

Unidad administrativa que clasifica:

Delegación Federal de la SEMARNAT

Identificación del documento:

Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)

Partes o secciones clasificadas:

1

Fundamento legal y razones:

Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

Firma del titular:

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el jefe de la unidad jurídica"



LIC. MIGUEL ANGEL ZAMUDIO VILLAGOMEZ

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_13_2022_SIPOT_2T_2022_FXXVII, en la sesión celebrada el 15 de julio de 2022

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/ACTA_13_2022_SIPOT_2T_2022_FXXVII.pdf





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

Tepic, Nayarit, a 13 de mayo de 2022.

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Mary Eugenia Martin Vázquez

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por la **C. Mary Eugenia Martin Vázquez**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**Boutique Amor**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la unidad privativa Lote núm. 3, Condominio Maestro Villa Amor, en la localidad de Sayulita, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con localización en las coordenadas UTM de referencia: T3Q X= 453739.55971, Y= 2307850.8551, 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 3 de noviembre del mismo año, 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 **18NA2021TD092**.
- II. Que el 4 de enero de 2022, mediante escrito de fecha 3 de noviembre de 2021, 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 6 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 resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 16 de diciembre de 2021 al 5 de enero de 2022 y extemporáneos.

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

- IV. Que el 10 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 138.01.03/0084/2022 y 138.01.03/0085/2022, ambos del 11 de enero de 2022, esta Delegación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI. Que el 25 de febrero de 2022, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.03/0447/2022 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII. Que el 9 de marzo de 2022 se recibió en esta Delegación el oficio SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0052/2022, a través del cual la **SEDESU** emitió su respuesta al oficio de notificación núm. 138.01.03/0085/2022, citado en el Resultando V del presente oficio.
- VIII. Que el 28 de abril de 2022, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. del Resultando anterior.
- IX. Que el 3 de mayo de 2022 se recibió en esta Delegación el oficio ODUMA/00263/2022, a través del cual la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas emitió su respuesta al oficio de notificación núm. 138.01.03/0084/2022, citado en el Resultando V del presente oficio.
- X. Que el 12 de mayo de 2022 se recibió en esta delegación el escrito de la misma fecha a través del cual la promovente presentó de manera voluntaria información adicional en alcance a sus escrito del 28 de abril de 2022 referido en el Resultando VIII del presente oficio.

CONSIDERANDO

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEPA** y 5º Inciso Q) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEPA**, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

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 dichas ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consistirá en la construcción y operación de una torre de 5 pisos, en una superficie de desplante de 431.14 m², cada planta contará con 4 habitaciones, terraza individual y los servicios básicos necesarios, siendo total de 20 habitaciones con el servicio de hospedaje. El área total del predio donde se implementará el **proyecto** es de 2,779.37 m².

Como fase previa al desarrollo del **proyecto**, se han realizado los estudios de mecánica de suelos y análisis topográfico con la finalidad de conocer las características particulares del predio para la etapa

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

de preparación del sitio y posterior a la etapa de construcción, así mismo de la operación y mantenimiento.

Por las características específicas del **proyecto**, se compone de los siguientes elementos arquitectónicos: Planta baja, primer nivel, segundo nivel, tercer nivel, cuarto nivel y azoteas.

- Planta baja: vestíbulo de acceso, cubo de escaleras, cubo de elevador; departamento 1, 2, 3 y 4.
- Planta primer nivel: vestíbulo de acceso, cubo de escaleras, cubo elevador; departamento, 1, 2, 3 y 4.
- Planta segundo nivel: vestíbulo de acceso, cubo de escaleras, cubo elevador; departamento, 1, 2, 3 y 4.
- Planta tercer nivel: vestíbulo de acceso, cubo de escaleras, cubo elevador; departamento, 1, 2, 3 y 4.
- Planta azoteas: del cubo de escaleras, del cubo de elevador y de los cuatro departamentos.

Descripción por cada etapa:

Etapa de preparación del sitio y construcción.

En las obras y actividades principales del **proyecto** que se implementarán en la etapa de preparación y construcción, se detallan las actividades por realizar, así como de las obras provisionales, las asociadas y los servicios que se requieren:

- Limpieza del sitio: Retiro de la vegetación o maleza presente en el sitio del **proyecto** con herramienta manual y mecánica. Actividad mínima derivada de la nula presencia de vegetación en el sitio del **proyecto** (área basal del **proyecto**) y en su caso, de la opción de conservar cierta vegetación en el Condominio Maestro.
- Despalme: Es la remoción del material superficial del terreno, de acuerdo con lo establecido en el **proyecto**, esta acción de ser necesaria tendrá el objeto de evitar la mezcla del material orgánico y material no utilizable. Esta actividad se realizará en su caso con maquinaria pesada como un tractor y camiones volteo para los movimientos de tierra.
- Trazado de terreno y nivelación: El proceso consiste en ubicar y definir en el terreno los ejes señalados en el plano del **proyecto**, se comienza a plasmar el plano directamente sobre la superficie, el proceso de nivelación determinará la diferencia de las alturas desde un origen conocido. Esto dará la referencia necesaria para ubicar con precisión el **proyecto** en la superficie

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

de acuerdo a los niveles y dimensiones requeridos. Se utilizarán herramientas de precisión como la estación total.

Del estudio topográfico, se analizaron las condiciones naturales existentes así como los trabajos necesarios para adecuar el **proyecto** con los niveles más convenientes para descargas de aguas pluviales e instalaciones en general.

