Unidad administrativa que clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A - MIA Particular: Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

Partes o secciones clasificadas: Página 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: Nombres de personas físicas terceros autorizados para oír y recibir notificaciones, firmas, Dirección de particulares, números de teléfono y direcciones de correo electrónico por considerarse información confidencial.

Firma del titular: Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

"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[1], previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACION NAYARIT

Fecha de clasificación y número de acta de sesión: ACTA_07_2022_SIPOT_1T_2022_FXXVII , en la sesión celebrada el 18 de abril del 2022.

Disponible para su consulta en:
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_07_2022_SIPOT_1T_2022_FXXVII.pdf

NUESTRO ORGULLO Y COMPROMISO Nayarit
2021 23 FEB 2022 2027
RECIBIDO
DESPACHO DEL EJECUTIVO

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

Tepic, Nayarit a 16 de febrero de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

Recibí Original 16/Feb/2022

C. Diego Villaseñor Fernández
Representante Legal de la persona moral denominada Punta Brissa S.A. de C.V.

[redacted]

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Diego Villaseñor Fernández** Representante Legal de la persona moral denominada **Punta Brissa S.A. de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto **"Luna de Mita"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en Rinconada Careyero N°12 Playa Careyeros, en la localidad de Higuera Blanca, manzana 3, zona 4, Municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit; con localización en la coordenada UTM de referencia 13Q X=447,498.791, Y=2,298,261.645, DATUM WGS84.

RESULTANDO

I. Que el 15 de diciembre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 29 de noviembre de 2021, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA202ITD095**.

II. Que el 05 de enero de 2022, mediante escrito sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 17 de diciembre de 2021, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

III. Que el 06 de enero de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/01/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados

del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 16 de diciembre de 2021 al 05 de enero de 2022 y extemporáneos.

IV. Que el 18 de enero de 2022, 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 138.01.00.01/0251/2021 y 138.01.00.01/0252/2021, ambos del 31 de enero de 2021, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° incisos Q) y R), 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2° fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que ocupará una superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5° incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo

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

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

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

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

SEMARNAT en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un condominio que abarca un polígono de 1,517.115 m², compuesto por una torre que contará con cuatro niveles con 11 departamentos en total incluyendo las recamaras con baño y terraza, así como un Roof top; este **proyecto** cuenta con un nivel de sótano para estacionamiento con nueve cajones, exclusivo para los condominios. Este desarrollo contará con amenidades como una terraza, elevador, lavandería y alberca en área común para los habitantes de este inmueble, terrazas independientes para cada departamento, cajones de estacionamiento a nivel de calle, además de contar con distintas áreas verdes a los alrededores.

La superficie total del polígono es de **1,517.115 m²**. La cual contempla **889.171 m²** de Predio Propiedad y **627.944 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre.

Para el caso de la zona federal marítimo terrestre colindante al lote N°12 esta cuenta con el Título de Concesión núm. **DGZF-458/08**, a nombre del anterior propietario de dicho lote, para lo cual se realizarán las modificaciones y cesión de derechos correspondientes.

Descripción de obras a realizar

En las siguientes tablas se resumen los conceptos y superficies que integran el **proyecto**, mismas que son objeto del presente estudio.

Superficies del **proyecto** por áreas (desplante)

Obras Sótano (Estacionamiento)	Superficie (m²)
Estacionamiento (3 bodegas, rampa, cajones, y circulación)	417.31
Suelo natural terracería	93.29
Escaleras hacia planta alta	27.6
Terraza techada	86.95

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

Cocina	29.9
Bodega servicios	26.36
Baños	26.52
Pergolado	70
Área de Alberca (alberca, área de camastros, escaleras de acceso a playa, muro de contención)	273.84
Áreas verdes	25.1
Elevador	3.79
Vacíos	41.85
Bar	39.46
Suelo Natural (arena)	355.145
TOTAL	**1,517.115**

Planta baja	Superficie (m²)
Departamento 1	227.11
Departamento 2	245.57
Circulación	88.84
Estacionamiento visitas	40.62
Área verde	35.41
Vacíos	879.365
TOTAL	**1,517.115**

Nivel 1	Superficie (m²)
Departamento 3	173.99
Departamento 4	146.04
Departamento 5	202.46
Circulaciones	36.55
Vacíos	958.075
TOTAL	**1,517.115**

Nivel 2	Superficie (m²)
Departamento 6	173.99
Departamento 7	146.04

"Luna de Miel"
Punta Brisa S.A. de C.V.

Departamento 8	202.46
Circulaciones	36.55
Vacíos	958.075
TOTAL	**1,517.115**

Nivel 3	Superficie (m²)
Departamento 9	173.99
Departamento 10	146.04
Departamento 11	202.46
Circulaciones	36.55
Vacíos	958.075
TOTAL	**1,517.115**

Roof Top/Azotea	Superficie (m²)
Departamento 9	47.62
Terraza Departamento 9	42.77
Pergolado Departamento 9	4.63
Departamento 10	77.56
Terraza Departamento 10	58.21
Pergolado Departamento 10	3.09
Departamento 11	76.39
Terraza Departamento 11	40.48
Pérgola Departamento 11	5.49
Circulaciones	17.26
Azotea	184.93
Vacíos	958.685
TOTAL	**1,517.115**

El nivel considerado como sótano se encuentra a nivel de playa que es el nivel donde se distribuye el desplante principal del **proyecto** por lo que en la siguiente tabla se presenta un desglose de las superficies que lo integran:

Superficies del **proyecto** por áreas (desplante)

SOTANO

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

Propiedad Privada	
Concepto	**Superficies (m²)**
Suelo Natural terracería	93.29
Estacionamiento	417.31
Terraza	86.95
Bar	39.46
Baños	26.52
Cocina	29.90
Escaleras de acceso a planta alta	27.6
Bodega de servicio	26.36
Elevador	3.79
Vacíos	41.85
Parte de Pergolado	50
Parte de áreas verdes	12.6
Subtotal	**855.63 m²**
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Resto de Pergolado	20.00
Área de Alberca (alberca, área de camastros, escaleras de acceso a playa, muro de contención)	273.84
Parte de áreas verdes	12.50
Suelo natural (arena)	355.145
Sub Total	661.485
Total	**1,517.115 m²**

Descripción por cada etapa:

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

- **Limpieza del terreno:** Esta actividad consiste básicamente en eliminar toda materia extraña del sitio del **proyecto**, tales como basura, hierba y en general cualquier tipo de material que por su naturaleza obstruya las actividades posteriores. Esto se llevará a cabo de manera manual y de ser necesario, con la ayuda de maquinaria.

