderas, Nayarit.

Área de Influencia. Delimitación y descripción del área de influencia.

El área de influencia del **proyecto** se considera una distancia de 100 metros hacia el exterior del polígono del **proyecto**, teniendo una superficie de posible afectación de 4.4 Hectáreas.

El área de influencia se encuentra sobre la zona federal marítimo terrestre, la zona marina y la zona urbana. Por lo cual, se considerarán medidas de prevención, mitigación y compensación, para la zona marina y de playa.

La construcción del **proyecto** se encuentra inmerso en una de las principales vialidades, lo que representa una actividad intensa vehicular, con vista hacia el mar, lo que ha generado una intensa construcción de desarrollos turísticos habitacionales. Siendo el predio uno de los últimos lotes con estas características en el fraccionamiento Emiliano Zapata. Se encuentra ubicado en la localidad de Emiliano

Torre Mar



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Zapata, en Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Tipos de vegetación. De acuerdo a los datos vectoriales del **INEGI**, que conforman la carta de uso de suelo y vegetación, serie V. El uso de suelo que presenta el lote es de: Urbano Construido.

a) Vegetación terrestre. Según el Conjunto de datos vectoriales de uso del suelo y vegetación, escala 1: 250,000, serie VI, el área de estudio tiene un uso de suelo con de asentamiento humanos.

Para efectuar la identificación de la vegetal presente tanto en el área de estudio como dentro del sitio del **proyecto** y para ubicar las unidades de vegetación existentes, se realizaron las siguientes acciones: Verificación bibliográfica, en donde se considera la clasificación de la vegetación de México (Rzedowsky, 1988), se analizó el Conjunto de datos vectoriales de uso del suelo y vegetación, escala 1: 250,000, serie V, en el área específica en donde se ubica el **proyecto** se encuentra desprovisto de vegetación herbácea, solo se encuentran elementos arbóreos. Se analizó la fotointerpretación con fotografías aéreas, satelitales y ortofotos para identificar y ubicar diferentes tipos de vegetación en el área de estudio y sitio del proyecto. Durante el recorrido de campo se realizaron observaciones específicas identificando el tipo de vegetación que presenta la zona, y se identificaron taxonómicamente las especies arbóreas presentes. En el área de desplante del **proyecto**, cabe señalar que no se observó alguna especie incluida en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, de acuerdo a la siguiente clave; (E) Probablemente extinta en el medio silvestre, (P) en peligro de extinción, (A) amenazada, (Pr) sujeta a protección especial y * Endémica.

Listado de Vegetación presente actualmente en la zona del proyecto.

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT2010	Dentro de predio	Fuera de predio
<i>Guasuma ulmifolia</i>	Guacima	SC		
<i>Guasuma ulmifolia</i>	Guacima	SC		
<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de árbol	SC		

Fauna.

Torre Mar



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Se realizaron diversas visitas al área de estudio en diferentes horarios para identificar las especies de fauna del área. La metodología que se utilizó fue la observación directa, búsqueda de huellas, excretas y la audición de cantos, graznidos y otros sonidos. Es importante recordar que el proyecto se desarrollará dentro de un sistema ambiental consolidado, o área urbana perturbada y que forma parte de la localidad de Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. En la zona donde se han realizado obras como vialidades, lotificaciones de predios, desmontes, construcciones urbanas, obras de infraestructura, etc., por lo que la fauna observada es característica de un sistema modificado ambientalmente. De los recorridos por el área de estudio, se identificaron las especies enlistadas en la siguiente tabla, además se incluye el estatus de las especies que se encuentran en la norma oficial mexicana **NOM059-SEMARNAT-2010**, de acuerdo a la siguiente clave; (E) Probablemente extinta en el medio silvestre, (P) en peligro de extinción, (A) amenazada, (Pr) sujeta a protección especial y * Endémica.

Fauna.

Las zonas urbanas son sitios que no presentan una gran cantidad de fauna silvestre, sin embargo; en el poblado Punta de Mita es posible observar algunos ejemplares arbóreos característicos de las zonas tropicales, lo que puede atraer algunos ejemplares de fauna silvestre, principalmente aves.

A continuación, se presenta una lista con los ejemplares que han sido reportados por las personas que viven en las colindancias y lo observado directamente durante las visitas realizadas a campo.

