

**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:**

\*Con fundamento en lo dispuesto en el artículo SÉPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma el Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez, Jefe de la Unidad Jurídica.\*



Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

**Fecha, número e hipervínculo al acta de Comité donde se aprobó la versión pública:**

**ACTA\_19\_2022\_SIPOT\_3T\_2022\_FXXVII**, en la sesión celebrada el 14 de octubre de 2022.

**Disponible para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/  
ACTA\\_19\\_2022\\_SIPOT\\_3T\\_2022\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/ACTA_19_2022_SIPOT_3T_2022_FXXVII.pdf)





173

Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. T38.01.03/1531/2022

Tepic, Nayarit a 29 de junio de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo



13-43

C. Mauricio Huerta Contreras



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el **C. Mauricio Huerta Contreras** que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto "**Casa Mita**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en Playa Careyeros No. 43, lotes 32 y 33, Manzana 3, de la zona 4, en la localidad de Higuera Blanca, Municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia T3Q X=447917.1997, Y=2298444.5379, DATUM WGS84.

### RESULTANDO

- I. Que el 07 de abril del 2022, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **ISNA2022TD027**.
- II. Que el 12 de abril de 2022, mediante escrito de la misma fecha, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 11 de abril de 2022, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. VI. Que el 13 de abril de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/17/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 7 al 11 de abril de 2022 y extemporáneos.
- IV. Que el 14 de abril del 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.

"Casa Mita"

3



- V. Que mediante oficios 138.01.03/1004/2022 y 138.01.03/1006/2022, ambos del 29 de abril 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 15 de junio de 2022, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0365/2022 del 23 de mayo de 2022 a través del cual la **SEDESU** emitió su respuesta al oficio núm. 138.01.03/1006/2022 referido en el Resultando anterior; en dicha respuesta, la **SEDESU** concluye que después de revisar y analizar la información presentada, el **proyecto** es compatible tanto con las políticas y criterios ecológicos, así como con las disposiciones y/o lineamientos establecidos en los instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal.

### CONSIDERANDO

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

Cada

3



naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

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

## 6. Fracción II. Descripción del proyecto.



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

En este apartado se describe el **proyecto** de acuerdo con la Resolución Administrativa PFFPA/24.5/2C.27.5/0034/21/0285 y la información aportada por el **promoviente** en la **MIA-P**; en el **Término PRIMERO** del presente oficio se describen las obras cuya operación se autoriza.

Una vez analizada la información contenida en la **MIA-P** se tiene que el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de una casa de descanso familiar y de servicio turístico, compuesta por tres plantas; que constan de 2 edificios de 3 pisos cada uno con 8 habitaciones con baño, terraza, cocina, oficina, 2 baños, 3 áreas de estar tipo sala, 1 bar con sala, 3 bodegas, 1 cuarto de televisión y una palapa sobre una de las salas, incluye también área de tránsito como andadores y pasillos peatonales, área de alberca, zona de camastros y una terraza con mesas y sillas de madera, restaurant bar con área de comensales y barra para bebidas con techo tipo palapa, área de camastros pergolada y un cuarto de máquinas. El polígono abarca una superficie de 1,606.028 m<sup>2</sup>.

Respecto a las obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. PEPA/24.5/2C.27.5/0034/21/0285, mediante la cual se sancionó al **promoviente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es:

*"Construcción y operación de una casa de renta denominada "Casa Mita" con una superficie de 1,400 m<sup>2</sup>, consistente en:*

- *Un área de Spa, ubicado en un segundo piso; debajo de éste un área de estacionamiento con espacio para dos coches,*
- *Los edificios de 03 pisos cada uno con construcción, que en conjunto incluyen 08 habitaciones con baño para cada habitación. 01 terraza. 01 cocina. 01 oficina. 02 baños. 03 áreas de estar tipo sala, 1 bar tipo sala. 03 bodegas (equipo marina, ropería, y productos de compras). 01 cuarto de televisión y una palapa cubriendo una de las salas,*
- *Áreas de jardín, pasillos y escaleras. Se observa vegetación exótica ornamental.*
- *Área de alberca: incluye una alberca de forma irregular, una zona de camastros y una terraza con mesas y sillas de madera,*
- *Restaurante-bar: Con área de comensales y barra de bebidas, con techo tipo palapa.*
- *Zona de camastros pérgolas, escalinata para bajar a la zona de playa. Muro divisorio del predio, un muro de piedra (donde se ubica la terraza con mesas y sillas de madera) de 1.6 m de altura y un cuarto de máquinas;"*

El **promoviente** resalta en la **MIA-P** que las obras actuales son las mismas que las actuadas por la

"Casa Mita"



PROFEPA y que los polígonos que los conforman son los mismos.

Resumen de obras e instalaciones que comprenden el polígono.

