

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)





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2078/2022

Tepic, Nayarit a 30 de agosto de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Carlos Javier Chalita Kaim



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Carlos Javier Chalita Kaim**, representante legal de la personal moral denominada **Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto "Hotel Ysuri Sayulita"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en Calle Pescadores No. 5, fracción 1, lote 20, manzana 42 en la zona 1, de la localidad de Sayulita, Municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia 13Q X=453805.4809, Y=2307805.7318, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 14 de junio del 2022, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito 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 **IBNA2022TD048**.
- II. Que el 16 de junio de 2022, mediante escrito sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 16 de junio 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. Que el 23 de junio de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/28/22, 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 al 22 de junio de 2022 y extemporáneos.

"Hotel Ysuri Sayulita"
Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.



- IV. Que el 21 de junio del 2022, esta Oficina de Representación 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 138.01.03/1668/2022 y 138.01.03/1669/2022, ambos del 18 de julio de 2022, esta Oficina de Representación 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.

CONSIDERANDO

- 1. Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º fracción VII.a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
- 2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de 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 **LGEEPA** y 5º incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación 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 Oficina de Representación 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.

Auto

3



3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el **resultando IV** del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación 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 Oficina de Representación 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**.

Una vez analizada la información contenida en la **MIA-P** se tiene que el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de un hotel, compuesto por 2 torres, una de las torres cuenta con 6 niveles



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2076/2022

que se compone de 8 habitaciones con sus baños y terraza independiente cada una, así como pent-house y un roof garden, mientras que la otra torre cuenta con cinco niveles escalonados y un roof garden que se componen de 14 habitaciones y 1 pent-house, el hotel cuenta con un acceso y un estacionamiento para 12 vehículos, bodega y caseta de vigilancia, en planta baja con un área recreativa que incluye alberca y asoleaderos, terraza con mesas, sillas y camastros y un área de bar junto a la alberca, andadores de concreto y área verde ajardinada, un deck de madera con una palapa y un bar en el área de playa. El polígono abarca una superficie de 2,973.314 m² ocupando Predio Propiedad (PP), Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre; el Título de Concesión de acuerdo con la **promovente**, se encuentra en trámite, se solicitó con fecha 30 de noviembre de 2021.

Respecto a las obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. PFFPA/24.5/2C.27.5/0069/21/0286, mediante la cual se sancionó a la **promovente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es:

... con ubicación en zona de playa y/o zona federal marítimo terrestre y/o terreno ganado al mar y/o predio colindante ubicado en fracción "I" del lote de terreno número 20, de la manzana 42, zona dentro playa en Sayulita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en las coordenadas UTA de referencia T3Q X=453811, Y=2307796 Datum WGS84... apreciándose totalmente en operación una construcción denominada "HOTEL YSURI SAYULITA", dicha construcción se encuentra en un predio en desnivel en las afueras de la colonia centro de Sayulita en zona costera con vista al mar, la superficie total con la que cuenta dicho hotel YSURI SAYULITA es de 2352.85 m² (dos mil trescientos cincuenta y dos punto ochenta y cinco metros cuadrados) ... asimismo el proyecto tiene un área de construcción de tres mil quinientos veintidós punto veintidós metros cuadrados, cuenta con un estacionamiento privado para doce carros, el HOTEL YSURI SAYULITA se constituye de dos torres habitacionales, una de las torres cuenta con seis niveles más un roof garden, mientras la otra torre cuenta con cinco niveles escalonados más un roof garden y se distribuye de la siguiente manera: en la "zona de playa" y cuenta con un deck de madera y palapa el cual tiene la función de bar y restaurante, esta construcción provisional en zona federal marítimo terrestre, pasando la vialidad de pescadores se encuentra el complejo habitacional el cual en el sótano cuenta con un estacionamiento privado para 12 carros, bodega y caseta de vigilancia, en la planta baja cuenta con un área recreativa con alberca de 144.84 m² y asoleaderos con una superficie de 237.77 m² que incluye terraza con capacidad para 12 mesas y 11 camastros así misma cuenta con un bar restaurante de aproximadamente 15 m² a un costado de la alberca, en playa baja también cuenta con andadores en concreto y bastante área verde y ajardinada, el edificio 2 cuenta con ocho habitaciones más un pent house y un roof garden, este se desplanta sobre dos suites jr ampliamente distribuidas cada una con su baño completo y un espacio