- **Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales y nivelación y compactación del terreno:** Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactibles como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, de lo contrario, materiales que serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos materiales se emplearán para rellenar el terreno en algunas zonas y alcanzar el nivel de desplante requerido por el **proyecto** arquitectónico, su empleo resulta indispensable para proporcionar al terreno la capacidad de carga uniforme y evitar daños posteriores a las diversas estructuras del **proyecto** por hundimientos diferenciales. Sin embargo, me mantendrá en términos generales el desnivel que mantiene el terreno desde la playa hacia el acceso por calle aprovechando su topografía natural.

Etapa de construcción e infraestructura.

Las actividades que se realizarán en esta fase corresponden prácticamente a la construcción del condominio contemplada para el **proyecto**; con todas las obras, infraestructura y servicios básicos necesarios para su funcionamiento.

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

- **Obras de cimentación:** Los elementos de cimentación serán de concreto armado, las dimensiones de los elementos, los armados, la resistencia del concreto será especificada en cada obra de acuerdo a su análisis estructural, que será proporcionado por ingenieros y calculistas certificados.

- **Construcción de infraestructura:** Se pretenden realizar las actividades para el levantamiento de las estructuras y construcción del condominio contemplado en el **proyecto**.

Las actividades que se realizarán para este fin son las siguientes:

- Anclaje de castillos
- Cerrado de cimentación
- Dalas de desplante
- Levantamiento de muros, respetando cerramientos
- Colado de castillos y dalas de cerramiento
- Cimbrado, armado y colado de losa de azotea
- Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas previas al desplante y terminaciones
- Aplanado de muros y techos

Estructura

- Cimentación: zapatas aisladas y contratrabes de concreto armado
- Estructura general: columnas y trabes de concreto armado
- Entrepisos: losas aligeradas de concreto armado
- Muros interiores, divisores y exteriores: tabique de jalcreto
- Instalación eléctrica: según norma vigente
- Instalación hidráulica: tubería termo fusión o similar con sistema de bombeo hidroneumático.
- Instalación sanitaria: PVC sanitario de norma
- Ventanera: perfiles de aluminio lineo o similar, cristales.

- **Introducción de red de agua y drenaje:** En esta actividad se llevará a cabo la introducción de los servicios de agua, la cual será provista por camiones cisterna y las aguas residuales serán conducidas al sistema de tratamiento.

- **Introducción de instalaciones y red eléctrica:** En esta actividad se llevará a cabo la introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para la alberca y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc.

- **Introducción de aire acondicionado y red de gas L.P.:** Se instalará el servicio de aire acondicionado dentro de cada habitación, sala y comedor en el condominio, y la instalación de gas LP será realizada únicamente en la cocina del condominio.

- **Instalación de voz y datos:** Se realizará la instalación de los equipos para los servicios de teléfono e

internet.

- **Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos):** Los acabados del condominio serán en muros con elementos con recubrimiento (pérgolas, trabes, verjas, etc.), las actividades de pintura en general y revestimiento de azulejos tanto en baños, cocina y pisos; plafones.

- **Obra exterior:** Se llevará a cabo la introducción de servicios eléctricos de manera externa, luminarias, obras de andadores, jardinería, construcción de machuelos y banquetas.

- **Conformación de áreas de jardinería en general:** Con estas actividades se conformarán las áreas verdes y se introducirá la vegetación de ornato y nativas de la región a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico a la zona y compensar algunos de los efectos de los impactos ambientales identificados.

- **Limpieza general de obra:** Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre dentro de éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte de la misma **promovente**.

Etapa de Operación y mantenimiento.

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

- Limpieza y mantenimiento de condominios.
- Limpieza de áreas comunes.
- Mantenimiento de la cisterna y tubería de conducción de agua potable.
- Mantenimiento del sistema de saneamiento.
- Mantenimiento de la alberca.
- Mantenimiento de la jardinería.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.

Servicios necesarios para la operación

- **Agua**

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

El agua necesaria para la operación se obtendrá por medio de una cisterna que será abastecida conforme se requiera, mediante camión cisterna, ya que, no se dispone de condiciones de infraestructura hidráulica y sanitaria para proveer los servicios de manera satisfactoria en el sitio; sin embargo, prevalecen las gestiones de proyectos que permitan la disponibilidad de los servicios públicos de agua potable, saneamiento y alcantarillado en un futuro próximo. Es importante mencionar que, por la falta de disponibilidad de este recurso, se ha diseñado un **proyecto** que cuenta con los dispositivos de ahorro adecuado que garanticen el menor consumo de agua posible.

- **Energía eléctrica**

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

- **Aguas residuales**

En el área del **proyecto** no se cuenta con red de alcantarillado sanitario municipal, por lo que las descargas de aguas negras, es decir, únicamente las aguas residuales provenientes de los inodoros generadas en la etapa operativa del **proyecto**, serán enviadas a un biodigestor Autolimpiable de 3000 litros. Para tal efecto se tendrán registros de mampostería que estarán conectados por una red de tuberías de PVC sanitario que conducirán las aguas negras al biodigestor ubicado de manera subterránea a un costado del ingreso al predio, los cuales descargará las aguas residuales al pozo de absorción previsto a construirse en el **proyecto** para su filtración al subsuelo.

Para el caso de las aguas grises provenientes de las tarjas, lavadoras, regaderas, lavaderos serán enviados mediante una red de tuberías de PVC sanitario de 2" de diámetro y registros a un cárcamo de aguas grises para posteriormente ser bombeadas a un tanque de aguas jabonosas donde se someterán a un proceso de filtrado para su reutilización. El registro de aguas grises tendrá las mismas características que los registros de aguas negras, en tanto que el cárcamo tendrá una capacidad útil de 28 m^3.

Etapa de abandono del sitio.

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

"Luna de Mita"
Punta Brisso S.A. de C.V.

Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán:

- Bodega para materiales y herramienta, las cuales serán de materiales prefabricados y serán desmontadas al término de las obras.

- Baño portátil, se utilizará el mismo criterio que en las bodegas, solamente que éste será rentado a empresas que cuenten con este tipo de servicios.

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

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

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

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-001-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.	Las aguas residuales generadas por el **proyecto** se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de loza. Por lo que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma. Además, como se mencionó anteriormente éstas se conectarán a un biodigestor Autolimpiable (aguas negras) y cárcamo (aguas grises) para su tratamiento.

NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Aún y considerando que la cantidad de vehículos utilizados para la construcción del presente no rebasará la cantidad de 4, estos estarán bajo un esquema de mantenimiento bimestral, tomando en cuenta que el **proyecto** será construido en un periodo de 24 meses, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del **proyecto**, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.
NOM-045-SEMARNAT-2017	Protección ambiental.- Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental – Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres – Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al **proyecto** ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, éstas se encuentran identificadas en el presente estudio. Sin embargo, es importante destacar que el **proyecto** en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma.
NOM-080-SEMRNAT-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.	Toda maquinaria y vehículo que sean utilizados para las diferentes etapas del **proyecto** estarán bajo un estricto control en su mantenimiento, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que para la construcción del **proyecto** el horario en que se laborará será

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

		diurno, tal y como se menciona en la medidas de mitigación propuestas en el presente documento.
NOM-162-SEMARNAT-2012	Establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovecharmiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	Esta NOM, será tomada en consideración en caso de encontrarse con algún individuo.
NOM-161-SEMARNAT-2011	Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo, el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo	De acuerdo con el listado de residuos de manejo especial sujetos a presentar plan de manejo, menciona en la fracción VII que los residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m³, por lo que para el presente **proyecto** no aplica tal criterio; sin embargo, se le dará el manejo adecuado y disposición final de estos por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

En relación a la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, se llevará a cabo un análisis puntual del cumplimiento de la misma respecto del **proyecto**, como se muestra en la siguiente tabla:

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

Especificaciones	Vinculación
Norma Oficial Mexicana **NOM-162-SEMARNAT-**	La playa frente al área del **proyecto** no figura entre las

2012 Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.		playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998; Sin embargo, puede darse el caso de que lleguen a la zona del **proyecto** individuos a anidar, por tal motivo se realizara la vinculación con la presente norma en la que se tomarán acciones para su protección.
2.	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.	Se implementarán medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas en la **MIA-P**, se realizarán actividades de protección de las tortugas marinas, en caso de la presencia de algún ejemplar.
5.	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:	
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.	Las actividades para proteger a las tortugas marinas se ejecutarán para dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación del presente estudio de impacto ambiental, por lo que no requerirán de un nuevo procedimiento de impacto ambiental.
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 aplica. El área del **proyecto** no se inscribe en un Area Natural Protegida.
5.4	En las playas de anidación de tortugas	La playa frente al área del **proyecto** no figura entre las

	marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Crobois en 1998; sin embargo, a manera de recomendación, se aplicarán las siguientes medidas:
5.4.1	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 tiene contemplada la construcción de un muro de protección en el acantilado, pero estas obras serán puntuales y para evitar el arrastre de algún residuo al mar que pueda contaminarlo, se instalará una valla temporal, esta valla abarcara una zona muy pequeña de la zona de la playa y será retirada inmediatamente después de construir el muro, por lo que el resto de la playa permanecerá libre de cualquier estructura. Estas actividades no perturbarán la dinámica natural de acumulación de arena en la playa.
5.4.2	Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Durante el periodo de anidación de la tortuga marina y a lo largo del año, se asegurará de retirar al terminar el día cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías.
5.4.3	Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.
5.4.4	Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de	

mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	
S.4.5 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Durante todas las etapas del **proyecto** se prohibirá el tránsito vehicular en la playa. Por parte de los ocupantes del **proyecto** debido a la topografía que presenta el sitio, es imposible acceder a la playa mediante un vehículo.

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

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

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

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

El área del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, según el Plano de Estrategia de Zonificación Secundaria Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Bianca, Clave E-14, en donde se determina que el uso de suelo del predio es: Desarrollo Turístico Densidad de 25 Cuartos Hoteleros por Hectárea (T-25).

Uso general: Predomina el uso Habitacional Turístico con Servicios Turísticos Básicos.

El **proyecto** cuenta con dictámenes de compatibilidad urbanística emitidos por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas mediante el oficio No.: UAM/COMP/0806/2021 con número de expediente UAM-2221/21, de fecha 15 de septiembre del 2021, donde se determina que el predio está tipificado con uso: Desarrollo Turístico Densidad de 25 Cuartos Hoteleros por Hectárea (T-25), C.O.S. de 0.30, C.U.S. de 1.20.

A efecto de los cálculos que se llevarán a cabo en materia de uso de suelo se considera como superficie total del predio **889.171 m²** correspondiente a lo que se considera como propiedad privada de acuerdo con la delimitación oficial vigente de la **SEMARNAT**, sin embargo, el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, considera una superficie de de 1,132.82 m² que corresponde a acreditación legal y documental de la propiedad.

Superficies de desplante obras techadas

Superficies de desplante techadas en Predio de Propiedad Privada	
Estacionamiento	382.68
Terraza Techada	86.95
Cocina	29.90
Bodega Servicios	26.36
Baños	26.52
Pergolado	50
Elevador	3.79
Escaleras de acceso a planta alta	27.6
Bar	39.46
Total	**673.26 m²**

Superficies de Construcción

Superficies de Construcción techadas en Predio de Propiedad Privada	
Sótano	673.26

Planta Baja	655.75
Nivel 1	564.73
Nivel 2	564.73
Nivel 3	564.73
Roof Top	377.35
Total	**3,480.55 m²**

Vinculación con tabla de uso de suelo T-25 PUDM88

Normatividad de utilización del suelo		**Áreas de Desarrollo Turístico T-25**	**proyecto**	**Vinculación**
Superficie mínima del lote (m²)		600	889.771 m² sin zona federal marítimo terrestre. 1132.82 m² PP escriturado	Cumple
Frente mínimo (ML)		30	29.53	No Cumple
Niveles máximos		4	4	*Cumple
C.O.S.		0.30	Obras techadas: 673.26 m² COS: 0.75 (PP con delimitación de ZFMT) COS: 0.59 (PP escriturado)	No Cumple
C.U.S.		1.20	CUS: 3.82 (PP con delimitación de ZFMT) CUS: 3.00 (PP escriturado)	No Cumple
Frontal	Hacia elementos viales	15	4	No cumple
	Hacia Playa ZFMT	15	0	No Aplica**
Lateral	Colindante con elementos viales	3	-	No aplica
	Colindante con cuerpos de agua	15	-	No aplica
	Con lote	3	0	No Cumple
Trasera	Con cuerpo de agua (lagunas, canales, ríos)	20	-	No aplica
	Colindante con Lote	5	-	No aplica
Superficie de lote sin construir		70%	17.31%	No Cumple

(*) Los niveles son contabilizados a nivel de calle o acceso es decir la fachada frontal contempla 4 niveles.

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

(**) En relación a dicha restricción, se entiende por parte frontal de un lote o construcción donde se encuentra la entrada principal de acceso, por lo que la colindancia hacia la parte de playa o Zona Federal Marítimo Terrestre es considerada como parte trasera del condominio. Ya que el arribo y su frente es la colindante con Calle, por lo que se considera no aplicable dicha restricción.