NOM-059-SEMARNAT-2010, de acuerdo a la siguiente clave; (E) Probablemente extinta en el medio silvestre, (P) en peligro de extinción, (A) amenazada, (Pr) sujeta a protección especial y * Endémica. (SC) sin categoría.

Fauna de hábitos arborícolas de la selva húmeda.

Nombre científico	Nombre común	Categoría de protección	Presente en predio
<i>Nasua narica</i>	coatí	SC	No
<i>Procyon lotor</i>	mapache	SC	No

y otros terrestres como:

Torre Mar



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Fauna de hábitos terrestres de la selva húmeda.

Nombre Científico	Nombre común	Categoría de protección	Presente en predio
<i>Dasyus novemcinctus</i>	Armadillo	SC	No
<i>Pecari tajacu</i>	Jabalí	SC	No

Entre las aves más vistosas destacan:

Nombre científico	Nombre común	Categoría de protección	Presente en predio
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano pardo	SC	No
<i>Fregata magnificens</i>	fragata	SC	No
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	SC	No
<i>Actitis macularia</i>	Playero alzacolita	SC	No
<i>Tringa melanoleuca</i>	Patamarilla mayor	SC	No
<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito trinador	SC	No
<i>Leucophaeus atricilla</i>	Gaviota reidora	SC	No
<i>Larus hermanni</i>	Gaviota ploma	Pr	No
<i>Columba livia</i>	Paloma domestica	SC	No
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma ala blanca	SC	No
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bien te veo	SC	No
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	SC	No
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	SC	No
<i>Cacicus melanisterus</i>	Cacique mexicano	SC	No
<i>Passer domesticus</i>	Gorrion casero	SC	No

También la habitan reptiles como:

Nombre científico	Nombre común	Categoría de protección	Presente en predio
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra	Pr	Si
<i>Boa constrictor</i>	boa	A	No

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Dadas las características que presenta el **SA** no existen corredores biológicos, zonas de anidación y/o áreas de reproducción.

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

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

De acuerdo con lo anterior, a continuación se presentan los principales impactos ambientales identificados por el **promovente**:

Medio abiótico

Factor ambiental	Elemento/indicador	Efecto	Impacto	Actividad/acción
Aire	Calidad	Incremento de partículas en el aire	Alteración de la calidad del aire	Remoción del suelo Uso de vehículos Uso de instalaciones Mantenimiento general
Ruido		Incremento de ruido en el aire	Alteración de la calidad sonora	Construcción de proyecto Uso de vehículos y maquinaria pesada Mantenimiento general
Olores		Incremento de ma-	Alteración de la cali-	Generación de residuos or-

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

		los olores en el aire	dad del aire	gánicos Mantenimiento general
Agua	Residual	Incremento de descargas al sistema de drenaje	Vertimiento de aguas residuales	Mantenimiento general
Calidad		Incremento de descargas al sistema de drenaje	Alteración de la calidad del agua	Mantenimiento general
Suelo	Cambio de uso del suelo	Perdida de vegetación	Disminución de la diversidad Alteración y erosión de suelos	Retiro de vegetación Recubrimiento del suelo Mantenimiento general
Erosión		Perdida de vegetación Perdida de infiltración	Alteración y erosión de suelos	Recubrimiento del suelo Mantenimiento general
Residuos sólidos		Generación de residuos sólidos	Disposición inadecuada de residuos Lixiviación de contaminantes	Construcción de departamentos Uso de departamentos Mantenimiento general
Residuos peligrosos		Generación de residuos peligrosos	Disposición inadecuada de residuos peligrosos	Uso de departamentos Mantenimiento general
Flora	Diversidad	Perdida de vegetación	Afectación directa a ejemplares en norma Reducción de hábitat para especies de fauna	Retiro de vegetación Recubrimiento del suelo Mantenimiento general

Fauna

Factor ambiental	Elemento/indicador	Efecto	Impacto	Actividad/acción
Diversidad		Incremento en el ahuyentamiento de fauna	Perdida de diversidad de fauna Perdida de ejemplares en norma	Construcción de departamentos Mantenimiento general

Aplicación de medidas de mitigación propuestas por el **promovente**, por componente ambiental

Actividad	Componente Factor	Indicador	Medidas de prevención	Medidas de mitigación	Medida de compensación	Momento de aplicación	Evidencia
Retiro de maleza	Suelo, aire, flora, fauna	Cambio de uso, generación	Colocar una malla	Reutilizar el material	Apoyar un programa	Inmediato	Presentar evidencia de apoyo

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/7783/2021

		ración de residuos, pérdida de diversidad	y/o tapial, que evite la dispersión del polvo	para elaborar composta	de reforestación con especies nativas		a programa de reforestación.
--	--	---	---	------------------------	---------------------------------------	--	------------------------------

Aplicación de medidas de mitigación para la etapa de construcción del sitio, por componente.