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes y proyectadas		
		Superficies m <sup>2</sup> PROFEPA	Superficie m <sup>2</sup> actual	Superficie m <sup>2</sup> Proyecto final	
<b>PLANTA BAJA</b>					
<b>Predio Propiedad</b>	Cochera Estacionamiento para dos coches y portón de acceso al predio	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	42.9488	42.9488	
	Áreas verdes (Jardín y Jardíneras)		140.6031	140.6031	
	Pasillos y andadores		226.9691	226.9691	
	Área de recolección de basura*		43.3901	43.3901	
	2 Patios*		77.9439	77.9439	
	2 Habitaciones 1 y 2 (Recámaras)		73.3645	73.3645	
	3 Salas de estar		80.2389	80.2389	
	1 Sala tipo bar		23.3809	23.3809	
	2 bodegas		74.9772	74.9772	
	Escaleras		53.0554	53.0554	
	Alberca		52.6651	52.6651	
	Restaurant bar palapa		45.7578	45.7578	
	Cocina		30.2586	30.2586	
	Oficina		33.6537	33.6537	
	1 Baños		14.0584	14.0584	
Sala TV	12.0335	12.0335			
<b>PLANTA BAJA</b>					
<b>Zona Federal Marítimo Terrestre</b>	Parte de Áreas verdes (Jardín y Jardíneras)	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	57.6337	57.6337	
	Parte de Pasillos y andadores		22.1236	22.1236	
	Baño		3.4927	3.4927	
	Zona de camastros Pergolado		40.8982	40.8982	
	Escalinata para bajar a la playa		8.3661	8.3661	
	Parte de Alberca		25.9361	25.9361	
	Parte de Restaurant Bar Palapa		20.8484	20.8484	
	Cuarto de Maquinas		6.1032	6.1032	
	Zona de camastros y mesas de madera		125.4192	125.4192	
	Muro de piedra en área de mesas		11.4954	11.4954	
	Escaleras y parte de 1 de ellas		7.9898	7.9898	
	Parte de 1 Patio*		No se considera en la resolución de PROFEPA	5148	5148
	Suelo natural arena		No se considera en	249.9078	249.9078



	la resolución de PROFEPA		
<b>Predio total</b>	<b>Aprox. 1 400.00 m<sup>2</sup></b>	<b>1,606.028 m<sup>2</sup></b>	<b>1,606.028 m<sup>2</sup></b>

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes y proyectadas	
		Superficies m <sup>2</sup> PROFEPA	Superficie m <sup>2</sup> actual	Superficie m <sup>2</sup> Proyecto final
Predio Propiedad	<b>PRIMER NIVEL</b>			
	SPA	PROFEPA	36.1753	36.1753
	Bodega	considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	43.3901	43.3901
	Habitación 3,4,5,6		201.1409	201.1409
	Escaleras		16.7475	16.7475
	Pasillos		10.9035	10.9035
	Área libre de construcción		716.9417	716.9417
Zona Federal Marítimo Terrestre	<b>PRIMER NIVEL</b>			
	Área libre de construcción	No se considera en la resolución de PROFEPA	330.8212	330.8212
	Suelo natural arena libre de construcción		249.9078	249.9078
<b>Predio total</b>		<b>Aprox. 1 400.00 m<sup>2</sup></b>	<b>1,606.028 m<sup>2</sup></b>	<b>1,606.028 m<sup>2</sup></b>

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes y proyectadas	
		Superficies m <sup>2</sup> PROFEPA	Superficie m <sup>2</sup> actual	Superficie m <sup>2</sup> Proyecto final
Predio Propiedad	<b>SEGUNDO NIVEL</b>			
	Habitación 7 y 8	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	150.8458	150.8458
	Terraza		73.9783	73.9783
	Área libre de construcción		800.4749	800.4749
Zona Federal Marítimo Terrestre	<b>SEGUNDO NIVEL</b>			
	Área libre de construcción	No se considera en la resolución de PROFEPA	330.8212	330.8212
	Suelo natural arena libre de construcción	No se considera en la resolución de PROFEPA	249.9078	249.9078
<b>Predio total</b>		<b>Aprox. 1 400.00 m<sup>2</sup></b>	<b>1,606.028 m<sup>2</sup></b>	<b>1,606.028 m<sup>2</sup></b>

### Etapas de operación y mantenimiento.

El programa de operación y mantenimiento consistirá en una supervisión sistemática para verificar el correcto funcionamiento de las instalaciones e infraestructura, su desglose se presenta en el siguiente cuadro.

"Casa Mita"



Actividad	Diario/ Semanal	Trimestral	Semestral	Anual
Saneamiento de depósitos de basura	X			
Pintura y mantenimiento de elementos constructivos			X	
Distribución de desechos clasificados recicladoras	X			
Reparaciones a instalaciones eléctricas		X		
Reparación y mantenimiento a equipos		X		
Mantenimiento de biodigestor autolimpiable			X	
Limpieza y mantenimiento de instalaciones en general		X		
Mantenimiento a las áreas ajardinadas	X			
Limpieza de playas	X			

### 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.

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

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

De acuerdo con lo manifestado por el **promoviente**, 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-2021	Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores	Las aguas residuales generadas por el <b>proyecto</b> se consideran de uso doméstico, ya que sólo se contemplan por el uso de

"Caso Mito"



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1531/2022

	propiedad de la nación.	sanitarios, regaderas y lavabos. Por lo que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma. Además, éstas se encuentran conectadas a un Biodigestor Autolimpiable para el tratamiento de aguas residuales.
<b>NOM-004-SEMARNAT-2002</b>	Protección ambiental. - Lodos y biosólidos. - Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.	El Biodigestor al que están conectadas las aguas negras que genere el <b>proyecto</b> , generarán lodos biodegradables (sin metales pesados o elementos patógenos) que podrán ser utilizados como abono o composta; en caso de ser necesario, se realizará un análisis de sus condiciones para verificar que éstos no sobrepasen los LMP considerados en la <b>NOM</b> .
<b>NOM-041-SEMARNAT-2015</b>	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.	Los vehículos por parte del personal y aquellos que sean utilizados para la operación y mantenimiento de la casa de descanso y de servicio turístico estarán bajo un esquema de mantenimiento semestral, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en la <b>NOM</b> . Es importante resaltar que estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del <b>proyecto</b> , 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.
<b>NOM-045-SEMARNAT-2017</b>	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.	
<b>NOM-059-SEMARNAT-2010.</b>	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 <b>proyecto</b> 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 capítulo IV de la <b>MIA-P</b> . Sin embargo, es importante destacar que el <b>proyecto</b> en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área previamente impactada por la actividad antropogénica.
<b>NOM-080-SEMARNAT-1994</b>	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.	Durante la operación de la casa de descanso familiar y de servicio turístico, el <b>promovente</b> cuidará que no se rebase los <b>LMP</b> especificados en la presente.
<b>NOM-162-SEMARNAT-2012.</b>	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	Las actividades de protección y conservación de la tortuga marina que se realizará en la zona de playa del área del <b>proyecto</b> , se llevarán a cabo en apego a las especificaciones señaladas en esta norma, en caso de la presencia de