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

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

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

Sobre el particular la **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros.

Considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras respecto de la microcuenca, etc., y los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca, así como el uso del suelo y vegetación, se estableció un sistema ambiental con una superficie de aproximadamente 14.12 hectáreas para el **proyecto**.

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

El sistema ambiental identificado para el **proyecto** se compone de una zona o tipo de uso de suelo según la carta de Uso de Suelo y Vegetación serie V del **INEGI**, el cual es: Vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia.

El **área de influencia** se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** trata de un condominio con una superficie de 1,517.115 m².

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

Impactos	Superficie de influencia donde se podrán resentir
SUELO	
Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU)	• Polígono del **proyecto**: 1,517.115 m². • Inadecuada disposición de los RSU: Infiltración de lixiviados, quema de estos, generación de vectores. • Hacia la parte frontal del predio: Donde se dispondrán los residuos para su recolección: En caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se consideran 50 m. • Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal "Brasiles".
MANTOS FREATICOS (AGUA)	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de actividades de operación del condominio.	El uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del **proyecto**, para los baños, regaderas, lavabos y las tarjas de la cocina. Por otro lado, el llenado de la alberca será a través de la contratación de pipas Autorizadas por el Ayuntamiento.
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.	Las aguas residuales que se generen estarán conectadas a un Biodigestor Autolimpiable (aguas negras) y a un Cárcamo (aguas grises) para su tratamiento, por lo que no existirá contaminación de los mantos freáticos, suelo o subsuelo.
FLORA Y FAUNA	
Ahuyentamiento y afectación.	El predio del **proyecto** no es zona de anidación, o resguardo de especies de fauna ni en él se encuentra alguna comunidad de vegetación nativa o forestal que pudieran ser afectados de manera significativa por las actividades del **proyecto** al encontrarse en una zona urbanizada y colindante a un acantilado de 3 metros de altura.

"Luna de Mita"
Punta Brisa S.A. de C.V.

	aunado a que las pocas especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades y utilizan zonas de playa o predios anexos que si presentan algunas franjas o manchones de vegetación de este tipo, que pudieran servir de sitios de anidación o resguardo. Por lo que el **proyecto** no ejerca influencia directa sobre estos componentes ambientales..
Superficie promedio de influencia directa del proyecto en sus diferentes etapas y actividades	50 m a la redonda

De acuerdo con la carta hidrológica de aguas superficiales de **INECI**, el área de estudio se encuentra localizada, en su totalidad, dentro de la Región Hidrológica 13 Huicicila", dentro de la "Cuenca Hidrológica (13B) Río Huicicila - San Blas", en la "Subcuenca Puerta de Fierro", en la microcuenca "Cruz de Huanacaxtle".

Vegetación.

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

Listados de vegetación presente en el sistema ambiental del **proyecto**

Nombre Común	Nombre Científico	Estatus*
Palma de Coco	*Cocus nucifera*	
Almendro	*Terminalia catappa*	
Tepame	*A. pennatula*	
Cuásima	*Guazuma ulmifolia*	
Parota/Huanacaxtle	*Enterolobium cyclocarpum*	
Carrizillo	*Otatea sp.*	
Mango	*Mangifera indica*	
Palma areca	*Dypsis lutescens*	
Cica enana	*Cycas revoluta*	
Palma abanico	*Washingtonia sp.*	
Rosa laurel	*Nerium oleander*	

Flor de mayo blanca	*Plumeria rubra*	
Flor de mayo roja	*Plumeria rubra*	
Bálsamo	*Momordica charantia*	
Bejuco de mar	*Ipomea pescarprae*	
Pasto de Guinease	*Panicum máximum*	
Dormilona	*Mimosa pudica*	

Fauna.

Existen especies tolerantes a la urbanización algunos mamíferos pequeños, aves y reptiles; pudiendo observarse ocasionalmente iguanas *(Iguana iguana)*, diversas especies de aves, entre otros. Por lo que se presentan los resultados faunísticos obtenidos del estudio realizado en el área del **proyecto** el cual tuvo como finalidad conocer las especies que se encuentran en el lugar y analizar su función en el ecosistema. La lista que a continuación se presenta contiene especies de reptiles, aves y mamíferos que fueron registrados por observación directa o por evidencias indirectas como huellas, excretas, mudas, restos de aves depredadas, entre otras, así como registros bibliográficos respecto del sitio. Asimismo, en su caso se señala las especies catalogadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMANAT-2010.**

Listado de fauna con distribución potencial identificada en el sistema ambiental

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	ESTATUS*
REPTILES Y ANFIBIOS		
Besucona asiática	*Hemidactylus frenatus*	
Serpiente marina pelágica	*Hydrophis platurus*	
Escombrera del suroeste mexicano	*Leptodeira maculata*	
Sapo pinto	*Incilius mazatlanensis*	
Rana ladradora costeña	*Craugastor occidentalis*	
Rana de árbol mexicana enana	*Tlalocohyla smithii*	
Rana de arroyo del Pacífico	*Craugastor vocalis*	
Rana arborícola mexicana	*Smilisca baudinii*	
Ranita verduzca	*Agalychnis dacnicolor*	
Iguana verde	*Iguana iguana*	Pr
Sapo jaspeado	*Incilius marmoreus*	

Nombre Científico	Nombre Común	ESTATUS*
AVES		

Pelecanus occidentalis	Pelícano pardo	A
Pelecanus erythrorhynchos	Pelícano blanco	
Pandion haliaetus	Gavián pescador	
Buteogallus anthracinus	Aguilita negra menor	Pr
Buteo nitidus (Asturina nitidina)	Aguilila gris	
Buteo jamaicensis	Aguilila colirroja	Pr
Caracara plancus	Caracara común	
Falco rufigularis	Halcón murciélaguero	
Zenaida macroura	Paloma huilota	
Zenaida asiatica	Paloma alibianca	
Columbina talpacoti	Tórtola rojiza	
Columbina inca	Tórtola colilarga, doméstica	
Geotrygon montana	Paloma perdiz rojiza	
Crotophaga sulcirostris	Garrapatero pijuy	
Cynanthus latirostris	Colibrí piquiancho	
Amazilia rutila	Colibrí canelo	
Amazilia violiceps	Colibrí corona azul	
Pyrocephalus rubinus	Mosquetero cardenal	
Myiarchus nuttingi	Papamoscas de nutting	
Myiozetetes similis	Luis gregario	
Tityra semifasciata	Tityra enmascarada	
Tyrannus melancholicus	Tirano tropical	
Pitangus sulphuratus	Luis grande	
Mylodynastes lutelventris	Papamoscas vientre amarillo	
Stelgidopteryx serripennis	Golondrina ala aserrada	
Hirundo rustica	Golondrina tijereta	
Dendroica petechia	Chipe amarillo	
Seiurus noveboracensis	Chipe charquero	
Setophaga ruticilla	Chipe flameante	
Volatinia jacarina	Semillero brincador	
Aimophila ruficauda	Zacatonero cabecirrayado	
Sturnella magna	Pradero común	
Agelaius phoeniceus	Tordo sargento	
Quiscalus mexicanus	Zanate mayor	