- Cortes y relleno: Los cortes son excavaciones a cielo abierto en el terreno natural para la formación de la sección de **proyecto**, en el caso de que el material cumpla con las especificaciones podría ser utilizado para otras actividades dentro del **proyecto**.

El relleno es la colocación de material seleccionado en el sitio, esto con el objetivo de nivelar el suelo donde se pretende llevar a cabo el **proyecto**, de ser necesario para su desarrollo, se realizará dicha actividad con camiones volteo de 14 m³.

Estos trabajos estarán basados en a la información del Reporte Técnico, en el estudio geotécnico, del proyecto donde se tiene que para los rellenos en general se empleara arena limosa (tepetate), de índice plástico menor que 10% y 25% máximo de material que pasa la malla No. 200. Se compactará al 100± de su Peso Volumétrico Seco Máximo (PVSM) del ensaye AASHTO Estándar. La norma de referencia de la calidad de los rellenos es la CCMT 1 03/02.

Las Excavaciones considerarán los estratos analizados hasta la profundidad de desplante recomendada presentan inestabilidad en las paredes (observado al momento de realizar las exploraciones en campo), por lo que se recomienda realizar las excavaciones a razón de talud 2H:1V (H: Horizontal; V=Vertical) u no deberán estar expuestas por mucho tiempo para evitar que la sequedad origine cambios en el suelo de desplante.

- Colocación de señalética: Es la distribución de la información referente al desarrollo de **proyecto** mediante lonas u otros medios visuales.
- Colocación de contenedores: La implementación de contenedores para el depósito de residuos generados por el personal durante las actividades de preparación del sitio.

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

De las obras provisionales y permanentes para el **proyecto**, se enlistan las siguientes actividades:

- **Vialidades:** Son los espacios geográficos destinados para la circulación de vehículos y personas. Los aspectos que impactará serán el suelo, el paisaje, la atmósfera y relieve, algunas de las medidas podrían ser la construcción de una red pluvial.
- **Instalación sanitaria:** Se tiene previsto el sistema de descargas de aguas residuales y/o domésticas que tendría conexión al sistema del consejo municipal. Las descargas debidas se tendrán que realizar a través de la red, para así cumplir la función y prevenir impactos al suelo, atmósfera y acuíferos subterráneos y superficiales.
- **Instalación hidráulica:** La implementación de esta red y su correspondiente suministro serán brindados por el organismo operador municipal. Se tendrá que realizar a través de la red municipal, para así cumplir la función y prevenir impactos al suelo, atmósfera y acuíferos subterráneos y superficiales.
- **Instalación de energía eléctrica:** Se prevé la implementación del servicio de energía eléctrica al **proyecto** mediante la infraestructura dotada por la Comisión Federal de Electricidad, existe la factibilidad del servicio para el **proyecto**. Durante el proceso de instalación del servicio, algunos aspectos del medio ambiente podrían ser impactados, como es el suelo y el paisaje.
- **Cimentación:** La cimentación es el grupo de elementos estructurales y el objetivo es la trasmisión de las cargas de la construcción al suelo, distribuyéndolas de forma que no superen la presión ni produzcan cargas zonales. Para la recomendación de la cimentación, se realizó la estimación de la capacidad de carga del terreno mediante el estudio correspondiente.
- **Colocación de estructuras y pisos:** Las estructuras a utilizar serán en relación al **proyecto**, pudiendo utilizarse dos tipos de estructura o en su caso una combinación de ambas.

Etapas de operación y mantenimiento.

Algunas de las actividades de carácter general son las de mantenimiento cotidiano de instalaciones y áreas de jardín, como la limpieza y jardinería básica entre estas es el control de plagas, riego, fertilización, siembra, corta y poda; así como el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura, albañilería, pintura y acabados.

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

De las actividades propias al **proyecto**, serán las reservaciones de alojamiento y las relacionadas a este, como el check-in del huésped, compra de insumos, servicio de alojamiento temporal, servicios de alimentos y bebidas, aseo de habitaciones y de espacios comunes y lavandería, operaciones de maquinaria y equipos, mantenimiento cotidiano de las instalaciones del jardín y el mantenimiento correctivo de la estructura, albañilería, pintura y acabados.

Etapa de abandono del sitio.

La vida útil del **proyecto** se prevé a 50 años, el cual se puede prolongar con un buen control del mantenimiento preventivo y correctivo de los elementos arquitectónicos y obras complementarias por parte de la **promovente**.

Como consecuencia del abandono de las obras durante la etapa de preparación del sitio y construcción; se realizarán las actividades de aplicación inmediata necesarias para evitar la contaminación y afectación significativa al ambiente por fugas de hidrocarburos y sustancias químicas, dispersión de residuos sólidos y residuos de la construcción, erosión del suelo, y saqueo de flora y fauna; y el retiro de maquinaria y equipo.

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:

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

"Boutique Amor"

3



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de la **Ley General de Cambio Climático**; el **Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en materia del Registro Nacional de Emisiones**, la **Ley General para la prevención y gestión integral de los Residuos**, el **Reglamento de la Ley General para la prevención y gestión integral de los Residuos** y la **Ley General de Vida Silvestre** que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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

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

NOM-001-CONAGUA-2011- Sistemas de agua potable, toma domiciliaria alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba. La presente NOM tiene como objetivos:

- Establecer especificaciones mínimas de desempeño para los productos que integran los sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario, para asegurar la hermeticidad de éstos a largo plazo.
- Establecer las condiciones y métodos de prueba para asegurar una instalación hermética de los productos que integran los sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario.
- Establecer las condiciones de operación y mantenimiento para garantizar una vida útil suficiente de los sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario.