"Hotel Ysuri Sayulita"

Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.



para sala con vista al mar una cocineta ampliamente distribuida, cuenta también en planta baja con un distribuidor a base de escaleras, cuenta también con una terraza comedor con vistas al mar en los niveles del 2 al 4 del edificio cuenta con 6 suites jr, dos habitaciones nivel ampliamente distribuidas cada una con su baño completo y un espacio para sala con vista al mar y una cocineta, también con terraza comedor con vista al mar, en el nivel 5 se encuentra el penthouse Premium con su baño completo y un espacio para sala con vista al mar, una cocina, cuenta también con terraza y comedor con vista al mar, además de una piscina privada y jacuzzi, en el nivel 6 del edificio 2 se encuentra ubicado el roof garden el cual cuenta con una bodega, una recamara con su baño completo alberca privada y un asoleadero con camastros y mesas, mientras que el edificio 1 cuenta con 14 habitaciones más un pent-house este se desplanta sobre dos suites executive cada una con su baño completo y un espacio para sala con vista al mar, una cocineta, cuenta también en planta baja con un distribuidor a base de escaleras y elevador, cuenta también con terraza comedor con vista al mar así como un área de lobby, en los niveles de 2 al 5 del edificio 1 se cuenta con doce habitaciones ocho de ellas son suites executive y cuatro de ellas son suites jr., tres habitaciones por nivel cada una con su baño completo y un espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar, las habitaciones executive cuentan con dos recámaras, con terraza y jacuzzi privado, en el nivel 6 se encuentra el pent-house royal cuenta con 5 recamaras con su baño completo y un espacio para sala con vista al mar, una cocina y terraza comedor con vista al mar además de un jacuzzi, se cuenta también con cuarto de máquinas de 16 m², bodegas de diferentes metros cuadrados debido a que se ubican en diferentes áreas de la residencia..*

La **promovente** resalta en la **MIA-P** que las obras actuales son las mismas que las actuadas por la **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
		Superficies m ² PROFEPA	Superficie m ² proyecto
Sótano			
Predio Propiedad	Parte de estacionamiento para 12 carros	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	255.9121
	Bodega		15.7307
	Cuarto de máquinas	16.00	16.00
	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA	2,118.6232
Sótano			
Terrenos ganados al mar	Parte de estacionamiento para 12 carros	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	89.0069
	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA	144.7251

"Hotel Ysuri Soyulito"

Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2078/2022

Zona Federal	Sótano		
Marítimo	Área libre de construcción	No se considera en la resolución de PROFEPA	333.316
Terrestre	(suelo natural arena)*		
Predio total			2,973.314 m²

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
		Superficies m ² PROFEPA	Superficie m ² Proyecto
Planta baja			
Predio Propiedad	Edificio 1 planta baja suite ejecutivo 1 (incluye como indica PROFEPA, baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)		93.6694
	Edificio 1 planta baja suite ejecutivo 2 (incluye como indica PROFEPA, baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	93.1587
	Edificio 1 elevador y escaleras		25.65
	Pasillos y andadores planta baja interior edificio 1		37.2401
	Áreas verdes (jardín y jardineras)		1250.8327
	Pasillos y andadores de concreto		356.9068
	Edificio 2 suite jr 1 (incluye como indica PROFEPA, baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)		98.4557
	Edificio 2 suite jr 2 (incluye como indica PROFEPA, baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)		95.7692
	Distribuidor a base de escaleras edificio 2		22.5922
	Parte de asoleadero con terraza área de mesas y camastros	237.77	216.1332
	Parte de alberca	144.84 (alberca en su totalidad)	97.858
Palapa restaurant-bar y comedor	15.00	18.00	
Predio total PP			2,406.266 m²
Planta baja			
Terrenos ganados al mar	Acceso al predio	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	57.7796
	Caseta de vigilancia		16.2995
	Parte de Áreas verdes (Jardín y Jardineras)		5.8936
	Parte de Pasillos y andadores de concreto		61.7849
	Parte de Alberca	144.84 (alberca en su totalidad)	46.982
	Parte de deck de madera zona de playa	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	6.3513