Actividad	Factor	Indicador	Medidas de prevención	Medidas de mitigación	Medida de compensación	Momento de aplicación	Evidencia
Cimentación	Agua, suelo y aire	Perdida de la calidad e infiltración del suelo Generación de residuos sólidos	Canalizar de manera adecuada las aguas pluviales	Realizar limpiezas Disponer los residuos en sitio adecuado	Apoyar programas de reforestación y de protección de especies nativas	Mediano plazo	Presentar evidencias de la obra limpia Presentar evidencia del proyecto de reforestación
Estructura	Suelo y agua	Perdida de la calidad e infiltración del suelo Generación de residuos sólidos	Contar con contenedores rotulados para la disposición temporal de residuos	Realizar limpiezas permanentes en la obra Disponer los residuos sólidos peligrosos de manera adecuada	Apoyar programas de reforestación y de protección de especies nativas	Mediano plazo	Presentar evidencias de la obra limpia Presentar evidencia de la presencia de contenedores rotulados
Instalaciones	Suelo y agua	Perdida de la calidad y Generación de residuos sólidos	Realizar pláticas de concientización con el personal de la obra	Contar con contenedores rotulados y en sitios adecuados	Apoyar campañas de limpieza	Mediano plazo	Presentar evidencia de los contenedores
Generación y Manejo de Residuos	Suelo y agua	Generación de residuos sólidos y agua residual	Proporcionar pláticas de capacitación al personal de la obra	Colocar contenedores rotulados y en sitios estratégicos	Apoyar campañas y programas de limpieza de residuos sólidos en la región	Inmediato	Presentar lista de asistencia del personal en pláticas. Fotografías y un plano de ubicación de los contenedores. Carta de alguna institución a la cual se le haya apoyado

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

							en la campaña de limpieza
--	--	--	--	--	--	--	---------------------------

Aplicación de medidas de mitigación para la etapa de operación y mantenimiento del sitio, por componente

Actividad	Factor	Indicador	Medidas de prevención	Medidas de mitigación	Medida de compensación	Momento de aplicación	Evidencia
Uso de Instalaciones	Suelo y agua	Generación de residuos sólidos Generación de residuos Generación de aguas residuales	No lavar los vehículos en el predio. Enviar las aguas a drenaje sanitario	Contar con contenedores rotulados y ubicados en sitios estratégicos	Realizar campañas permanentes de limpieza de playa Apoyar los proyectos de protección de fauna silvestre. Colocar contenedores para residuos.	Permanente	Presentar reporte de cumplimiento de términos y condicionantes
Generación y Manejo de Residuos	Suelo y agua	Generación de residuos sólidos	Colocar contenedores Realizar recolección diaria. No lavar los vehículos en el predio.	Contar con contenedores rotulados y ubicados en sitios estratégicos	Realizar campañas permanentes de limpieza de arroyo y playa	Permanente	Presentar reporte de cumplimiento de términos y condicionantes
Mantenimiento General	Suelo y agua	Generación de residuos sólidos Generación de residuos peligrosos Generación de aguas residuales	Colocar contenedores en ingreso. Realizar recolección diaria. No lavar los vehículos en el predio.	Contar con contenedores rotulados y ubicados en sitios estratégicos	Realizar campañas permanentes de limpieza Apoyar los proyectos de protección de la tortuga marina	Permanente	Presentar reporte de cumplimiento de términos y condicionantes

Adicionales a las medidas de mitigación descritas por actividad específica, a continuación, se proponen las siguientes medidas de cumplimiento general para el **proyecto** que igualmente deberán observarse:

- Establecer medidas de seguridad que permitan el tránsito de peatones.
- Realizar todos los trabajos bajo estricta supervisión para evitar que se generen daños innecesarios.
- Proporcionar al personal el equipo de protección de seguridad (botas, guantes, etc.) según los

Torre Mar



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

requerimientos de las actividades que se realicen y su uso deberá ser permanente.