Vinculación: Esta norma es de observancia obligatoria en el territorio nacional para:

- Los fabricantes, importadores o comercializadores de los productos empleados en los sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario, y
- Los responsables del diseño, construcción, instalación, operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario.

Serán instalados los equipos conforme a los requerimientos técnicos del Organismo Operador de agua potable (**OROMAPAS**).

NOM-002-SEMARNAT-1996- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado. **Vinculación:** Las aguas residuales producidas en las etapas de preparación del sitio y construcción no aplican a esta norma en virtud de que no se generarán aguas residuales al contratarse a una empresa externa para la renta y mantenimiento de sanitarios portátiles asimismo en la etapa de operación se verterán directamente al

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

Sistema de Alcantarillado Municipal, según los requerimientos establecidos.

NOM-047-SEMARNAT-2014.- Que establece las características del equipo y el procedimiento de medición, para la verificación de los límites máximos permisibles de emisión de contaminantes provenientes de los vehículos automotores en circulación equipados con motores que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos, es de observancia obligatoria para los responsables de los Centros de Verificación o Unidades de Verificación Vehicular autorizados, proveedores de equipos de verificación, de insumos y laboratorios de calibración. **Vinculación:** Esta norma aplica principalmente para las etapas de preparación del sitio y construcción, manteniendo para el registro de la bitácora de la obra los registros de mantenimiento vehicular de todos los vehículos y maquinarias que utilicen gasolina como combustible con el fin de acreditar que se encuentren en óptimas condiciones y cumplir estrictamente con esta norma.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2006. **Vinculación: 2. Objetivo.** Esta **NOM** establece el procedimiento para identificar si un residuo es peligroso, el cual incluye los listados de los residuos peligrosos y las características que hacen que se consideren como tales.

3. Campo de aplicación. Esta **NOM** es de observancia obligatoria para los responsables de identificar la peligrosidad de un residuo.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Capítulo 5. Especificaciones de las categorías e integración de la lista. Dentro del cual se vincula con los siguientes puntos:

5.1 La lista en la que se identifican las especies y poblaciones de flora y fauna silvestres en casa una de las categorías de riesgo se divide en: Anfibios, Aves, Hongos, Invertebrados, Mamíferos, Peces, Plantas y Reptiles.

5.2 La lista publica como Anexo Normativo II de la presente Norma Oficial Mexicana, observando lo establecido en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y su Reglamento.

5.3 En la integración del listado se consideran como categoría de riesgo las siguientes:

En peligro de extinción

Amenazada

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

Sujeta a protección especial

Probablemente extinta en el medio silvestre

Capítulo 9. Observancia de esta norma.

Anexo Normativo IV.2.2.- Lista de especies en riesgo

Vinculación: Las especies de fauna silvestre encontradas en el área del **proyecto**, incluidas las que presentan categoría de riesgo, estará prohibida su caza, captura o perturbación, ahuyentando a la fauna sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y en caso de requerir de capturas, se solicitará apoyo a las Autoridades Ambientales Competentes, o Asociaciones Civiles Ambientalistas acreditados, siendo ellos los encargados de su manejo para la posterior liberación.

NOM-080-SEMARNAT-1994.- Establece los límites máximos permisibles emisiones de emisión de ruidos provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición. **Vinculación:** Esta norma aplica principalmente para las etapas de preparación del sitio y construcción, manteniendo para el registro de la bitácora de la obra los registros de mantenimiento vehicular con el fin de acreditar que se encuentren en óptimas condiciones y cumplir estrictamente con esta norma.

NOM-081-SEMARNAT-1994.- Establece los límites máximos permisibles emisiones de ruido de las fuentes fijas y métodos de medición. Que la contaminación acústica es un problema ambiental importante con cada vez mayor presencia en la sociedad moderna, debido al desarrollo de actividades industriales, comerciales y de servicios que constituyen fuentes tanto fijas como móviles que generan diferentes tipos de ruido que, de acuerdo a su intensidad, frecuencia y tiempo de exposición, repercuten no sólo en los seres humanos sino en los seres vivos que conforman los ecosistemas en los que se encuentra inmersa la población humana. **Vinculación:** Se evitará realizar actividades en horarios no habituales que puedan afectar al entorno del **proyecto**, tanto a las construcciones coindantes como a la fauna presente en el área de influencia del **proyecto**.

NOM-161-SEMARNAT-1994.- 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. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2013. Y el Acuerdo por el que se modifica publicado en el Diario Oficial de la Federación el 05 de noviembre de 2014. **Vinculación: 2. Objetivo.** La presente **NOM** tiene los siguientes objetivos: [...] **2.2** Establecer los criterios para determinar los Residuos de Manejo Especial que estarán sujetos a Plan de Manejo y el Listado de

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

los mismos. [...]

3. Campo de aplicación. Esta **NOM** es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para: **3.1** Los grandes generadores de Residuos de Manejo Especial; **3.2** Los grandes generadores de Residuos Sólidos Urbanos. [...]

7. Criterios para determinar los Residuos de Manejo Especial sujetos a Plan de Manejo: Para que un Residuo de Manejo Especial se encuentre sujeto a un Plan de Manejo, deberá estar listado en la presente Norma.