"Iniciativa Social" S.A. de C.V.

Operadora de Inmuebles Turísticos S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2078/2022

	Parte de suelo natural (arena)*	No se considera en la resolución de PROFEPA	29.4281
	Parte de palapa bar-restaurante en área de playa	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	9.213
Predio total TGM			233.7320 m²
	Parte de dock de madera	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	58.1853
	Parte de palapa restaurant-bar		30.865
	Suelo natural arena*	No se considera en la resolución de PROFEPA	244.2657
Predio total ZFMT			333.316 m²
Predio Total			2,973.314 m²

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
		Superficies m ² PROFEPA	Superficie m ² proyecto
Segundo nivel			
Predio Propiedad	Edificio 1 suite ejecutivo 3 y 4 segundo nivel (incluye como indica PROFEPA , baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar, 2 recámaras y jacuzzi privado)	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	214.552
	Edificio 1 suite jr 1 segundo nivel (incluye como indica PROFEPA , baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)		68.15
	Edificio 1 elevador y escaleras		25.65
	Edificio 2 suite jr 3 y 4 (incluye como indica PROFEPA , 2 habitaciones con baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)		144.4041
	Distribuidor a base de escaleras		22.5922
	Área libre de construcción*		1930.9177
Segundo nivel			
Terrenos ganados al mar	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA	204.3039
	Suelo natural arena libre de construcción*		29.4281
Segundo nivel			
Zona Federal Marítimo Terrestre	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA	89.0503
	Suelo natural arena libre de construcción*		244.2657
Predio total			2,973.314 m²

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
		Superficies m ² PROFEPA	Superficie m ² proyecto
Tercer nivel			

Hotel Yseri Sayulita

Queradora de Inmuebles Yseri S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2078/2022

Predio Propiedad	Edificio 1 suite ejecutivo 5 y 6 tercer nivel (Incluye como indica PROFEPA , baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar, 2 recamaras y jacuzzi privado)	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	214.552
	Edificio 1 suite jr 2 tercer nivel (Incluye como indica PROFEPA , baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)		68.15
	Edificio 1 elevador y escaleras		25.65
	Edificio 2 suite jr 5 y 6 (Incluye como indica PROFEPA , 2 habitaciones con baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)		144.4041
	Distribuidor a base de escaleras		22.5922
	Área libre de construcción*		1930.9177
Terrenos ganados al mar	Tercer nivel		
	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA	204.3039
	Suelo natural arena libre de construcción*		29.4281
Zona Federal Marítimo Terrestre	Tercer nivel		
	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA	89.0503
	Suelo natural arena libre de construcción*		244.2657
Predio total			2,973.314 m²

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
		Superficies m ² PROFEPA	Superficie m ² proyecto
Predio Propiedad	Cuarto nivel		
	Edificio 1 suite ejecutivo 7 y 8 cuarto nivel (Incluye como indica PROFEPA , baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar, 2 recámaras y jacuzzi privado)	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	214.552
	Edificio 1 suite jr 3 cuarto nivel (Incluye como indica PROFEPA , baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)		68.15
	Edificio 1 elevador y escaleras		25.65
	Edificio 2 suite jr 7 y 8 (Incluye como indica PROFEPA , 2 habitaciones con baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)		144.4041
	Distribuidor a base de escaleras		22.5922
	Área libre de construcción		1930.9177
Terrenos gana-	Cuarto nivel		