- Realizar limpiezas periódicas y frecuentes de la zona colindante y específicamente en la zona de playa.
- Colocar señalización indicativa y restrictiva de las áreas consideradas como de riesgo para la fauna.
- Colocar letreros bien señalizados y de visibilidad óptima en los sitios donde se encuentren los contenedores de residuos.
- Durante el mantenimiento, trabajar en horario diurno y con equipo bien engrasado y lubricado.

Impactos residuales.

Derivado del análisis realizado, a continuación, se identifican los impactos residuales de las acciones del proyecto sobre los factores ambientales ponderados, así como la aplicación de las respectivas medidas de mitigación.

- La calidad de la playa podría verse afectada por la generación de residuos sólidos de manejo especial, por lo cual es importante elaborar su plan de manejo correspondiente y darle cabal cumplimiento.
- La fauna considerada bajo alguna categoría de protección de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, se verá afectada por la continua modificación de su hábitat y la presencia de personas en la zona. Por lo cual se deberán apoyar los programas de protección de tortuga marina de la región.
- Así como colocar señalamientos informativos dentro del predio, que hagan referencia a la importancia de las especies de flora y fauna de la región.

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

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

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/7783/2021

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

Factor ambiental	Elemento/Indicador	Pronóstico de las condiciones ambientales		
		ESCENARIO 1: SIN PROYECTO	ESCENARIO 2: CON PROYECTO SIN MEDIDAS DE P. M Y C.	ESCENARIO 3: CON PROYECTO CON MEDIDAS DE P. M Y C.
Aire	Calidad	Continúa la buena calidad del aire. Se generan emisiones a la atmósfera por actividades similares en la zona.	Se generan e incrementan las partículas de emisiones a la atmósfera, afectando la calidad del aire.	Se generan partículas a la atmósfera, pero son controladas, permitiendo mantener la calidad del aire.
	Ruido	Se mantienen los niveles de ruido generados en las colindancias.	Se incrementa el nivel de ruido.	Se incrementa al interior de la obra, sin embargo, con las medidas, el ruido es disminuido para evitar afectaciones a vecinos y fauna colindante.
	Olores	No existen descargas de agua en el sitio. Se mantendrá en condiciones aceptables.	Existirán descargas de aguas o actividad que genere olores desagradables.	No existen descargas de aguas o actividad que genere olores desagradables. Se mantendrán las condiciones actuales.
Agua	Residual	Continuarán los residuos sólidos a lo largo del mar.	Se generarán descargas directas al suelo y ocasionalmente al mar.	No habrá descargas de aguas residuales incidentales u ocasionales.
	Calidad	Continuarán las condiciones de la calidad del agua.	Se afectará la calidad del agua del escurrimiento temporal.	Se contendrán los residuos sólidos, evitando la afectación de la zona federal y del agua marina.
Suelo	Cambio de uso del suelo	Continuarán los cambios de uso del suelo en la zona, debido a que se trata de una zona en desarrollo.	Se realizará el cambio de uso del suelo, afectando el suelo, la fauna y la playa colindante.	Se realizará el cambio de uso del suelo, respetando y apoyando programas de conservación de la fauna en norma presente en la zona de influencia. Conservando la zona de playa.
	Erosión	Continuarán los movimientos de sedimento por acciones acarreo de sedimentos durante las lluvias.	Se incrementará los acarreo de sedimentos.	Se controlará la erosión del suelo, evitando la afectación del escurrimiento.
	Residuos	Los residuos estarán ausentes en	Se incrementarán los residuos	Se controlarán los residuos sólidos dis-