9. Elementos para la formulación de los Planes de Manejo: Para formular y aplicar los Planes de Manejo de los Residuos de Manejo Especial sujetos a ellos se deberá incluir el principio de responsabilidad compartida, según sea el caso, que requiere de la participación conjunta, diferenciada y coordinada de los actores involucrados en la cadena de valor, buscar el manejo integral; evitar el establecer barreras técnicas y económicas innecesarias al comercio, así como considerar los elementos siguientes:

NOM-162-SEMARNAT-2012.- Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. **Vinculación:** Las especies de fauna silvestre encontradas en el área del **proyecto**, incluidas las que presentan categoría de riesgo, estará prohibida su caza, captura o perturbación, ahuyentando a la fauna sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y en caso de requerir de capturas, se solicitará apoyo a las Autoridades Ambientales Competentes, o Asociaciones Civiles Ambientalistas acreditados, siendo ellos los encargados de su manejo para la posterior liberación.

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**, se ubica en el área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit (**PMDU-BB**) que fue aprobado mediante decreto 8430 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002.

Presenta un uso del suelo definido por medio del **PMDU-BB** como Corredor Urbano Costero (**CUC**) en el Plano E-15 (Zonificación Secundaria).

Respecto de las obras existentes, se tiene que éstas fueron realizadas sin una previa autorización en materia de impacto ambiental y, posteriormente regularizadas por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**), mediante la Resolución administrativa No. 287/04, de fecha 10 de

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

diciembre de 2004, notificada mediante cédula el 16 de diciembre del mismo año. Posteriormente, el 3 de octubre de 2006 mediante Resolutivo con el oficio No. 138.01.00.01/3345/06, esta Delegación Federal del a **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, autorizó en materia de impacto ambiental el proyecto denominado "Ampliación del Edificio Sayulita Ocean Front en el poblado de Sayulita, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit" y es dicho proyecto, junto con las obras realizadas sin autorización antes descritas, las que integran las obras existentes en el predio del **proyecto** objeto de la presente evaluación.

Respecto a la Normatividad de Utilización de Suelo, la **promovente** indicó que se cumplen con su totalidad de las restricciones establecidas en el **PDUM** vigente, siendo el **proyecto** congruente urbanísticamente y estricto apego a la normativa aplicable. Para soportar este comentario, la promovente incluyó en su escrito del 12 de mayo de 2022 referido en el Resultando X del presente oficio la siguiente tabla de superficies:

Superficies de relacionadas al proyecto Boutique Amor

| NO. | Concepto | Superficie m ² | PMDU % |
|-----|--------------------|---------------------------|---------|
| 1 | Unidad Privativa 3 | 2779.37 | 100.00% |
| 2 | COS | 431.14 | 15.51% |
| 3 | CUS | 2135.68 | N/A |
| 4 | Obras existentes | 564.1614 | 20.29% |

De lo anterior se observa que dado que el **PMDU** de Bahía de Banderas establece para el uso Corredor Urbano Costero/ vivienda Plurifamiliar Vertical; una superficie mínima del lote de 200 m², densidad de 82 viviendas/ha, restricciones: frontal a elementos viales 0.00 m, lateral colindante con lote 0.00 m, trasera colindante con lote 5.00 m, COS de 0.45 y CUS de 2.70, de manera que el **proyecto**, en conjunto con el **Edificio Sayulita Ocean Front en el poblado de Sayulita**, ocupan un COS de 0.358. Sin embargo, la **promovente** no aportó su análisis de CUS ni de densidad de viviendas por hectárea, por lo que esta Delegación no ha podido verificar que esos parámetros se encuentren dentro de la normatividad establecida, no obstante con la información aportada por la **promovente** y considerando que el **proyecto** se trata de un edificio con 20 departamentos en una zona completamente urbanizada con servicios de agua potable, alcantarillado, aseo público y energía eléctrica disponibles; no se identificó algún componente ambiental sobre el cual el **proyecto** ejerza presión que implique poner en riesgo a poblaciones de flora y fauna silvestre o la pérdida significativa de los servicios ambientales que el predio

"Boutique Amor"





proporciona actualmente o el desequilibrio ecológico.

Así pues esta unidad administrativa sólo se limita a evaluar los aspectos ambientales del **proyecto**, estableciendo claramente que los recursos jurídicos formulados en contra de algún incumplimiento del plan de desarrollo urbano, deberán ser atendidos por el H ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit quien es el responsable de autorizar los proyectos que se sujetan a su Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y también es el responsable de ordenar el retiro de aquellas obras que contravengan a dicho Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

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 dicha área de influencia.

Sobre el particular el **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) derivado de la revisión documental y trabajo de campo. La documentación revisada está basada en leyes, reglamentos, guías, estudios, censos, libros técnicos-científicos, programas y planes de niveles gubernamentales. La revisión de análisis espaciales se apoyaron en cartas temáticas y mapas base del **INEGI** y mediante el manejo de imágenes satelitales históricas del Google Earth.

Con base en lo anterior se determinó que el sistema ambiental del **proyecto** se encuentran inmerso en la Microcuenca de la Cruz de Huanacaxtle dentro de los límites del municipio de Bahía de Banderas, en Nayarit, se integra por la franja costera de aproximadamente 13 kilómetros de longitud y entre 1.5 y 6.4

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

kilómetros de ancho formado por vales ramificados y lomeríos que se integran al Sureste con las montañas cristalinas que constituyen la sierra escarpada de la Sierra de Vallejo que rebasa los 400 msnm; y que al Noroeste rematan con el Océano Pacífico. Sus cotas van de 0 a 160 msnm con algunos lomeríos que llegan hasta 180 msnm. El tipo de vegetación característica es la Selva Mediana Subcaducifolia (SMS) con diferentes estados de sucesión ecológica que cubre poco más del 80% de su territorio. También forma parte la línea de costa continental realizado por **CONABIO** en 2018.