Hotel Esui Soyutla

Operadora de Inmuebles Yuni S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2078/2022

dos al mar	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA	204.3039
	Suelo natural arena libre de construcción*		29.4281
Cuarto nivel			
Zona Federal Marítimo Terrestre	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA	89.0503
	Suelo natural arena libre de construcción*		244.2657
Predio total			2,973.314 m²

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
		Superficies m ² PROFEPA	Superficie m ² proyecto
Quinto nivel			
Predio Propiedad	Edificio 1 suite ejecutivo 9 y 10 quinto nivel (incluye como indica PROFEPA, baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar, 2 recámaras y Jacuzzi privado)	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	214.552
	Edificio 1 suite Jr 4 cuarto nivel (incluye como indica PROFEPA, baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocineta, terraza comedor con vista al mar)		68.15
	Edificio 1 elevador y escaleras		25.65
	Edificio 2 Pent-house premium (incluye como indica PROFEPA, con baño completo, espacio para sala con vista al mar, cocina, terraza comedor con vista al mar, jacuzzi)		180.2246
	Distribuidor a base de escaleras		22.5922
	Área libre de construcción*		1895.0972
Quinto nivel			
Terrenos ganados al mar	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA	204.3039
	Suelo natural arena libre de construcción*		29.4281
Quinto nivel			
Zona Federal Marítimo Terrestre	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA	89.0503
	Suelo natural arena libre de construcción*		244.2657
Predio total			2,973.314 m²

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
		Superficies m ² PROFEPA	Superficie m ² proyecto
Sexto nivel			

"Hotel Ysuri Sayulita"

Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.

3



Predio Propiedad	Edificio 1 Pent-house royal sexto nivel (incluye como indica PROFEPA , cuenta con 5 recamaras con su baño completo y un espacio para sala con vista al mar, una cocina y terraza comedor con vista al mar además de un jacuzzi)	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	282.2857
	Edificio 1 elevador y escaleras		25.65
	Edificio 2 Roof garden (incluye como indica PROFEPA , una bodega, una recamara con su baño completo, alberca privada y un asoleadero con camastros y mesas)		150.9031
	Distribuidor a base de escaleras		22.5922
	Área libre de construcción*		1924.835

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
		Superficies m ² PROFEPA	Superficie m ² proyecto
Predio Propiedad	Sexto nivel		
	Edificio 1 Pent-house royal sexto nivel (incluye como indica PROFEPA , cuenta con 5 recamaras con su baño completo y un espacio para sala con vista al mar, una cocina y terraza comedor con vista al mar además de un jacuzzi)	PROFEPA considera estas obras en la Resolución; sin embargo, no especifica superficie	282.2857
	Edificio 1 elevador y escaleras		25.65
	Edificio 2 Roof garden (incluye como indica PROFEPA , una bodega, una recamara con su baño completo, alberca privada y un asoleadero con camastros y mesas)		150.9031
	Distribuidor a base de escaleras		22.5922
	Área libre de construcción*		1924.835

Terrenos ganados al mar	Sexto nivel	
	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA
	Área libre de construcción*	204.3039
	Suelo natural arena libre de construcción*	29.4281
Zona Federal Marítimo Terrestre	Sexto nivel	
	Área libre de construcción*	No se considera en la resolución de PROFEPA
	Suelo natural arena libre de construcción*	89.0503
		244.2657
Predio total		2,973.314 m²

Etapas de operación y mantenimiento.

El programa de operación y mantenimiento consistirá en una supervisión sistemática para verificar el

Hotel Yauri Saravilla

Operadora de Inmuebles Yauri S.A. de C.V.

Bob



correcto funcionamiento de las instalaciones e infraestructura, su desglose se presenta en el siguiente cuadro.

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 playa	X			

Durante la etapa de operación, el **proyecto** contempla servicios de alojamiento, esparcimiento y recreación familiar con capacidad para 54 personas.