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

Molothrus aeneus	Vaquero ojirojo	
Icterus pustulatus	Bolsero dorsirrayado	
Icterus cucullatus	Bolsero cuculado	
Cacicus melanicterus	Cacique mexicano	
Passer domesticus	Gorrión doméstico	

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	ESTATUS*
MAMÍFEROS		
Murciélago-bigotudo de parnell	*Pteronotus parnellii*	
Murciélago lengüetón	*Glossophaga soricina*	
Tlacuache	*Didelphis virginiana*	
Tejón/coatí	*Nasua narica*	
Tlacuachín/Tlacuache ratón gris	*Tlacuatzin canescens*	
Conejo de monte	*Sylvilagus cunicularius*	
Ardilla gris del pacífico	*Sciurus colliaei*	
Armadillo	*Dasypus novemcinctus*	
Pecarí de collar/cerdo de monte	*Dicotyles tajacu*	
Ratón nayarita	*Peromyscus simulus*	
Ratón espinoso pintado	*Heteromys pictus*	
Rata de campo	*Neotoma mexicana*	
Murciélago pescador	*Noctilio leporinus*	

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

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

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

pequeño acantilado de aproximadamente 3 metros de altura respecto a la playa, por lo que no representa ningún riego o afectación para las tortugas en caso de que se presentaran en la playa para desovar.

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

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

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

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

Atmosfera				
Factor ambiental	**Actividad generadora**	**Impacto ambiental**	**Medida de prevención, mitigación y/o compensación**	**Durante (mes)**
Calidad del aire.	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Derivado de las actividades a desarrollar se generarán RSU	* Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU.	Durante todas las etapas del **proyecto**.

		que irán al Relleno Sanitario los cuales generarán CEI.	*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del lote, en su colindancia con la calle. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto.** *La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (**LGPGIR** 100°) *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes del **proyecto.**	

	Uso de vehículos y maquinaria.	Los vehículos y maquinaria derivado de la combustión emiten GEI.	*Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la realización y operación del **proyecto** de manera mensual en centros autorizados. *Todo vehículo y maquinaria que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes **NOM-041-SEMARNAT-2015** y **NOM-045-SEMARNAT-2017**.	Durante la construcción y operación del **proyecto**.
	Deshierbe y retiro de residuos.	Con las actividades de deshierbe y limpieza del terreno se generan partículas de polvo	*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del **proyecto** para la eliminación de éstos. *Los caminos de carga que transporten el material a granel desde y hacia el área del **proyecto** llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material. *Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono. *El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche. *En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego del área por medio de pipas.	Durante la construcción del **proyecto**.
	Trazo y nivelación; Excavaciones para cimentación.	Se generarán partículas de polvo.		

	Uso de detergentes, limpiadores y solventes.	Principalmente con el uso de solventes, necesarios sólo para la limpieza de algunas áreas, sin embargo, estos líquidos son volátiles provocando GEI.	*Se tendrá precaución con el uso de estas sustancias para evitar su dispersión, se tendrá cuidado con las etiquetas y sus respectivos instructivos para que se encuentren siempre en buenas condiciones. *Se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación. *En caso de algún de derrame se realizarán actividades de remediación.	Durante todas las etapas del **proyecto**.
Confort sonoro.	Presencia de personas; Uso de vehículos y maquinaria; Cimentación, estructura y albañilería; Trazo y nivelación; Excavaciones para cimentación.	La presencia de personas generará ruidos en el área derivado de las diferentes actividades. Los vehículos y la maquinaria emiten ruidos, en ocasiones molestos. La construcción de infraestructura emite ruidos. El uso de la maquinaria para las excavaciones emite ruidos.	*El horario en el que se laborará será diurno por lo que la generación de ruido por parte del **proyecto** será únicamente en ese horario. *Los vehículos y maquinaria se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento. *La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la norma, de acuerdo a lo descrito en el capítulo III; en el apartado Normas Oficiales Mexicanas vigentes observables para el **proyecto.**	Durante la construcción del **proyecto**.
Microclima.	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	La disposición final de estos cambia las condiciones climáticas del área.	*Durante las diferentes etapas del **proyecto** se promoverá el uso de productos biodegradables. *Se realizará la separación de los RSU, con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la	Durante la construcción y operación del **proyecto**.

			reutilización de los residuos. *Se reglamentará el uso de productos biodegradables.	
	Deshierbe y retiro de residuos.	La ausencia de vegetación, así como la presencia de estructuras de cemento incrementa la radiación solar.	*Se contará con una superficie de áreas verdes.	Durante todas las etapas del **proyecto**.
	Cimentación, estructura y albañilería.			

Agua				
Factor ambiental	**Actividad generadora**	**Impacto ambiental**	**Medida de prevención, mitigación y/o compensación**	**Duración (mes)**
Hidrología (escorrentía/ infiltración)	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Los residuos pueden llegar a influir en la infiltración y escorrentía del agua de lluvia.	* Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del lote, en su colindancia con la calle. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto**. *La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y	Durante todas las etapas del **proyecto**.

			almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (**LGPGIR** 100°) *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes del **proyecto.**	
	Trazo y nivelación; excavaciones para cimentación.	Con la nivelación del terreno y las excavaciones cambiará la escorrentía natural de los flujos de agua.	*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. (no existen escorrentías subterráneas debajo del polígono que puedan ser afectadas)	Durante la construcción del **proyecto.**
	Cimentación, estructura y albañilería.	La presencia de la estructura evitará la infiltración de aguas pluviales.	*Se destinará con una superficie de áreas verdes y se conservará una superficie de suelo natural de arena, por lo que continuará llevándose a cabo la infiltración de agua en éstas áreas.	Durante la construcción y operación del **proyecto.**
	Consumo de agua potable.	El consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de agua del área.	*Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca. *Se realizará el mantenimiento adecuado de la alberca para evitar que tenga que ser llenada varias veces al año, se le adicionarán los químicos correspondientes y será tapada cuando no esté en uso para evitar su evaporación. *Las áreas verdes serán regadas por la noche.	Durante la construcción y operación del **proyecto.**