"Casa Mita"



	para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas	algún ejemplar (no se considera a la zona como de arribo pero se pudieran presentar algunos casos aislados).
--	--	--

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

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

Respecto a la vinculación del proyecto con el PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT (PMDUBB), el promoviente refirió lo siguiente:

El área del **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit en junio de 2002.

Vinculación con el uso de suelo aplicable:

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 Blanca, Clave E-14, en donde se determina que el uso de suelo en el área del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada como: Desarrollo Turístico Densidad de 25 Cuartos Hoteleros por Hectárea (T-25).

Vinculación con el **proyecto**:

Superficies de desplante:

Superficies de desplante techadas en Predio de Propiedad Privada

Superficies de desplante techadas en Predio de Propiedad Privada	
Cochera Estacionamiento	42,9488
Pasillos y andadores	19,3419
Área de recolección de basura	43,3901
Patio	17,2241
2 Recámaras	73,3645
3 Salas de estar	80,2389
Sala tipo bar	23,3809
2 Bodegas	74,9772

"Casa Iñita"



escaleras	9.5656
Restaurant bar palapa	45.7578
Cocina	30.2586
oficina	33.6537
Baños	14.0584
Sala tv	12.0335
<b>Total</b>	<b>520.194 m<sup>2</sup></b>

Superficie de construcción:

Superficies de Construcción techadas en Predio de Propiedad Privada	
Planta baja	520.194
Primer nivel	301.5838
Segundo nivel	224.8241
<b>Total</b>	<b>1,046.6017 m<sup>2</sup></b>

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, según el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit. Así mismo, en éste se consideran las siguientes características que rigen a este tipo de uso de suelo, siendo las siguientes:

Vinculación con tabla de uso de suelo T-25 PMDUBB				
Concepto	Áreas de Desarrollo Turístico T-25	Proyecto	Vinculación	
Superficie mínima de lote (m <sup>2</sup> )	600 m <sup>2</sup>	1,025.299 m <sup>2</sup> PP sin zona federal marítimo terrestre. 1,606.028 m <sup>2</sup> incluye ZFMT	Cumple	
Frente mínimo de lote (Ml)	30 m lineales	30 m lineales	Cumple	
Niveles máximos	4	2 niveles (a nivel de calle) 3 (a nivel de playa)	Cumple	
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.3	520.194 m <sup>2</sup> de desplante de obras techadas C.O.S. PP sin ZFMT= 0.50 676.0575 m <sup>2</sup> de desplante de obras techadas C.O.S. PP con delimitación de ZFMT=0.42	<b>No Cumple</b>	
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.20	1,046.6017 m <sup>2</sup> de construcción 3 niveles PP sin ZFMT C.U.S.=1.02 1,202.4654 m <sup>2</sup> de construcción 3 niveles PP con delimitación de ZFMT C.U.S.= 0.74	Cumple	
Frontal	Hacia elementos viales	15	2	<b>No cumple</b>
	Hacia playa ZFMT	15	0	<b>No aplica**</b>

"Casa Mita"



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%	50.01%	No cumple

Sobre la vinculación del **proyecto** con Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, cabe resaltar el artículo 14 respecto del cual el **promoviente** refirió lo siguiente:

Artículo 14. La compensación ambiental procederá por excepción en los siguientes casos:

Fracción	Vinculación con el proyecto
<p>II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:</p> <p><b>a)</b> Que los daños al ambiente hayan sido producidos por una obra o actividad ilícita que debió haber sido objeto de evaluación y autorización previa en materia de impacto ambiental o cambio de uso de suelo en terrenos forestales</p> <p><b>b)</b> Que la Secretaría haya evaluado posteriormente en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro, y</p> <p><b>c)</b> Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental. En los casos referidos en la fracción II del presente artículo, se impondrá obligadamente la sanción económica sin los beneficios de reducción de los montos previstos por esta Ley. Asimismo, se iniciarán de manera oficiosa e inmediata los procedimientos de responsabilidad administrativa y penal a las personas responsables.</p>	<p>Se presenta anexo la compensación ambiental, incluida en el Estudio de daños (Programa de Reforestación) mismo que se considera compensará la totalidad de los daños ocasionados en el área, así como un Programa de Vigilancia Ambiental, que corresponde a las medidas de mitigación y prevención especificadas en el Capítulo VI de la presente Manifestación.</p>

Al respecto cabe señalar que la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit Asiento en el segundo párrafo del **Resuelve Segundo** de la Resolución Administrativa núm. PFFA/24.5/2C.27.5/0034 /21/0285, que: *No obstante la obligación de reparar los daños ocasionados a que el inspeccionado se encuentra; por lo expuesto en el último párrafo del CONSIDERANDO VIII, esta autoridad **autoriza** dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, para lo cual, en un lapso no mayor de CUATRO*

"Caso Mita"



MESES, deberá presentar a esta autoridad copia certificada de las constancias de haber presentado la solicitud de evaluación y autorización ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEPA 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 al tratarse de la operación y mantenimiento de un **proyecto** que no implica obras adicionales, y dado que la Representación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit autorizó la **compensación en sustitución de la reparación de los daños ocasionados**; esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes; es decir, esta Delegación Federal sólo evalúa obras y/o actividades no iniciadas, con lo cual quedan excluidas en la evaluación de la etapa de construcción de las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**; por lo anterior, el análisis de cumplimiento urbano el **proyecto**, deberá ser regulado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, quien tiene las atribuciones legales para autorizar a aquel **proyecto** que se sujete a su plan, y también tiene las atribuciones legales para ordenar el retiro de aquellas obras que no se sujeten al citado Instrumento de planeación urbana.