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

- Limpieza y mantenimiento del hotel de servicio turístico.
- Preparación y consumo de alimentos y bebidas en restaurante.
- Limpieza de áreas comunes.
- Mantenimiento de la alberca
- Mantenimiento de la jardinería.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.

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 desmonte 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 de la **promoviente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el

"Hoteli Ysuri Sayulita"

Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.



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 Oficina de Representación 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 respecto a la vinculación del **proyecto** con el programa de ordenamiento ecológico general de territorio, la **promovente** señaló que: El **proyecto** se localiza en la UAB N°65 (Sierras de la Costa de Jalisco y Colima), se localiza en la parte Norte y Oeste de Colima y Oeste del estado de Jalisco, la cual se extiende sobre una superficie de 16,531.15 km², su política ambiental contempla la protección, preservación y aprovechamiento sustentable y su prioridad de atención está clasificada como baja.

Características de la UAB a la que pertenece el proyecto (UAB 47)

Clave región	UAB	Nombre uab	Rectores del desarrollo	Coadyuvantes del desarrollo	Asociaciones del desarrollo
6.32	65	Sierra de la costa de jalisco y colima	Preservación de flora y fauna	Forestal minería	Canaduría-turismo

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

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-002-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Las aguas residuales generadas por el proyecto se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas y lavabos. Por lo que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma. Además, como se mencionó anteriormente éstas se encuentran conectadas a la red de drenaje del municipio.
NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	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 NOM . Es importante resaltar que estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del proyecto , sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.
NOM-045-SEMARNAT-2017	Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	
NOM-059-	Protección ambiental - Especies nativas	Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema

"Hotel Ysuri Seyulita"

Operadora de Inmuebles: Ysuri S.A. de C.V.

Urb



SEMARNAT-2010.	de México Flora y Fauna silvestres - Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio- lista de especies en riesgo.	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 MIA-P . Sin embargo, es importante destacar que el proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área previamente impactada por la actividad antropogénica.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	Durante la operación de la casa de descanso familiar y de servicio turístico, la promovente cuidará que no se rebase los LMP especificados en la presente.
NOM-162-SEMARNAT-2012.	Establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	Las actividades de protección y conservación de la tortuga marina que se realizará en la zona de playa del área del proyecto , se llevarán a cabo en apego a las especificaciones señaladas en esta norma, en caso de la presencia de algún ejemplar (no se considera a la zona como de arribo, pero se pudieran presentar algunos casos aislados).

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

<p>Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012</p> <p>Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen</p>	<p>La playa frente al área del proyecto no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortugas marinas elaborados por la CONANP como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas; sin embargo, De acuerdo con el PMDUBB en sus pag. 37 y 38 en descripción de la fauna punto 1.5.1.8 hace una descripción en la cual no incluye a la playa de Sayulita como una zona que tiene cualidades para la arribazón y desove de tortuga, las playas del Municipio de Bahía de Banderas que se describen como playas de anidación de tortuga marina son la Playa Monterrey, Playa San Francisco y Playa de Nuevo Vallarta, según los datos expresados en el mismo PMDUBB, dichos datos son obtenidos mediante campamentos tortugeros en el año de 1999.</p> <p>Datos más actuales solicitados al "Campamento Tortugero Sayulita" expresan el número de nidos, número de huevos y crías liberadas en el año 2020 en la playa de Sayulita.</p> <table border="1" data-bbox="776 1669 1466 1795"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Núm. de nidos</th> <th>Núm. de huevos</th> <th>Núm. de crías liberadas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>385</td> <td>34,597</td> <td>21,259</td> </tr> </tbody> </table> <p>Por lo cual las medidas para cuidar a las posibles tortugas que arriben será el delimitado de área en la que desovó la tortuga, cuidado por parte de los empleados del proyecto y su posterior</p>	Año	Núm. de nidos	Núm. de huevos	Núm. de crías liberadas	2020	385	34,597	21,259
Año	Núm. de nidos	Núm. de huevos	Núm. de crías liberadas						
2020	385	34,597	21,259						