Para delimitar el Área de Influencia (**AI**) se ha considerado el peor escenario durante las tres etapas del **proyecto**, desde la preparación del sitio, construcción y operación, sin la aplicación de las medidas de prevención, de mitigación y compensación. Por lo que la atención en el cumplimiento de las medidas minimizará significativamente el **AI**.

El **proyecto** y su **AI** está basada en la totalidad del predio denominado Condominio Maestro Villa Amor. El **AI** directa, donde se pretende desarrollar el **proyecto**, será la superficie sujeta donde se pretende realizar la obra permanente. Y el **AI** indirecta, está compuesta por la superficie restante del Condominio Maestro Villa Amor. Por lo anterior el límite del **AI** coincide con el límite del predio, esto debido a que entre éste y la obra permanente existe una amplia superficie con otras obras permanentes pertenecientes al Condominio Maestro. Es en esta superficie donde se estima que incidirán los impactos directos e indirectos de mayor intensidad que pudiesen ocasionar por el desarrollo del **proyecto**.

Vegetación.

En lo que se refiere al **AI**, de acuerdo a los criterios fisonómicos-florísticos, la vegetación presente es Pastizal Inducido y Agricultura de temporal, por ser una zona urbana que presenta alto grado de perturbación, la cobertura de vegetación en el **AI** al **proyecto** es secundaria y de tipo arbustiva no natural inducida por los desmontes previos ocurridos a lo largo de la localidad de Sayulita y localidades conurbadas, además de encontrarse gramíneas introducidas, especies ruderales y arvenses por los desmontes previos a la construcción de asentamientos humanos colindantes.

Las especies de flora dentro del área del **proyecto** son: Almendro tropical (*Terminalia catappa*), Palmas de coco de agua (*Cocos nucifera*), Palmera real cubana (*Roystonea regia*), Majahua (*Hibiscus sp.*), Estrella africana (*Cynodon dactylon*), Guinea (*Panicum maximum*), de las especies dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** se encuentra Papelillo (*Bursera arborea*) catalogada en la como Amenazada (**A**).

Fauna.

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

El **proyecto** al ubicarse dentro de la zona urbana de Sayulita, limita su diversidad faunística, siendo las especies de aves y algunos reptiles y anfibios los ejemplares presentes en el sitio del **proyecto**; se mencionan algunos ejemplos de especies de fauna silvestre que pudieran registrarse en el área del **proyecto**:

| Aves | | |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Nombre Común | Nombre Científico | Estatus de Protección |
| Zanate | <i>Quiscalus maxicanus</i> | - |
| Luis bienteveo | <i>Pitangus sulphuratus</i> | - |
| Corrión casero | <i>Passer domesticus</i> | - |
| Tordo arrocero | <i>Scaphidura arysivora</i> | - |
| Pelicano café | <i>Pelecanus occidentalis</i> | Pr |
| Fragata | <i>Fregata magnificens</i> | - |
| Reptiles | | |
| Roño de suelo | <i>Sceloporus utiformis</i> | - |
| Iguana verde | <i>Iguana iguana</i> | Pr |
| Iguana negra o Garrobo | <i>Ctenosaura Pectinata</i> | Pr |
| Lagartija de árbol | <i>Anolis nebulosus</i> | - |
| Roñito | <i>Urosaurus bicarinatus</i> | - |

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

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

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 prevención, mitigación y/o compensación propuestas:

| Etapa del proyecto | Componente ambiental | Impacto ambiental | Medida |
|-----------------------|----------------------|------------------------------------|---|
| Preparación del sitio | Agua | Contaminación del agua | <ol style="list-style-type: none"> 1. Se mantendrán áreas de trabajo delimitadas con lonas plásticas para evitar que los polvos generados por actividades lleguen a cuerpos de agua previniendo su contaminación. 2. Se contratará una empresa para renta de Sanitarios Portátiles, con mantenimiento y limpieza frecuente, evitando con esto la contaminación del elemento. 3. Para el manejo adecuado de residuos, se prohibirá estrictamente al personal de la obra, el arrojar basura o cualquier tipo de residuo fuera de contenedores colocados. |
| | Suelo | Contaminación del suelo | <ol style="list-style-type: none"> 4. Se prohibirá estrictamente el arrojar basura o cualquier tipo de residuo al suelo del proyecto, toda ello deberá ser depositado en contenedores que serán colocados. |
| | Aire | Disminución de la calidad del aire | <ol style="list-style-type: none"> 5. A fin de evitar la contaminación del aire por la maquinaria y camiones, se dará mantenimiento antes de iniciar con los trabajos a fin de que estén en óptimas condiciones, y en cuanto al polvo que se genera con el tránsito de vehículos, se mantendrán los caminos húmedos a fin de evitar polvaredas. |