Torre Mar



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/7783/2021

	sólidos	el predio.	sólidos dispersos en la zona, afectando el escurrimiento.	persos en la zona, confinándolos al ingreso del proyecto y del escurrimiento evitando la afectación del escurrimiento.
Flora	Diversidad	Se continuará con el cambio de vegetación nativa por vegetación exótica u ornamental, debido a que se trata de un desarrollo urbanizado consolidado.	Se realizará la colocación de vegetación exóticas y ornamentales, que afectarán la distribución y diversidad de la fauna, principalmente las aves.	Se realizará la colocación de vegetación nativa ornamental, incrementando el hábitat y apoyando la distribución y diversidad de la fauna.
Fauna	Diversidad	Continúa el desplazamiento y ahuyentamiento de fauna considerada en alguna categoría de protección en la norma, disminuyendo la diversidad y abundancia de ejemplares de fauna silvestre, proliferando la fauna doméstica y feral.	Se desplazarán y ahuyentamiento la fauna con categoría de protección en la norma, disminuyendo la diversidad y abundancia de ejemplares de fauna silvestre, proliferando la fauna doméstica y feral.	Se continuará el desplazamiento y el ahuyentamiento de la fauna, sin embargo, se evitará con la colocación de señalamientos informativos que apoyen su protección, coadyuvando con los programas locales de protección, motivando la protección de los reptiles.
Estética y/o Paisaje	Calidad	Se continuará la modificación del paisaje, debido a que se trata de un	Se contribuirá a la modificación del paisaje, debido a que se trata de un desarrollo turístico habitacional en constante desarrollo.	Se modificará el paisaje, y se considerarán aspectos de estética que sean armónicos con el mismo desarrollo turístico en constante desarrollo sin medidas que apoyen la armonización del paisaje.

II. Análisis Técnico

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

Que para fines de la evaluación del impacto ambiental, esta Delegación considera la cuantificación de los Terrenos Ganados al Mar como parte de la superficie del lote, debido a la posibilidad de desincorporación de dichos bienes nacionales, del dominio público de la federación. No es el caso de la

Torre Mar



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Zona Federal Marítimo Terrestre la que debe mantener su carácter de imprescriptible inembargable, de acuerdo con el artículo 121 del Reglamento de la Ley de Bienes Nacionales. De manera que la superficie del predio que se puede considerar para el desarrollo del condominio es la suma de terreno de propiedad y los terrenos ganados al mar. Sin embargo, para fines de la evaluación del impacto ambiental, se observa que el predio que el **promoviente** identifica como sitio del **proyecto** se encuentra delimitado físicamente, incluyendo la porción de 154.164 m² de zona federal marítimo terrestre, por lo que ésta última actualmente no ofrece una superficie disponible para el arribo y anidación de alguna especie de tortuga marina.

Por otro lado resulta evidente que el **proyecto** incumple con diversos parámetros de la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, como el uso del sótano para fines habitacionales y la edificación de 7 niveles mas dos sótanos, cuando el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas establece para la zona del **proyecto** un máximo de 6 niveles. Al respecto cabe observar que el uso establecido es el de Corredor Urbano Costero, que corresponde a una de las densidades mas altas que señala el Plan municipal de Desarrollo Urbano, por lo que las desviaciones respecto de la normatividad aplicable, no prevén implicaciones ambientales significativas, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en la zona urbana de la Localidad de Emiliano Zapata, Punta de Mita; misma que tiene los servicios básicos o 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, siendo la autoridad municipal la figura competente para determinar respecto del cumplimiento urbano.

Torre Mar



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y FNS28; 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 NCSS, 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

Torre Mar



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

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, "**Torre Mar**", a ubicarse dentro de la avenida Hidalgo, Fracción 1 del Lote 008, en la localidad de Punta de Mita, Bahía de Banderas. En el polígono delimitado por el siguiente cuadro de construcción:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	446571.02	2297054.82
2	446587.82	2297059.42
3	446598.61	2297011.78
4	446579.95	2297014.98
Superficie (m ²) 734.276		

Se autoriza la construcción, operación y mantenimiento de una torre de 7 niveles, con estacionamiento en el nivel -1, y 11 departamentos distribuidos en los niveles -2, 1 al 7 (con 2 y 3 recámaras), se pretende construir en una superficie de 734.26 m², conforme a las siguientes tablas:

Superficies de desplante.

Terreno	Superficie de desplante	Superficie total de área
Terreno propio	348.99	434.023
Terreno Ganado al Mar	64.31	146.089

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Zona Federal Marítimo Terrestre	103.263	154.164
TOTAL	516.563	734.276

Superficies de construcción.