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

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

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

Cada



Oficio No. T38.01.03/1531/2022

De acuerdo con el estudio de "La Microcuenca como elemento de estudio de la vulnerabilidad ambiental" (Norberto Alatorre Monroy - Centro de Estudios de Geografía Humana), señala:

El concepto de microcuenca debe ser considerado desde un principio como un ámbito de organización social, económica y operativa, además de la perspectiva territorial e hidrológica tradicionalmente considerada. Asimismo, es en la microcuenca donde ocurren interacciones indivisibles entre los aspectos económicos (bienes y servicios producidos en un área), sociales (patrones de comportamiento de los usuarios directos e indirectos de los recursos de la cuenca) y ambientales (relacionados al comportamiento o reacción de los recursos naturales frente a los dos aspectos anteriores).

Sin embargo, antes de comenzar a trabajar al interior de cualquier vertiente secundaria o inferior al cauce principal que da nombre a la cuenca hidrográfica (recomienda Alatorre Monroy) no se debe ignorar los criterios de a) morfografía y b) morfometría, los cuales ayudan a establecer la unidad o escala hidrogeográfica de la microcuenca.

a) Morfografía: Parte de la geomorfología que se ocupa de la descripción y clasificación de las formas del relieve y su sistematización según sus caracteres externos

b) Morfometría: Parte de la geomorfología que estudia las características cuantitativas de las formas del relieve (altura, superficies, pendientes, volúmenes, etc). [Lugo Hubp 1989]

Por lo que, en base a las definiciones y recomendaciones anteriores, 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 al que pertenece el polígono, se estableció un sistema ambiental con una superficie de 1,1 km<sup>2</sup>

### Delimitación del área de influencia.

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 éste tiene una superficie de 1,606.028 m<sup>2</sup>, el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será principalmente puntual, considerando que la mayor afluencia será en periodos vacacionales y fines de semana, se prevé que al tener el Biodigestor Autolimpiable para el tratamiento de aguas residuales no se generarán descargas a cuerpos de agua o al suelo, además no se contempla ni se realizó remoción de vegetación forestal, no se generarán emisiones a la atmósfera por fuentes fijas, los Residuos Sólidos Urbanos que se generen serán manejados en contenedores con tapadera, separados en dos criterios orgánicos e inorgánicos, mismos que serán recolectados por el servicio del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, además se aplicarán las medidas de mitigación contempladas en



Oficio No. 138.01.03/1531/2022

el Capítulo VI de la **MI.A.P.** Por lo anterior observando que el Área de Influencia, se encuentra en una zona con un uso de suelo de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia (Uso de Suelo, Serie VI, INEGI), con alto índice de actividades antropogénicas que han influenciado sobre el medio ambiente, se considera como un lugar perturbado; de donde resulta una superficie promedio de influencia directa del **proyecto** en sus diferentes etapas y actividades, en 100 m a la redonda.

#### **Vegetación** existente en el sistema ambiental y área de influencia del **proyecto**:

Existen diferentes tipos de comunidades vegetales identificadas en la zona del **proyecto**, entre ellas se pueden encontrar algunas franjas o manchones de vegetación secundaria arbórea y arbustiva, así como árboles palmas cocoteras, árboles y pastizales.

De acuerdo a lo anterior, a continuación, se presenta el listado de la vegetación que se encuentra dentro del sistema ambiental del **proyecto**, de las cuales ninguna se encuentra en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

<b>Nombre Científico</b>	<b>Nombre Común</b>
<i>Acacia cochliacantha</i>	Cucharito, cubata
<i>Bursera simaruba</i>	Palo mulato
<i>Bursera bipinnata</i>	Capal
<i>Ceiba aesculifolia</i>	Algodoncillo
<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete
<i>Aristolochia taliscana</i>	Guaco
<i>Pachycereus pecten-aborigium</i>	Cardón
<i>Croton draco</i>	Sangre de drago
<i>Croton panamensis</i>	Sangre de drago
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera
<i>Inga eriocarpa</i>	Vainilla
<i>Leucaena macrophylla</i>	Guaje
<i>Lysiloma acapulcensis</i>	Tepeguaje
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil
<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite
<i>Strunthanthus condensatus</i>	Muerdago
<i>Conostegia xalapensis</i>	Capulin
<i>Pisonia aculeata</i>	Garabato
<i>Antigonon leptopus</i>	Cuamecate
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima

"Casa Mita"



### Fauna.

Se tienen registros de 152 especies de reptiles, aves y mamíferos, mismas que corresponden a 26 órdenes, 61 familias y 121 géneros. El grupo más importante es el de las aves.

Durante el recorrido en campo, no se observó alguna, derivado de la expansión de área urbana y la agricultura, ocasionando el ahuyentamiento y desplazamiento de las posibles especies que pudiera habitar en el sitio. Sin embargo, existen especies tolerantes a la urbanización algunos mamíferos pequeños, aves y reptiles; pudiendo observarse ocasionalmente iguanas (*Iguana iguana*), garrobos (*Ctenosaura pectinata*), diversas especies de aves, entre otros. De las cuales, las dos primeras están enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, la iguana verde como especie sujeta a protección especial no endémica y el garrobo como especie amenazada endémica.