	Generación y descarga de aguas residuales.	Las aguas residuales mal dispuestas podrían infiltrarse en el subsuelo provocando cambios en las propiedades fisicoquímicas en los mantos freáticos.	*Las aguas residuales que se generen serán dirigidas a un Biodigestor Autolimpiable (aguas negras) y un cárcamo (aguas grises) para su tratamiento.	Durante la operación del **proyecto**.
Calidad del agua.	Generación y descarga de aguas residuales.	Mal tratamiento de aguas residuales y descargas al subsuelo.	*Durante la etapa de construcción se instalarán sanitarios portátiles para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre. * Las aguas residuales que se generen serán dirigidas a un Biodigestor Autolimpiable (aguas negras) y un cárcamo (aguas grises) para su tratamiento.	Durante la construcción y operación del **proyecto**.
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos; Presencia de personas.	Con las diferentes actividades se generarán Residuos sólidos urbanos que de no ser bien dispuestos o lixiviados se pueden infiltrar en el subsuelo.	* Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del lote, en su colindancia con la calle. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto**. *La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día.	Durante todas las etapas del **proyecto**.

			*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (**LGPGIR** 100°) *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes del **proyecto**.	
	Consumo de agua potable.	El consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de acceso de agua en el área.	* Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca.	Durante la construcción y operación del **proyecto**.
	Uso de detergentes, limpiadores y solventes.	Posible contaminación de mantos freáticos.	*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	Durante la operación del **proyecto**.

Suelo				
Factor ambiental	**Actividad generadora**	**Impacto ambiental**	**Medida de prevención, mitigación y/o compensación**	**Duración (mes)**
Uso del suelo.	Trazo y nivelación; excavaciones para cimentación; cimentación, estructura y albañilería;	Con estas actividades las propiedades del suelo cambiarán.	*Las actividades de construcción serán únicamente en la superficie del polígono. *El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.	Durante la construcción del **proyecto**.

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

	introducción de instalaciones, servicios y acabados.			
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Contaminación del suelo por mala disposición y exceso en la generación de residuos.	* Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del lote, en su colindancia con la calle. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto.** *La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (**LGPGIR** 100°) *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes del **proyecto**. *Estará prohibida la quema de los	Durante todas las etapas del **proyecto.**
Propiedades físico-químicas.	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos; Presencia de personas.	Los residuos mal dispuestos cambian las propiedades del uso del suelo.		

			residuos para la eliminación de éstos.	
	Uso de vehículos y maquinaria; Excavaciones para cimentación; Cimentación, estructura y albañilería; Almacena-miento de material.	Con el uso de maquinaria para la excavación, así como las actividades de construcción hay probabilidad de posibles fugas de aceite o gasolina, concreto u otros que pueden contaminar el suelo.	*Se realizará verificación de la maquinaria previo al inicio de actividades. *En caso de que la maquinaria sufra algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller autorizado. *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *El material que se genere de la excavación será puesto a cargo del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.	Durante la construcción del **proyecto**.
	Generación y descarga de aguas residuales.	Posible contaminación de mantos freáticos por el mal tratamiento de aguas residuales y descargas al subsuelo.	*Durante la etapa de construcción se instalarán sanitarios portátiles para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre. * Las aguas residuales que se generen serán dirigidas a un Biodigestor Autolimpiable (aguas negras) y un cárcamo (aguas grises) para su tratamiento.	Durante la construcción y operación del **proyecto**.
	Uso de detergentes, limpiadores y solventes	Contaminación del suelo por posible derrame de solventes por mal uso de los mismos	*Previo al inicio de la jornada laboral se realizará una supervisión sobre las condiciones del material, en caso de haber fuga se realizará el retiro del suelo con el solvente y será contenido para su posterior disposición final de acuerdo a lo especificado en el Ayuntamiento. *En el caso de que ocurra algún derrame de algún otro líquido contaminante se realizará la remoción del suelo contaminado para su correspondiente contención y disposición final adecuada.	Durante la construcción y operación del **proyecto**

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

	Consumo de agua potable.	Modificación en las propiedades fisicoquímicas del suelo por la disminución de agua en los mantos freáticos.	*Se instalarán mecanismos ahorradores de agua, así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca.	Durante la construcción y operación del **proyecto**.

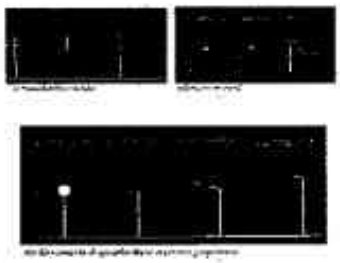
Flora				
Factor ambiental	**Actividad generadora**	**Impacto ambiental**	**Medida de prevención, mitigación y/o compensación**	**Duración (mes)**
Cobertura, diversidad y densidad.	Deshierbe y retiro de residuos; Trazo y nivelación y Excavaciones para cimentación; Cimentación, estructura y albañilería.	Disminuirá la superficie de cobertura vegetal.	*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del **proyecto** para la eliminación de éstos. *La superficie de construcción será únicamente dentro polígono. *El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final. *Se dispondrá de una superficie de áreas verdes.	Durante la construcción y operación del **proyecto**.

	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Contaminación del suelo donde puede desarrollarse un individuo, provocando la disminución en el crecimiento de vegetación por la mala disposición de los RSU.	* Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del lote, en su colindancia con la calle. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto.** *La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (**LGPGIR** 100°) *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes del **proyecto.** *Estará prohibida la quema de los residuos para la eliminación de éstos.	Durante todas las etapas del **proyecto.**

	Uso de detergentes, limpiadores y solventes.	Derivado de algún derrame podría mermar la vegetación del área.	*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	Durante la operación del **proyecto**.
	Presencia de personas y uso de vehículos y maquinaria.	El tránsito de las personas, así como los vehículos y maquinaria por áreas no permitidas, así como la extracción de especies, podría provocar la disminución de las mismas, afectar las condiciones de coberture de las áreas de conservación y dificultar el crecimiento de vegetación.	*Previo al inicio de actividades se realizará un taller donde se hará del conocimiento de los trabajadores que solo pueden circular sobre la superficie del **proyecto**. *No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio	Durante la construcción y operación del **proyecto**.

Fauna				
Factor ambiental	**Actividad generadora**	**Impacto ambiental**	**Medida de prevención, mitigación y/o compensación**	**Duración (mes)**
Diversidad, densidad y hábitat.	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Los residuos mal dispuestos podrían contaminar el alimento o ser injeridos por los animales, asimismo disminuir el área para cohabitar.	* Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.	Durante todas las etapas del **proyecto**.