"Hotel Ysuri Sayulita"

Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2078/2022

	<p>comunicación con los grupos encargados del cuidado, protección y liberación de tortugas, en este caso será con el "Campamento Tortuguero Sayulita" mismos encargados de ofrecer los datos al gobierno acerca de los censos/conteos de tortuga en la zona de la bahía de banderas y responsable de las acciones de protección de tortugas marinas.</p> <p>Por tal motivo se realizará la vinculación con la presente norma en la que se tomarán acciones para su protección.</p> <p>Por lo cual las medidas para cuidar a las posibles tortugas que arriben será el delimitado del área en la que desovó la tortuga, cuidado por parte de los empleados del proyecto y su posterior comunicación con los grupos encargados del cuidado, protección y liberación de tortugas, en este caso será con el "Campamento Tortuguero Sayulita" mismos encargados de ofrecer los datos al gobierno acerca de los censos/conteos de tortuga en la zona de la bahía de banderas y responsable de las acciones de protección de tortugas marinas.</p> <p>Por tal motivo se realizará la vinculación con la presente norma en la que se tomarán acciones para su protección.</p>
<p>5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.</p>	<p>Considerando las condiciones actuales del proyecto, no habrá remoción de vegetación nativa, en el área de playa se encuentra instalado un deck de madera provisional elevado sobre una estructura de madera que se encuentra cubierto con tablas las cuales se van a retirar para permitir el libre tránsito en caso de que algún ejemplar se acerque a desovar.</p> <p>La zona se encuentra impactada desde tiempo atrás por diversas actividades en la zona de playa y la zona federal se encuentra fragmentada por la vialidad existente, la calle pescadores y un camellón conformado por una guarnición de concreto y una banqueta conformada de terreno natural que divide la vialidad, de la zona de playa donde se encuentran colocadas bancas y botes de basura sobre toda la zona de playa colindante del proyecto se desarrollan varias actividades con enfoque turístico colindante con la zona federal del proyecto por lo que existe poca o nula vegetación nativa.</p>
<p>5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.</p>	<p>Durante el periodo de anidación de la tortuga marina se asegurará de retirar al terminar el día cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías, se retiraran las tablas que cubren al deck de madera elevado.</p>
<p>5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.</p>	<p>Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.</p>
<p>5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier</p>	<p>Durante la operación del proyecto se prohibirá el tránsito vehicular en la ZFMT y en la playa. Por parte de los usuarios del proyecto.</p>

"Hotel Ysayi Sayulita"

Operadora de Inmuebles Ysayi S.A. de C.V.

Catón

3



animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.

Respecto a la vinculación del proyecto con el PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT (PMDUBB), la **promovente** 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 Sayulita, Clave E-15, en donde se determina que el uso de suelo en el área del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada como: CUC Corredor Urbano Costero de 120 cuartos hoteleros/hectárea.

Superficies de desplante:

Superficies de desplante techadas en Predio de Propiedad Privada	
Edificio 1 planta baja suite ejecutivo 1 y 2	186.8281
Edificio 1 elevador y escaleras	25.65
Pasillos y andadores planta baja interior edificio 1	37.2401
Edificio 2 suite Jr 1 y 2	194.2249
Palapa restaurant-bar y comedor	18.00
Subtotal	461.943
Superficies de desplante techadas TGM	
Parte de palapa bar-restaurante en área de playa	9.213
Subtotal	25.5125
Total PP y TGM	487.4556

Superficie de construcción:

Superficies de Construcción techadas en Predio de Propiedad Privada	
Planta baja	487.4556
Segundo nivel	452.7561
Tercer nivel	452.7561
Cuarto nivel	452.7561
Quinto nivel	488.5766
Sexto nivel	458.8388
Sub total	2,793.1393. m²
Superficies de Construcción techadas en TGM	

"Hotel Ysuri Sayulita"
Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2078/2022