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

| | | | |
|---------------------|--------------|-------------------------------------|--|
| | Fauna | Disturbio a fauna local. | <p>6. Previo al inicio de esta actividad en el sitio del proyecto, se llevarán a cabo recorridos para la detección de guaridas y/o refugios y/o sitios de anidación, en cuyo caso se ahuyentará a los animales que los ocupen, sin ruido o persecución, y de ser el caso, se informará a la autoridad federal o municipal competente para que brinden su apoyo para realizar capturas pacíficas para su liberación posterior en un radio de 2 Km a la redonda. Se efectuará un registro de hallazgos que se integrará en el informe de cumplimiento respectivo.</p> <p>7. Se evitará cazar, comercializar, coleccionar, capturar, confinar, molestar y/o dañar las especies de fauna silvestre del lugar, con énfasis en aquellas listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que se hará del conocimiento de los trabajadores del proyecto de esta restricción.</p> |
| | Flora | Disminución de la cobertura vegetal | <p>8. La capa vegetal que se pretende retirar será de manera puntual dentro del sitio de construcción del proyecto, también se implementaran rutas de tránsito para evitar que las demás áreas verdes colindantes al proyecto sean afectadas.</p> |
| Construcción | Agua | Contaminación del agua, | <p>9. Se colocará un plástico impermeable de grosor tal que sirva de barrera para evitar que los polvos generados por las actividades de esta etapa lleguen a cuerpos de agua cercanos provocando su contaminación.</p> <p>10. Asimismo se prohibirá estrictamente arrojar basura o cualquier tipo de residuo en el proyecto, toda ella deberá ser depositada en contenedores específicos, para prevenir arrastres por lluvia o viento hacia las zonas aledañas.</p> <p>11. La naturaleza del proyecto no generará aguas</p> |

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

| | | | |
|--|--------------|---|---|
| | | | residuales en esta etapa, en virtud de que se contratará el servicio de sanitarios portátiles para el uso de los trabajadores, siendo la empresa contratada la responsable de brindar limpieza y mantenimiento adecuado. |
| | Suelo | Contaminación del suelo. Compactación del suelo del paisaje natural por un paisaje artificial. | <p>12. Se evitará realizar cualquier reparación o inspección dentro del proyecto, en caso de que la maquinaria no se pueda retirar del área por alguna falla mecánica, se colocará un plástico impermeable de grosor tal que acepte trabajo rudo a efecto de captar todos los derrames de hidrocarburos que pudieran generarse, para que sean debidamente almacenados y éstos no escurran ni se infiltren por medio del suelo.</p> <p>13. Se prohibirá estrictamente el arrojar basura o cualquier tipo de residuo al suelo del proyecto, toda ello deberá ser depositado en contenedores que serán colocados fuera de la zona del proyecto para prevenir su contaminación e impacto.</p> |
| | Aire | Disminución de la calidad del aire | <p>14. En esta etapa se aplicará el programa de mantenimiento del equipo, maquinaria pesada, para asegurar su óptimo funcionamiento, y que sus emisiones se encuentren dentro de los límites especificados por la normativa ambiental vigente, lo que disminuirá la contaminación del aire. El mantenimiento del parque vehicular se realizará en talleres fuera del área de trabajo, prohibiéndose cualquier acción de mantenimiento en el sitio de extracción y su área de influencia. La normativa básica a cumplir en el renglón de aire es la siguiente: NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-011-STPS-2001.</p> <p>15. Se realizarán riegos matapolvos para disminuir la emisión provocado por el tránsito de la maquinaria en</p> |

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

| | | | |
|----------------------------------|--------------|-------------------------------------|--|
| | | | los caminos de terracería. |
| | Fauna | Disturbio a fauna local | <p>16. Quedará terminantemente prohibida la captura o disturbio a la fauna del sitio, por lo que se deberá comunicar a los trabajadores esta medida y otras para fomentar la conservación de los recursos naturales.</p> <p>17. No se practicará la cacería, captura y comercialización con especies silvestres que se lleguen a encontrar a lo largo y ancho del proyecto. En cuyo caso se ahuyentará a los animales que los ocupen, sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y de ser el caso se informará a la autoridad federal o municipal competente para que brinden su apoyo para realizar capturas pacíficas para su liberación posterior en un radio de 2 Km a la redonda. Se efectuará un registro de los hallazgos que se integrará en el informe de cumplimiento respectivo.</p> <p>18. Por otra parte, se tendrá mayor cuidado con las especies de fauna que presenten algún peligro o que se ubiquen dentro de alguna categoría de la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que la promovente dispondrá de la información necesaria sobre el manejo y/o precauciones que se deben tener sobre dichas especies y se hará del conocimiento al personal, así como la colocación de señalización que promueva la protección de la fauna silvestre.</p> |
| | Flora | Disminución de la cobertura vegetal | 19. Se reforestarán las zonas destinadas para áreas verdes dentro del proyecto , introduciendo ejemplares nativos de la región y colocando señalización que promueva la protección de la flora. |
| Operación y Mantenimiento | Agua | Contaminación del agua. | <p>20. Se cuenta con contrato municipal para el tratamiento de las aguas residuales.</p> <p>21. Se colocarán contenedores para disposición de residuos, según su separación, con el fin de evitar la</p> |