Terreno	Superficie de construcción
Terreno propio	
Nivel -6.00	278.99
Nivel -2.70	278.99
Planta Baja	278.99
Primer Nivel	278.99
Segundo Nivel	278.99
Tercer Nivel	278.99
Cuarto Nivel	278.99
Quinto Nivel	278.99
Sexto Nivel	278.99
Subtotal	2,510.91
Terreno Ganado al Mar	
Nivel -6.00	64.29
Nivel -2.70	64.29
Planta Baja	64.29
Primer Nivel	64.29
Segundo Nivel	64.29
Tercer Nivel	64.29
Cuarto Nivel	64.29
Quinto Nivel	64.29
Sexto Nivel	64.29
Subtotal	578.61
Zona Federal Marítimo Terrestre	103.263
Subtotal	103.263
TOTAL	3,192.783

Torre Mar



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

El edificio principal consta de lo siguiente:

1. Nivel -6.00 departamento de 278.99 m² que consta de 3 recámaras, 3 baños, closet de blancos, sala, comedor, cocina y terraza con vista al mar, cubo de elevador y escalera.
2. Nivel -2.70 será el nivel de estacionamiento con capacidad para 10 autos de 278.99m² con cubo de elevador y escalera.
3. Planta baja 2 departamentos de 139.495 m² consta de 3 recámaras, 3 baños completos, sala, comedor, cocina y terraza con vista al mar.
4. Primer y segundo nivel 2 departamentos de 278.99 m² consta de 3 recámaras, 3 baños completos, sala, comedor, cocina y terraza con vista al mar.
5. Tercer a sexto nivel departamento de 278.99 m² consta de 3 recámaras, 3 baños, closet de blancos, sala, comedor, cocina y terraza con vista al mar, cubo de elevador y escalera.

Terreno En Zona Federal:

1. Construcción de alberca de 103.263 m² y escalera lateral de acceso a la playa.

No se autoriza en la zona federal marítimo terrestre fuera del polígono delimitado para el proyecto, la remoción o alteración de la vegetación natural y ningún otro tipo de obra o actividad constructiva.

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud del **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

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

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

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

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

Torre Mar



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

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

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

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

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **REIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva;

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

esta Delegación Federal, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

CONDICIONANTES

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

"- el **promoviente** deberá cumplir con las siguientes:

Condicionantes que por razones técnicas, jurídicas y administrativas no pudieron sujetarse totalmente y que por sus alcances y características requieren subsanarse y avalarse por la autoridad que emite el acto administrativo, todo ello con la finalidad de que la **PROFEPA** tenga los elementos concretos para su seguimiento y verificación correspondiente.

1. En un plazo máximo de dos meses contados a partir de la recepción del presente oficio, presentar las plantas de conjunto del proyecto para cada nivel tipo, en planos impresos en formato mínimo de 90 x 60 cm, con copia digital en disco compacto o memoria USB; conforme a la descripción incluida en el Término Primero del presente oficio la cual se basa en la información adicional recibida en esta

Torre Mar



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Delegación el 2 de septiembre de 2021. deberá indicar también la ubicación del **proyecto** respecto a la Delimitación oficial vigente de zona federal marítimo terrestre y en su caso, a las concesiones vigentes.

Condiciones 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.

2. 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**.
3. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promoventes** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
4. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de

Torre Mar



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

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

material debidamente autorizados por la **SEMANAY o SEDERMA**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalle y cortes, la **promovientes** 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.

5. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promoviente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promoviente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
6. 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 **promovientes** 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 **promovientes** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
8. En relación a los trabajos de reforestación, no podrá introducir especies exóticas categorizadas como invasoras por el Sistema de Información sobre Especies Invasoras de la **CONABIO** y/o incluidas en la lista

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

de Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación El 07 de diciembre de 2016. En caso de decidir utilizar alguna(s) especie(s) exótica(s) no categorizada(s) como invasora(s), deberá ingresar a esta Delegación en un plazo máximo de dos meses a partir de la recepción del presente oficio, un programa de manejo que considere las precauciones que se implementarán para evitar su expansión y dispersión. Asimismo, deberá reportar el manejo y control de dichas especies en sus informes anuales de cumplimiento conforme al Terminó Octavo del presente oficio.

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

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

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

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

NOVENO.- La presente resolución a favor del **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación

Torre Mar



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento al **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **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. Mario Edward Guajardo Menchaca**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio

Torre Mar



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/1783/2021

Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental."



SECRETARIA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACION NAYARIT

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.p.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.p.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2020TD056

No. Bitácora: 18/MP-0521/09/20

leag/mgcc/jacc

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

Torre Mar