			*Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del lote, en su colindancia con la calle. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto**. *La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100°) *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes del **proyecto**. *Estará prohibida la quema de los residuos para la eliminación de éstos.	
	Cimentación, estructura y albañilería; introducción de instalaciones, servicios y acabados.	La existencia de la construcción impedirá la presencia y desarrollo de individuos.	*La superficie de construcción será únicamente en el polígono del **proyecto**.	Durante todo el **proyecto**.
	Uso de detergentes, limpiadores y solventes.	Podría ocasionar algún envenenamiento.	*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	Durante la operación del **proyecto**.

	Presencia de personas; Uso de vehículos y maquinaria; Iluminación nocturna.	Ahuyentará la fauna del área.	*Se llevarán a cabo las siguientes prácticas enfocadas en la conservación y protección de la tortuga y fauna marina: - Se tendrá prohibida la colecta, captura o caza de cualquiera de estas especies. - No se realizarán obras constructivas adicionales que puedan fungir como barreras físicas en la playa; asimismo, se retirará de ésta, durante todo el año, cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas o de cualquier especie faunística. - Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.  **Ilustración 1.** Posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz - Se tendrá prohibido a personal y usuarios del **proyecto** el tránsito vehicular en la zona de playa, aunado a que por las características del sitio resulta casi imposible acceder a ella en vehículo. - Se mantendrá la playa frente al **proyecto** libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.	Durante la construcción y operación del **proyecto**.

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

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

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

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

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas:
El polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una zona urbanizada, sin embargo, las condiciones dentro del predio han permanecido igual desde hace años. En análisis al comparativo entre el año 2011 y 2020, se pueden observar las condiciones de urbanización del área donde se localiza el **proyecto**, resaltando un crecimiento demográfico relevante, en donde desde el año 2011 ya se observan diferentes actividades antropogénicas que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto y de acuerdo al análisis realizado en los capítulos anteriores del presente estudio, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la Región, ya que los impactos por actividades antropogénicas que había en 2011, son las mismos que resaltan en el 2020.

En caso de que no se realice la construcción del presente, ambientalmente no existirá cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, porque es una zona ya urbanizada, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, por lo que las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de las diferentes actividades antes mencionadas.

Aunado a lo anterior, el predio donde se pretende el levantamiento de esta infraestructura no cuenta

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

con una vegetación forestal conservada.

El **proyecto** comprende la construcción, operación y mantenimiento de un condominio, con el cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que la ocuparan. Aunado a lo anterior, el predio donde se pretende el levantamiento de esta infraestructura no cuenta con una vegetación forestal conservada.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación:

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

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

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

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

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación proyecto incluyendo las medidas de mitigación:

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable de **proyecto**, compensando las áreas de desplante

con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. Además, como se ha venido mencionando no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos. En seguimiento a lo anterior, se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen estarán conectadas a un biodigestor Autolimpiable (aguas negras) y cárcamo (aguas grises) para su tratamiento, mismos que serán instalados en la etapa de construcción del mismo.

Es importante resaltar, que en **proyecto** se aplicarán medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, realizando periódicamente el mantenimiento de la alberca para evitar su contaminación, además, el riego de las áreas verdes se hará por las noches. Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, como se describe en la **MIA-P**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

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.

En relación a la restricción de edificación frente a Zona Federal Marítimo Terrestre, donde la **promovente** refieren que; *"En relación a dicha restricción, se entiende por parte frontal de un lote o construcción donde se encuentra la entrada principal de acceso, por lo que la colindancia hacia la parte de playa o zona federal marítimo terrestre es considerada como parte trasera del condominio. Ya que el arribo y su frente es la colindante con Calle, por lo que se considera no aplicable dicha restricción"* Esta Delegación considera que las colindancias traseras no tienen accesos, es decir no tienen entradas ni salidas, sino un muro que delimita las propiedades; por lo que la restricción frente a **ZFMT** debiera aplicarse. Sin embargo, no se identificaron aspectos meramente ambientales que resultaran impactados, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en una zona en proceso de

urbanización. 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.

Que en lo que se refiere al incumplimiento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), la **promovente** cuenta con la Constancia de Compatibilidad Urbanística emitida por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas con oficio núm. UAM/COMP/0806/2021 con número de expediente UAM-2221/21, de fecha 15 de septiembre del 2021. Sin embargo, con dichos incumplimientos no se identificaron aspectos meramente ambientales que resultaran impactados, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en la zona urbana de Higuera Blanca, misma que tiene los servicios básicos e infraestructura como: 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.

Por otro lado, se tiene que no obstante de que el **proyecto** no se apega estrictamente a los aspectos urbanos, se destaca que los incumplimientos urbanos identificados no tienen posibilidad de poner en riesgo la permanencia y/o sobrevivencia y/o límite establecido de algún componente ambiental, bajo los siguientes argumentos:

Se identificó que en el sitio existen 3 componentes ambientales críticos, siendo el primero la posibilidad de arribo y anidación de tortuga marina, el segundo componente ambiental es la posible contaminación de las aguas residuales que se vierten en el estero de Careyeros y en el mar; y el tercer componente ambiental es el suelo.

Que por la morfología costera existe en la zona del **proyecto**, específicamente donde se realizaran las obras propuestas, corresponde a una zona accidentada y con un desnivel hacia la zona de playa que no permitiría la anidación de la tortuga marina, por lo que no se compromete la permanencia de las áreas de anidación de la tortuga marina.

El rebasar los parámetros de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), implica mayor densidad de obra y/o mayores superficies habitables, con ello se

incrementa la generación de residuos sólidos y líquidos; los residuos sólidos tienen como destino final el relleno sanitario de los Brasiles, que es un sitio muy distante del área de influencia del **proyecto**, este sitio fue autorizado por el H Ayuntamiento. Respecto a los efluentes, la **promovente** refiere que el agua necesaria para la operación se obtendrá por medio de una cisterna que será abastecida conforme se requiera, mediante camión cisterna y dicho recurso será provisto por una empresa privada la cual extrae el agua de sitios que presentan las condiciones idóneas con los permisos correspondientes otorgados por la **CONAGUA**, ya que no se dispone de condiciones de infraestructura hidráulica y sanitaria para proveer los servicios de manera satisfactoria en el sitio. Por lo que la **promovente** para las descargas de aguas negras, es decir, únicamente las aguas residuales provenientes de los inodoros generadas en la etapa operativa del **proyecto**, serán enviadas a un biodigestor autolimpiable de 3000 litros. Para el caso de las aguas grises provenientes de las tarjas, lavadoras, regaderas, jacuzzis, lavaderos y lavabos serán enviados mediante una red de tuberías de PVC sanitario de 2" de diámetro y registros a un cárcamo de aguas grises para posteriormente ser bombeadas a un tanque de aguas jabonosas donde se someterán a un proceso de filtrado para su reutilización.