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

| | | | |
|--------------|---|--|--|
| | | | contaminación de cuerpo de agua cercano. |
| Suelo | Contaminación del suelo, Compactación del suelo, sustitución del paisaje natural por un paisaje artificial. | 22. Se les dará mantenimiento a las áreas verdes con señalamiento para incentivar el uso de senderos. 23. Se Colocarán contenedores tanto en las inmediaciones del proyecto . | |
| Aire | Disminución de la calidad del aire | 24. Se le dará mantenimiento adecuado a las instalaciones del proyecto para evitar fugas que puedan dañar las características de este elemento. | |
| Fauna | Disturbio a fauna local. | 25. Se colocarán letreros informativos de las especies presentes en el área del proyecto , haciendo énfasis a las especies con un nivel de protección especial. 26. Colocar iluminación de baja intensidad evitando usar reflectores que puedan provocar disturbios a la fauna presente. | |
| Flora | Disminución de la cobertura vegetal | 27. Se dará riego constante a las áreas verdes del proyecto, con el fin eliminar el polvo provocado por el tránsito vehicular y evitar daño a los ejemplares de flora. 28. Se supervisará que los trabajadores no afecten especies de flora silvestre con estatus de protección. La normatividad básica a cumplir es la NOM-059-SEMARNAT-2010 , en las zonas inmediatas a donde se desarrollará el proyecto . 29. Se les dará a las áreas verdes su debido mantenimiento ayudando a conservar sano el ambiente vegetal dentro del proyecto . 30. La capa vegetal retirada en la etapa de preparación del sitio, será triturada y esparcida en las áreas verdes | |

"Boutique Amor."





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | del proyecto para efecto de nutrir el suelo. |
|--|--|--|---|

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 de escenario.

Sin el desarrollo de proyecto

El **proyecto** se prevé ubicar en una zona que ha sufrido modificaciones desde hace varios años, ya que la localidad de Sayulita nació como Ejido en el año de 1936, posteriormente en 1965 con la construcción de la Carretera Las Varas-Vallarta se inauguró la actividad económica que ahora es la más imperante, el Turismo.

Años después se inició un proyecto gubernamental de expansión y desarrollo turístico; lo que demuestra los antecedentes de los signos de daño e impacto que sufre la zona, por lo tanto, si el **proyecto** no se desarrollará, no habría cambio significativo en virtud a lo anterior. Cabe hacer la indicación que el sitio donde se encuentra ubicado el predio para la implementación del **proyecto** está tipificado como Corredor Urbano Costero, colindando con el **proyecto**, viviendas y conjuntos habitacionales que brindan servicio de alojamiento o residencia, quedando bien aclarado que el ambiente natural ha sido modificado e impactado previamente por la acción urbanística.

Por lo tanto, de no ejecutarse el **proyecto**, el sitio no podrá aprovecharse en todo su potencial desde una perspectiva económica, ni como proveedor de servicios ambientales, y la biodiversidad que sustenta,

"Boutique Amor"





seguirá sujeta a la presión social.

Con el desarrollo de proyecto sin medidas de mitigación.

El **proyecto** sin la ejecución de las medidas de mitigación establecidas en Capítulo VI de la **MIA-P**, contribuiría al desequilibrio ecológico, ya que no se tendría un plan de manejo adecuado para los impactos y la generación de residuos ocasionando daño y deterioro ambiental al medio ambiente.

Con el desarrollo de proyecto y con medidas de mitigación.

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

Por lo tanto, se concluye que el **proyecto** cubre con los requisitos necesarios para su integración al escenario urbano proyectado para la zona por tratarse de un **proyecto** compatible con los requisitos establecidos por el municipio de Bahía de Banderas sobre sus usos y destinos de suelo.

II. Análisis Técnico.

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

Al respecto, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por 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**.





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

Aún cuando la promovente no presento un análisis exhaustivo del cumplimiento del proyecto con la normatividad establecida en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, no obstante con la información aportada por la **promovente** y considerando que el **proyecto** se trata de un edificio con 20 departamentos en una zona completamente urbanizada con servicios de agua potable, alcantarillado, aseo público y energía eléctrica disponibles; no se identificó algún componente ambiental sobre el cual el **proyecto** ejerza presión que implique poner en riesgo a poblaciones de flora y fauna silvestre o la pérdida significativa de los servicios ambientales que el predio proporciona actualmente o el desequilibrio ecológico.

Así pues esta unidad administrativa sólo se limita a evaluar los aspectos ambientales del **proyecto**, estableciendo claramente que los recursos jurídicos formulados en contra de algún incumplimiento del plan de desarrollo urbano, deberán ser atendidos por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit quien es el responsable de autorizar los proyectos que se sujetan a su Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y también es el responsable de ordenar el retiro de aquellas obras que contravengan a dicho Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Con respecto a la flora y fauna dentro área de estudio, por referirse a una ubicación dentro de una zona urbana-turística es escasa, haciendo énfasis que las especies silvestres dentro de algún estatus de protección se encuentran dentro del **SA** no dentro del área del **proyecto**. Señalando también que el predio no se ubica dentro de un área natural protegida de carácter federal, estatal o municipal.

Los impactos ambientales detectados no son significativos por su alcance e intensidad; no obstante, se tienen previstas las medidas de mitigación correspondientes, sobre todo para el control y disposición de los desechos líquidos, sólidos y gaseosos en las diferentes etapas del **proyecto**, ya que la actividad del desarrollo no es un proceso industrial y no precisa de recursos naturales, sino la adecuación y edificación de una torre para las actividades turísticas de alojamiento temporal.

Por lo anterior se concluye que la implementación del **proyecto** es viable ambientalmente cuidando desde luego la realización de las obras y actividades tendentes a mitigar los impactos ambientales detectados.