Se realizó una investigación bibliográfica, de las posibles aves que pudieran presenciarse en la zona, obteniendo los siguientes resultados.

Nombre Científico	Nombre Común	ESTATUS*
<b>Aves</b>		
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano pardo	
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	Pelicano blanco	
<i>Pandion haliaetus</i>	Gavilán pescador	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguillita negra menor	Pr
<i>Buteo nitidus (Asturina nitidina)</i>	Aguillita gris	
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguillita colirroja	Pr
<i>Caracara plancus</i>	Caracara común	
<i>Falco ruficularis</i>	Halcón murciélaguero	
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma hullota	
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma aliblanca	
<i>Columbina talpacoti</i>	Tórtola rojiza	
<i>Columbina inca</i>	Tórtola colilarga	doméstica
<i>Ceotrygon montana</i>	Paloma perdiz rojiza	
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	
<i>Cyananthus latirostris</i>	Colibrí piquiancho	
<i>Amazilia rufila</i>	Colibrí canelo	
<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí corona azul	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas de nutting	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	
<i>Tityra semifasciata</i>	Tityra enmascarada	
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis grande	



<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas vientre amarillo	
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala aserrada	
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	
<i>Dendroica petechia</i>	Chipe amarillo	
<i>Seiurus noveboracensis</i>	Chipe charquero	
<i>Setophaga ruticilla</i>	Chipe flameante	
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador	
<i>Aimophila ruficauda</i>	Zacatonero cabecirrayado	
<i>Sturnella magna</i>	Pradero común	
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mayor	
<i>Molothrus aeneus</i>	Vaquero ojirrojo	
<i>Icterus pustulatus</i>	Bolsero dorsirrayado	
<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero cuculado	
<i>Coccyz melanicterus</i>	Cacique mexicano	
<i>Passer domesticus</i>	Gorrion doméstico	

En relación con la presencia de tortugas marinas en el área de Influencia del **proyecto**, la playa de Careyeros colindante con éste, 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. 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.

Por otro lado, el **promoviente** resalta que el polígono del **proyecto** se encuentra construido sobre una zona elevada a aproximadamente 6 metros partiendo desde la zona de playa y colindante a un pequeño acantilado de aproximadamente 4 metros de altura respecto a la playa, por lo que no representa ningún riesgo o afectación para las tortugas, en caso de que se presentaran en la playa para desovar el **proyecto** considero una zona delimitada y con letreros alusivos para mantenerla aislada la zona de las actividades de playa, la cual contara con la vigilancia del personal de la casa en caso de detectar anidación.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación al **promoviente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde el **promoviente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature and mark]*



Oficio No. 138.01.03/1531/2022

establecidos en el artículo 44 del **REIA**, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **REIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

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

### **Atmósfera.**

Generación y disposición final de residuos sólidos urbanos; los residuos que se generen por el **proyecto** tendrán como disposición final el relleno sanitario brasiles. La disposición final de los residuos sólidos urbanos resulta en impacto Moderado, ya que, en el sitio de destino final, se generan Gases de Efecto Invernadero, así como lixiviados.

Respecto a la cantidad de Gases de Efecto Invernadero no será significativa para el área del **proyecto**, esto derivado a que durante la operación y mantenimiento, los vehículos que serán utilizados solo por los empleados y usuarios. Por lo que se obtuvo una significancia moderada, sobre el factor de calidad de aire.

### **Agua.**

Uso y consumo de agua, de manera general la significancia de este componente resultó moderado, el suministro de agua se obtenida a través de la formalización de un contrato de servicio de trasiego de agua cruda por medio de una empresa privada de dotación de agua al sitio del proyecto, debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. Su almacenamiento será una cisterna durante la operación y mantenimiento. No se tendrá una gran generación de aguas residuales y el consumo será poco representativo, sin embargo, resulta ser un impacto sinérgico en el que no todos los establecimientos, le dieron o darán la misma importancia sobre el cuidado de este recurso.

### **Suelo.**

El uso de suelo en la zona de acuerdo con el INEGI es considerado como vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, sin embargo, la operación y mantenimiento de este **proyecto** no generarán nuevos impactos en el área. Uno de los principales impactos que afectarán a este componente será la generación de residuos, El **promovente** calificó este componente con



significancia irrelevante.

### Flora.

Si bien la zona donde se encuentra el **proyecto** es considerada como con uso de suelo de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, sin embargo, la operación y mantenimiento de este **proyecto** no generarán nuevos impactos sobre este componente en el área. Uno de los principales impactos que afectarán a este componente será la generación de residuos sólidos urbanos; se consideró que los impactos sobre este factor serán de significancia irrelevante, pero que con las medidas de mitigación, compensación y prevención se verán disminuidos.

### Fauna.

Actualmente en el polígono del **proyecto** no hay evidencia de que éste sea utilizado como lugar de hábitat de la fauna, ya que se encuentra en una zona urbanizada, donde desde hace tiempo la fauna fue ahuyentada derivado de las diferentes actividades antropogénicas. De manera general, se considera que este factor resultó de significancia irrelevante.