Planta baja	25.5125
Subtotal	25.5125 m ²
Total	1,046.6017 m²

El predio está tipificado con uso: CUC Corredor Urbano Costero de 120 cuartos hoteleros/hectárea C.O.S. de 0.70, C.U.S. de 4.20, 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:

Concepto		Áreas de Desarrollo Turístico T-25	Proyecto	Vinculación
Superficie mínima de lote (m ²)		200 m ²	2,639,998 m ² PP y TCM sin zona federal marítimo terrestre.	Cumple
Frente mínimo de lote (M)		12 m lineales	14.18 m lineales	Cumple
Niveles máximos		6	6	Cumple
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)		0.45	487.4556 m ² de desplante de obras techadas C.O.S., PP Y TCM= 0.184	Cumple
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)		1.20	2,818.6518 m ² de construcción 6 niveles PP y TCM C.U.S.= 1.067	Cumple
Frontal	Hacia elementos viales	0	0	Cumple
	Hacia playa ZFMT	10	10	Cumple
Lateral	Colindante con elementos viales	0	-	No aplica
	Colindante con cuerpos de agua	15	-	No aplica
	Con lote	3	0	No cumple
Trasera	Con cuerpo de agua (lagunas, canales, ríos)	10	-	No aplica
	Colindante con Lote	5	-	No aplica

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

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

Por otro lado, cabe señalar que la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit Asentó en el segundo párrafo del **Resuelve Quinto** de la Resolución Administrativa núm. PFA/24.5/2C.27.5/0069 /21/0286, que: ... En consecuencia de lo anterior y atentos a que en fecha (13) trece de diciembre de

"Hotel Ysuri Nayarit"

Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.



2021, dos mil veintiuno, la **C. MARÍA DE JESÚS VELASCO ROBLES**, en su carácter de **Apoderada General de la moral denominada OPERADORA DE INMUEBLES YSURI S.A. de C.V.**, solicitó a esta autoridad la compensación del daño producido como medida sustitutiva de la obligación de reparación, 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 deberá presentar en el término de CUATRO MESES 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 LGEPPA 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 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.

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

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

Para la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) la **promovente** consideró la ubicación del **proyecto** y la 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.

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).

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 y por los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, así como el uso del suelo al que pertenece el polígono, se estableció un sistema ambiental con una superficie de 84.3 ha.

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 el proyecto tiene una superficie de 2,973.3140 m², y que se trata de un hotel con una superficie ocupada por obras de 1,407 m², el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será principalmente puntual, considerando que la mayor afluencia será en periodos vacacionales y fines de semana. Las aguas residuales que se generaren, serán vertidas por medio de tubería a la red municipal de drenaje; 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 de recolección de una empresa privada, además se aplicarán las medidas de mitigación contempladas en el Capítulo VI de la **MIA-P**. Por lo anterior y observando que el Área de influencia, se encuentra en una zona con un uso de suelo de asentamiento humano (Uso de Suelo, Serie VI, INEGI), en el cual se observa un panorama con alto índice de actividades antropogénicas que han influenciado sobre el medio ambiente, por lo que se considera como un lugar perturbado.

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 árboles frutales.

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**.

Nombre Científico	Nombre Común
<i>Dieffenbachiae spp.</i>	Amoena reyna
<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco
<i>Terminalia catappa</i>	Almendro
<i>Ipomoea pes-caprae</i>	Riñonina
<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo
<i>Pithecellobium spp.</i>	Guamúchil
<i>Ocimum basilicum</i>	Albahaca
<i>Byrsonima crassifolia</i>	Nanche
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guasima
<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>	Obeisco
<i>Sida acuta</i>	Malva
<i>Martynia annua</i>	Uña de gato
<i>Artocarpus heterophyllus</i>	Yaca
<i>Cenchrus echinatus</i>	Zacate cadillo, huazipol
<i>Cymbopogon spp.</i>	Zacate limón
<i>Melinis repens</i>	Pasto rosado
<i>Aloe vera</i>	Sábila
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo
<i>Calathea sp.</i>	Popay
<i>Heliconia spp.</i>	Platanillo
<i>Tillia geniculata</i>	Quento
<i>Brosimum alicastrum</i>	Capomo
<i>Sapum lateriflorum</i>	Mataíza
<i>Mangifera</i>	Mango