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

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

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

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

TÉRMINOS

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 "**Boutique Amor**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la unidad privativa Lote N°3, Condominio Maestro Villa Amor, en la localidad de Sayulita, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

a) El **proyecto** consistirá en la construcción y operación de una torre de 5 pisos en una superficie de

"Boutique Amor"

Handwritten mark

Handwritten number 3





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

desplante de 431.14 m², cada planta contará con 4 habitaciones, terraza individual y los servicios básicos necesarios, siendo total de 20 habitaciones con el servicio de hospedaje. El área total del predio donde se implementara el proyecto es de 2,779.37 m².

Por las características específicas del **proyecto**, se compone de los siguientes elementos arquitectónicos: Planta baja, primer nivel, segundo nivel, tercer nivel, cuarto nivel y azoteas:

- Planta baja: vestíbulo de acceso, cubo de escaleras, cubo de elevador; departamento 1, 2, 3 y 4.
- Planta primer nivel: vestíbulo de acceso, cubo de escaleras, cubo elevador; departamento, 1, 2, 3 y 4.
- Planta segundo nivel: vestíbulo de acceso, cubo de escaleras, cubo elevador; departamento, 1, 2, 3 y 4.
- Planta tercer nivel: vestíbulo de acceso, cubo de escaleras, cubo elevador; departamento, 1, 2, 3 y 4.
- Planta azoteas: del cubo de escaleras, del cubo de elevador y de los cuatro departamentos.

Las coordenadas UTM del polígono de desplante del proyecto son **proyecto** son:

| V | Coordenadas UTM | |
|----|-----------------|--------------|
| | X | Y |
| 1 | 453701.8574 | 2307833.063 |
| 2 | 453705.9468 | 2307837.5206 |
| 3 | 453706.6924 | 2307834.5191 |
| 4 | 453707.3305 | 2307834.3267 |
| 5 | 453707.7618 | 2307834.2974 |
| 6 | 453708.7393 | 2307834.5357 |
| 7 | 453715.9315 | 2307837.0064 |
| 8 | 453717.1136 | 2307833.0408 |
| 9 | 453721.5379 | 2307817.0128 |
| 10 | 453718.4926 | 2307815.5935 |
| 11 | 453717.3119 | 2307817.7817 |
| 12 | 453714.3572 | 2307815.9756 |
| 13 | 453713.8411 | 2307815.8033 |
| 14 | 453713.2833 | 2307815.7466 |
| 15 | 453712.8479 | 2307815.7877 |
| 16 | 453712.2502 | 2307815.9467 |
| 17 | 453710.2682 | 2307816.8523 |
| 18 | 453709.9778 | 2307816.8655 |
| 19 | 453709.7944 | 2307816.992 |
| 20 | 453710.021 | 2307816.4039 |
| 21 | 453709.8312 | 2307816.3277 |
| 22 | 453708.6528 | 2307815.5536 |

"Boutique Amor"

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

| | | |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| 23 | 453707.7014 | 2307815.2564 |
| 24 | 453706.7515 | 2307815.2073 |
| 25 | 453705.8047 | 2307815.3819 |
| 26 | 453704.9235 | 2307815.6401 |
| 27 | 453704.072 | 2307815.8162 |
| 28 | 453702.7002 | 2307815.9041 |
| 29 | 453701.9054 | 2307815.8607 |
| 30 | 453700.5806 | 2307815.5956 |
| 31 | 453700.3673 | 2307815.6145 |
| 32 | 453699.4347 | 2307815.4801 |
| 33 | 453698.5187 | 2307815.5816 |
| 34 | 453697.8356 | 2307815.81 |
| 35 | 453697.0201 | 2307816.2939 |
| 36 | 453696.2882 | 2307816.9889 |
| 37 | 453695.4164 | 2307817.6242 |
| 38 | 453694.5343 | 2307818.0856 |
| 39 | 453693.0867 | 2307818.5019 |
| 40 | 453696.1275 | 2307828.5735 |
| 41 | 453696.6294 | 2307829.5451 |
| 42 | 453697.388 | 2307830.4772 |
| 43 | 453698.536 | 2307831.3617 |
| 44 | 453699.564 | 2307831.8262 |
| 45 | 453700.3769 | 2307832.0387 |
| 46 | 453700.7492 | 2307832.1484 |
| 47 | 453701.0214 | 2307832.2921 |
| 48 | 453701.4959 | 2307832.6224 |
| Superficie = 431.14 m ² | | |

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud 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

"Boutique Amor"

[Handwritten mark]





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

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

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

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

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

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

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

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

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEIPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LCEEPA** 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:

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

1. En un plazo máximo **de dos meses** contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar a esta Delegación con copia para la delegación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, un Programa de protección de fauna silvestre, que incluya acciones específicas para la conservación de las especies identificadas en el área de influencia del **proyecto**, que se encuentre en alguna categoría de protección de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Deberá incluir en sus informes anuales establecidos en el Término Octavo del presente oficio, la bitácora del seguimiento a dicho programa.

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

2. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
3. 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

"Boutique Amor"





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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

4. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
5. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. Las actividades de reubicación de fauna que se propongan en lugares fuera del sitio del **proyecto**, deberán presentar un grado de conservación considerable. Para ello deberá reportar a esta Delegación y a la Representación del a **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
 - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario lo legal poseionario del predio de destino.

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

8. Finalmente se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SEDERMA** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

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

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

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

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

"Boutique Amor"



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

Oficio No. 138.01.03/1085/2022

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

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio a **C. Mary Eugenia Martín Vázquez**, 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 64 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 Nayarit¹, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Ilana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- 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 18NA2021TD092

No. Bitácora: 18/MP-0135/12/21

mgcc/kmm

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.