A continuación se describen las principales medidas de mitigación, prevención y/o compensación propuestas por el **promovente**:

### Etapas de Operación y Mantenimiento.

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

- -Se participará en el Programa para la Prevención y la Gestión Integral de los Residuos que en su momento promueva el estado o el municipio en apego con los artículos 18 y 26 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos.
- -Se promoverá la separación secundaria in situ de los residuos sólidos urbanos, para lo cual se colocarán dos botes de basura en los sitios de generación, uno para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos. En el primero se colocarán los residuos que tienen valor en el mercado y que son comercializados localmente, y en el segundo se colocará el resto de los residuos.
- -Los residuos sólidos urbanos generados en las áreas comunes serán acopiados en un sitio designado específicamente para tal efecto, mismo que tendrá un área para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos.
- -Los residuos mixtos, así como los residuos urbanos y de jardines serán entregados al servicio de limpia para su correcta disposición.
- -Los residuos reciclables serán entregados a personas físicas o morales que se dediquen al acopio de



estos materiales con el fin de reincorporarlos a los procesos productivos y aprovechar al máximo su poder calorífico.

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

### Componente: Agua y Suelo

Factor: Calidad del agua del acuífero y contaminación del suelo.

Impacto: Generación de residuos sólidos y líquidos urbanos.

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

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

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

Durante el uso de la playa existe la posibilidad de llegada de alguna tortuga para desovar que pudiera ser perturbada por las actividades humanas; se puede afectar el nido de la tortuga u otra especie de fauna como aves principalmente por excavaciones y compactaciones múltiples (manuales) dadas por el tránsito peatonal y juegos playeros.

### Medidas:

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

- Se tendrá prohibido durante todas las etapas del **proyecto** la colecta, captura o caza de cualquier especie.
- Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.
- No se realizarán obras constructivas que puedan fungir como barreras físicas en la playa.

"Casa Mita"



- Aunque las actividades serán hasta las 18:00 hrs, se orientarán los tipos de iluminación que se instalen cerca de la playa, de tal forma que su flujo luminoso se dirija hacia abajo y fuera de la playa, utilizando alguna de las siguientes medidas de mitigación del impacto: luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas; focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente; fuentes de luz de coloración amarillo o rojo puro, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
- Se tendrá prohibido a personal y usuarios del **proyecto** el tránsito vehicular en la zona de playa.
- Se mantendrá la playa (en la ZFMT) frente al **proyecto** libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos, realizando diariamente actividades de limpieza.
- Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de las tortugas y fauna marina.
- Se mantendrán los señalamientos alusivos a la protección de la tortuga marina como se muestra en la siguiente imagen:
- Se delimitará en la parte de suelo natural con vegetación de la zona federal marítimo terrestre frente al **proyecto** a fin de que se respete dicha zona para arribo y en su caso, anidación de tortuga marina.
- Se tendrá prohibido utilizar la parte de suelo natural con vegetación de la zona federal marítimo terrestre frente al **proyecto** con algún tipo de estructuras, obras, mobiliario a fin de mantener el espacio libre para el arribo y en su caso, anidación de tortuga marina.

### Medida de compensación "plantación forestal"

Derivado del procedimiento administrativo elaborado por la **PROFEPA**, por los daños que pudieron ser ocasionados por las diferentes obras y/o actividades presentes realizadas sin previa autorización, se estableció la siguiente medida de compensación:

Se llevará a cabo una plantación por medio de una restauración activa que consiste en la intervención humana directa, donde se reintroducirán especies erradicadas regionalmente y se aplica en casos donde la composición, la estructura y función del ecosistema son degradados u obstaculizados por factores como compactación del suelo, arroyos canalizados, especies invasoras, deforestación, actividades antropogénicas, fenómenos meteorológicos, incendios, entre otros factores. Mediante los procedimientos adecuados y el monitoreo necesario para asegurar el mayor porcentaje de supervivencia. Ésta estará ubicada dentro del mismo ecosistema del proyecto en una superficie 1,400.00 m<sup>2</sup>, con una especie endémica y de alta importancia para la región: Amapa (*Tabebuia rosea*).

"Caso Mita"



A continuación, se presentan las coordenadas de la superficie correspondiente:

### Coordenadas área reforestación polígono 1

UTM WGS84 13Q	
X	Y
461486.82	2304637.73
461519.69	2304612.45
461507.03	2304600.28
461506.66	2304593.88
461480.59	2304618.87
461479.97	2304625.91
461486.82	2304637.73
Superficie (m <sup>2</sup> )	800.00

### Coordenadas área reforestación polígono 2

UTM WGS84 13Q	
X	Y
461550.30	2304591.04
461563.15	2304581.15
461542.53	2304563.38
461529.45	2304577.15
461550.30	2304591.04
Superficie (m <sup>2</sup> )	460.00

### Coordenadas área reforestación polígono 3

UTM WGS84 13Q	
X	Y
461550.30	2304591.04
461563.15	2304581.15
461542.53	2304563.38
461529.45	2304577.15
461550.30	2304591.04
Superficie (m <sup>2</sup> )	240.00

## 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.

### Sin la instauración del Proyecto.

No mermaría las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la Región, ya que de acuerdo a imágenes satelitales de Google Earth los impactos por actividades antropogénicas que había en el 2007 son los mismos a la actualidad, lo que comprueba que no existirá cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, porque es una zona ya urbanizada y a pesar de ser vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, presenta impacto por actividad antropogénica, la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional y las condiciones naturales han sido modificadas.

### Aplicación del Proyecto sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

La operación y mantenimiento del **proyecto** no consideraría el tratamiento de las aguas residuales, y éstas serían vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionando grandes impactos a la fauna marina, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilaría 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.

### Aplicación del Proyecto con medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable de éste, compensando las áreas de desplante con la plantación propuesta en una zona con condiciones de deterioro.