El componente ambiental en el cual repercute directamente la superficie de construcción es el suelo el cual ya se encuentra previamente desprovisto de vegetación debido a actividades antropogénicas. Por lo que la **promovente** pretende llevar a cabo un programa de reforestación en zonas cercanas al sitio del **proyecto** a fin de compensar de manera eficaz y que resulte más benéfico para el entorno en un sitio donde se puedan dar de mejor manera los servicios ambientales.

Con base en lo expuesto, se concluye que ninguno de los incumplimientos urbanos identificados, pone en riesgo la permanencia o sobrevivencia de algún componente ambiental del sitio del **proyecto**; lo que hace viable la autorización del mismo en materia de impacto ambiental.

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

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del

sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

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

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, **"Luna de Mita"**, ubicado en Rinconada Careyero N°12 Playa Careyeros, en la localidad de Higuera Blanca, manzana 3, zona 4, Municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit.

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

a) El **proyecto** consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un condominio que abarca un polígono de 1,517.115 m², compuesto por una torre que contará con cuatro niveles con 11 departamentos en total incluyendo las recamaras con baño y terraza, así como un Roof top; este **proyecto** cuenta con un nivel de sótano para estacionamiento con nueve cajones, exclusivo para los condominios. Este desarrollo contará con amenidades como una terraza, elevador, lavandería y alberca en área común para los habitantes de este inmueble, terrazas independientes para cada departamento, cajones de estacionamiento a nivel de calle, además de contar con distintas áreas verdes a los alrededores.

Superficies del **proyecto** por áreas (desplante)

Obras Sotano (Estacionamiento)	Superficie (m²)
Estacionamiento (3 bodegas, rampa, cajones, y circulación)	417.31
Suelo natural terracería	93.29
Escaleras hacia planta alta	27.6
Terraza techada	86.95
Cocina	29.9
Bodega servicios	26.36
Baños	26.52
Pergolado	70
Área de Alberca (alberca, área de camastros, escaleras de acceso a playa, muro de contención)	273.84
Áreas verdes	25.1
Elevador	3.79
Vacíos	41.85
Bar	39.46
Suelo Natural (arena)	355.145
TOTAL	**1,517.115**

Planta baja	Superficie (m²)
Departamento 1	227.11
Departamento 2	245.57
Circulación	88.84
Estacionamiento visitas	40.82
Área verde	35.41

"Luna de Mita"
Punta Brisa S.A. de C.V.

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

Vacíos	879.365
TOTAL	**1,517.115**

Nivel 1	Superficie (m²)
Departamento 3	173.99
Departamento 4	146.04
Departamento 5	202.46
Circulaciones	36.55
Vacíos	958.075
TOTAL	**1,517.115**

Nivel 2	Superficie (m²)
Departamento 6	173.99
Departamento 7	146.04
Departamento 8	202.46
Circulaciones	36.55
Vacíos	958.075
TOTAL	**1,517.115**

Nivel 3	Superficie (m²)
Departamento 9	173.99
Departamento 10	146.04
Departamento 11	202.46
Circulaciones	36.55
Vacíos	958.075
TOTAL	**1,517.115**

Roof Top/Azoteas	Superficie (m²)
Departamento 9	47.62
Terraza Departamento 9	42.77
Pergolado Departamento 9	4.63
Departamento 10	77.56
Terraza Departamento 10	58.21
Pergolado Departamento 10	3.09

Departamento 11	76.39
Terraza Departamento 11	40.48
Pérgola Departamento 11	5.49
Circulaciones	17.26
Azoteas	184.93
Vacíos	958.685
TOTAL	**1,517.115**

El nivel considerado como sótano se encuentra a nivel de playa que es el nivel donde se distribuye el desplante principal del **proyecto** por lo que en la siguiente tabla se presenta un desglose de las superficies que lo integran:

Superficies del **proyecto** por áreas (desplante)

SOTANO	
Propiedad Privada	
Concepto	**Superficie (m²)**
Suelo Natural terracería	93.29
Estacionamiento	417.31
Terraza	86.95
Bar	39.46
Baños	26.52
Cocina	29.90
Escaleras de acceso a planta alta	27.6
Bodega de servicio	26.36
Elevador	3.79
Vacíos	41.85
Parte de Pergolado	50
Parte de áreas verdes	12.6
Subtotal	**855.63 m²**
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Resto de Pergolado	20.00
Área de Alberca (alberca, área de camastros, escaleras de acceso a playa, muro de contención)	273.84
Parte de áreas verdes	12.50

Suelo natural (arena)	355145
Sub Total	661,485
Total	**1,517.115 m²**

Las coordenadas UTM del **proyecto** son:

COORDENADAS ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE	
UTM WGS84 Z13N	
X	Y
447,498.791	2,298,261.645
447,506.291	2,298,240.849
447,493.615	2,298,228.150
447,481.312	2,298,223.810
447,474.194	2,298,242.507
447,482.673	2,298,245.498
447,498.791	2,298,261.645
Área = 627.344 m²	

COORDENADAS PREDIO DE PROPIEDAD	
UTM WGS84 Z13N	
X	Y
447,506.291	2,298,240.849
447,518.556	2,298,207.108
447,491.556	2,298,196.901
447,481.312	2,298,223.810
447,493.615	2,298,228.150
447,506.291	2,298,240.849
Área = 889.771 m²	

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

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

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

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

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

CUARTO.- La **promovente**, queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **REIA**, en caso de que desiste 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 deben adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

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

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

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

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

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de

manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

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

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

2. El presente resolutivo no autoriza ninguna descarga de aguas residuales a cuerpos de agua o al suelo, por lo que en caso de que así lo requiera el biodigestor propuesto en la **MIA-P** deberá obtener previamente las autorizaciones correspondientes ante la **CONAGUA**.

3. En un plazo máximo de 60 días hábiles, contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar a esta Delegación con copia para la Delegación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, copia de la licencia de construcción otorgada por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

4. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:

   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.

5. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

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

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

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

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 **promovente** desista de la ejecución del **proyecto.**

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

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

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

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

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

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

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

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

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

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 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."

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Lic. Miguel Ángel Bastidas Villagómez

TURNO DE COPIAS AL REVERSO...

c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas.

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

Oficio No. 138.01.00.01/0363/2021

Nayarit.- Para su conocimiento.

c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.

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

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

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

c.c.p. ARCHIVO **18NA2021TD095**

No. Bitácora: 18/MP-0149/12/21

leeg/mgcc/jacc

[1] 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.

"Luna de Miel"
Punta Brisa S.A. de C.V.