## II. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Delegación Federal dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **REIA**, que obliga a esta Delegación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos



que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

Que la presente evaluación corresponde exclusivamente a las etapas de operación y mantenimiento de obras realizada sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental, sancionada por la Delegación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, a través de la Resolución Administrativa núm. **FPPA24.3/2C27.5/0034/21/0285** de fecha 16 de diciembre de 2021, en la cual, se asentó en su Resuelve Segundo que *...Esta autoridad **autoriza** dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, para lo cual, en un lapso no mayor de CUATRO MESES, deberá presentar a esta autoridad copia certificada de las constancias de haber presentado la solicitud de evaluación y autorización ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto...*

Que la Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, puso fin al Procedimiento Administrativo instaurado en contra del **promoviente** con motivo de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental; y que la resolución administrativa en comento, otorgó el beneficio sustitutivo de la reparación del daño, a través de una medida de compensación de acuerdo con el artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y, considerando el carácter preventivo del procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, establecido en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; la competencia de la **PROFEPA** para *"Determinar e imponer las medidas técnicas correctivas, de urgente aplicación, de restauración y las acciones para subsanar irregularidades; así como las medidas de seguridad y sanciones que sean de su competencia, proveyendo lo necesario para obtener la ejecución de éstas últimas, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables..."* establecidas en la fracción X del artículo 45 del reglamento Interior de la **SEMARNAT**.

La presente resolución, determina que las medidas propuestas por el **promoviente** para las actividades de operación y mantenimiento de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, 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**.

Conforme a la Resolución Administrativa **FPA/24.5/2C27.5/0034/21/0285** emitida por la **PROFEPA**, la superficie de construcción es 1400 m<sup>2</sup>, al respecto cabe hacer las siguientes observaciones:



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit**  
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1531/2022

Las siguientes imágenes ilustran la representación en el **SIGEA** de los polígonos de **proyecto**, de acuerdo con la **MIA-P** y la Resolución Administrativa de **PROFEPA**. En la primera se capturaron las cinco coordenadas registradas en la visita de inspección de **PROFEPA**, y en la segunda se omitió la primer coordenada de esa inspección, al observarse que dicha coordenada generaba un vértice al interior del predio es decir, las coordenadas del levantamiento de **PROFEPA** generan un polígono de 1343 m<sup>2</sup> y al omitir el vértice interior, se genera un polígono de 1546 m<sup>2</sup>, se observa también que el polígono asentado en la Resolución Administrativa, es ligeramente más ancho que los presentados el **promoviente**, lo que representa un excedente de aproximadamente 146 m<sup>2</sup>.



Por otro lado, en la descripción del **proyecto**, el **promoviente** indica "...que constan de 2 edificios de 3 pisos cada uno con 8 habitaciones con baño...", pero tanto en las tablas que presenta en la misma descripción de capítulo II de la **MIA-P** como en la Resolución de **PROFEPA** se identifican 8 habitaciones en total, **no** 8 habitaciones por edificio.

Estas inconsistencias se revisaron en la descripción del **proyecto** que se indica en el **Término Primero** del presente oficio, considerando que las superficies que indica el **promoviente** tienen mayor precisión al derivarse de un levantamiento topográfico de acuerdo con la información aportada en la **MIA-P**.

Respecto al cumplimiento del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, cabe señalar que, si bien un segmento del polígono del **proyecto** se ubica en bienes nacionales a cargo de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre de esta **SEMARNAT**, por lo tanto, no le es aplicable dicho instrumento legal a esa fracción de terreno, salvo para la determinación del uso que asigne la **DGZFMATAC**, el cual considera el dictamen de congruencia que al efecto emita la autoridad municipal.

"Casa Mista"



Ahora bien, al tratarse de la operación y mantenimiento de un **proyecto** que no implica obras adicionales, esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes; es decir, esta Delegación Federal sólo evalúa obras y/o actividades no iniciadas, con lo cual queda excluida en la evaluación la etapa de construcción de las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**; por lo anterior, el análisis de cumplimiento urbano el **proyecto**, deberá ser regulado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, quien tiene las atribuciones legales para autorizar a aquel **proyecto** que se sujete a su plan, y también tiene las atribuciones legales para ordenar el retiro de aquellas obras que no se sujeten al citado instrumento de planeación urbana.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción 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, **"Operación y mantenimiento de casa Mita"** ubicado dentro de dos polígonos que a su suma dan un área de 1,606.028 m<sup>2</sup>, en Playa Careyeros No. 43, lotes 32 y 33, Manzana 3, de la zona 4, en la localidad de Higuera Blanca, Municipio de Bahía de Bandejas, en el Estado de Nayarit;

Se autoriza las actividades de operación y mantenimiento de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de impacto y que consisten en lo siguiente:

- 2 edificios de 3 pisos con 8 habitaciones con baño, para uso de casa de descanso familiar y prestación de servicios turísticos con 1 terraza, 1 cocina, 1 oficina, 2 baños, 3 áreas de estar tipo sala, 1 bar con sala, 3 bodegas, 1 cuarto de televisión y una palapa sobre una de las salas,
- *Un área de Spa, ubicada en un segundo piso; debajo de éste un área de estacionamiento con espacio para dos coches*
- Área de jardín, pasillos, escaleras, tránsito como andadores y pasillos peatonales,
- Área de alberca, zona de camastros y una terraza con mesas y sillas de madera,
- Restaurant bar con área de comensales y barra para bebidas con techo tipo palapa,
- Área de camastros pergolada y un cuarto de máquinas.
- 

El polígono abarca una superficie de 1,606.028 m<sup>2</sup>, compuesta por un predio de propiedad privada de 1025.299 m<sup>2</sup> y una fracción de zona federal marítimo terrestre de 580.73 m<sup>2</sup> de los cuales 249.9 m<sup>2</sup> se encuentran libres de obras e instalaciones, conforme a los siguientes cuadros de construcción:

Coordenadas UTM Predio Propiedad		
V	X	Y
1	447896.5342	2298423.4053
2	44900.8538	2298426.0007
3	447917.3992	2298444.5379
4	447934.4357	2298410.4031
5	447911.8194	2298391.2839
6	447896.5342	2298423.4053
<b>SUPERFICIE = 1,025.299 m<sup>2</sup>.</b>		

"Casa Mita"

*Cada*



Coordenadas UTM ZOFEMAT		
V	X	Y
1	447887.9000	2298441.5500
2	447896.5342	2298423.4053
3	447900.8538	2298426.0007
4	447917.1992	2298444.5379
5	447906.6302	2298462.7912
6	447887.9000	2298441.5500
<b>SUPERFICIE = 580.729 m<sup>2</sup>.</b>		

Resumen de obras e instalaciones que comprenden el polígono.

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
		Superficies m <sup>2</sup> PROFEPA	Superficie m <sup>2</sup> actual
<b>Predio propiedad</b>	<b>PLANTA BAJA</b>		
	Cochera Estacionamiento para dos coches y portón de acceso al predio	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	42.9488
	Áreas verdes (Jardín y Jardíneras)		140.6031
	Pasillos y andadores		226.9691
	Área de recolección de basura*		43.3901
	2 Patios *		77.9439
	2 Habitaciones 1 y 2 (Recámaras)		73.3645
	3 Salas de estar		80.2389
	1 Sala tipo bar		23.3809
	2 bodegas		74.9772
	Escaleras		53.0554
	Alberca		52.6651
	Restaurant bar palapa		45.7578
	Cocina		30.2586
	Oficina		33.6537
1 Baños		14.0584	
Sala TV		12.0335	
<b>Superficie de predio de propiedad</b>			<b>1025.299</b>
<b>Zona Federal Marítimo Terrestre</b>	<b>PLANTA BAJA</b>		
	Parte de Áreas verdes (Jardín y Jardíneras)	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	57.6337
	Parte de Pasillos y andadores		22.1236
	Baño		3.4927
	Zona de carnastros Pergolado		40.8982
Escalinata para bajar a la playa		8.3661	

"Casa Mita"



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1531/2022

Parte de Alberca		25.9361
Parte de Restaurant Bar Palapa		20.8484
Cuarto de Maquinas		6.1032
Zona de camastros y mesas de madera		125.4192
Muro de piedra en área de mesas		11.4954
Escaleras y parte de 1 de ellas		7.9898
Parte de 1 Patio*	No se considera en la resolución de <b>PROFEPA</b>	0.5148
<b>Superficie de zona federal marítimo terrestre afectada por el proyecto</b>		<b>330.8212</b>
Suelo natural arena	No se considera en la resolución de <b>PROFEPA</b>	249.9078
<b>Superficie total de zona federal marítimo terrestre solicitada en concesión por el promovente</b>		<b>580.729</b>
<b>Predio total</b>	<b>Aprox. 1 400.00 m<sup>2</sup></b>	<b>1,506.028 m<sup>2</sup></b>

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
Predio Propiedad		Superficies m <sup>2</sup> PROFEPA	Superficie m <sup>2</sup> actual
		<b>PRIMER NIVEL</b>	
	SPA	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	36.1753
	Bodega		43.3901
	Habitación 3,4,5,6		201.1409
	Escaleras		16.7475
	Pasillos		10.9035
	<b>Total de construcción en primer nivel</b>		<b>308.35</b>

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
Predio Propiedad		Superficies m <sup>2</sup> PROFEPA	Superficie m <sup>2</sup> actual
		<b>SEGUNDO NIVEL</b>	
	Habitación 7 y 8	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	150.8458
	Terraza		73.9783
	<b>Total de construcción en segundo nivel</b>		<b>224.81</b>

Las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción incluida en el Considerando 6 del presente oficio.

**SEGUNDO-** La presente autorización tendrá vigencia de **50 (cincuenta) años** para realizar las actividades de 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.

"Casa Mito"



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

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

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

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

**QUINTO.-** El **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 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.



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit**  
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1531/2022

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, el **promoviente** 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 **LGEIPA** y 49 de su **REIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

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

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

**CONDICIONANTES**

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEIPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar

"Casa Mita"



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

\*- el **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

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

1. En cumplimiento del antepenúltimo párrafo del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar a esta Delegación la medida de compensación que con fundamento en el artículo 68 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, haya acordado con la **PROFEPA** como sustitución de la reparación del daño que originalmente se le habría ordenado. Es necesario que presente el documento que describa la o las medidas de compensación propuesta (s) y el documento por el cual la **PROFEPA** emite la correspondiente autorización. Deberá incluir también el documento que acredite la legal posesión de predio donde implementará dichas medidas o bien la anuencia del propietario.

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.

2. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación 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

"Casa Mica"



cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.

- b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
  - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
3. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
- Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
  - Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
4. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

**NOVENO**- La presente resolución a favor del **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promoviente** 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.



Oficio No. T38.01.03/1531/2022

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

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

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

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

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio al **C. Mauricio Huerta Contreras**, 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  
DELEGACIÓN NAYARIT

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

Turno de copias la reverso...

"Cosa Mita"



## Delegación Federal en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1531/2022

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya, - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. Dra. Ma De Los Ángeles Cauch García.-Directora General de la Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros SEMARNAT. 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. SEMARNAT - México, D.F. - Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2022TD027

No. Bitácora: 18/MP-0060/04/22

mgcc  
*[Handwritten signature]*

"Casa Mita"