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

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

"Hotel Ysuri Soyulita"

Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2078/2022

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	NOM-059
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra, garrobo	A
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Sceloporus jarrovi</i>	Lagartija	
<i>Sceloporus melanorhinus</i>	Roño de árbol	
<i>Sceloporus pyrocephalus</i>	Roño	
<i>Cnemidophorus lineatissimus</i>	Cuije cola azul	Pr
<i>Nyctanassa violácea</i>	Garza nocturna Sabacú	A
<i>Cratophaga sulcirostris</i>	Garrapatero	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate	
<i>Megarynchus pitangua</i>	Luis pinguícuo	
<i>Pitangus sulfuratus</i>	Luis bintevco	
<i>Blatomys musculus</i>	Ratón de campo	
<i>Cacicus melanicterus</i>	Tordo calandrón	
<i>Cardinalis sinuatus</i>	Cardenal torito	
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga Golfina	Pr
<i>Carduelis psaltria</i>	Dominico dorado	
<i>Carpodacus mexicanus</i>	Corrión mexicano	
<i>Blatomys taylori</i>	Ratón de campo	
<i>Dasyus novemcinctus</i>	Armadillo	
<i>Didelphis virginiana</i>	Tacuache	
<i>Nasua nasua</i>	Tejón	
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	
<i>Sciurus colliaei</i>	Ardilla arborícola	
<i>Spermophilus annulatus</i>	Ardilla terrestre	
<i>Sylvilagus canicularius</i>	Conejo	
<i>Sylvilagus floridanus</i>	Conejo	

En relación con la presencia de tortugas marinas en el área de influencia del **proyecto**, la playa de Sayulita 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

"Hotel Your Sayulita"
Operadora de Inmuebles Your S.A. de C.V.



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.

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

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

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

- Contaminación del aire por la generación de RSU que irán al basurero municipal los cuales generarán GEI derivado de las actividades a desarrollar.
- Contaminación del aire por los vehículos que derivado de la combustión emiten GEI
- Contaminación por el uso excesivo de detergentes, limpiadores y solventes, estos líquidos son volátiles provocando GEI.
- Contaminación por emisión de ruidos la presencia de personas generará ruidos en el área derivado de las diferentes actividades a realizar.
- El uso de los vehículos que emiten ruidos en ocasiones con decibeles muy altos, que suelen ser molestos y rebasan los límites permitidos.
- Contaminación por las diferentes actividades recreativas que se puedan realizar en el área de la playa.
- Las aguas residuales mal dispuestas podrían infiltrarse en el subsuelo provocando cambios en las propiedades fisicoquímicas en los mantos freáticos.
- El consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de acceso de agua en el área.
- Con las diferentes actividades se generarán residuos sólidos urbanos que de no ser bien dispuestos los

"Hotel Ysuri Sayulita"

Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.



lixiviados de éstos infiltrar en el subsuelo e impactar en los mantos freáticos, contaminación del mar con el uso de bloqueadores solares y dejando residuos sólidos urbanos en la playa.

- Contaminación de los mantos freáticos derivado de descargas de aguas residuales y contaminación de cuerpos de agua por inadecuada disposición de RSU.

Medida de prevención, mitigación y/o compensación.

- Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU.
- Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU.
- Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior. Durante la etapa de operación, los usuarios realizarán la correcta separación de residuos. Está prohibida la quema de residuos.
- Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la operación del proyecto de manera semestral en centros autorizados.
- Se tendrá precaución con el uso de estas sustancias para evitar su dispersión, se tendrá cuidado con las etiquetas y sus respectivos instructivos para que se encuentren siempre en buenas condiciones, para acorde a lo especificado en éstos, realizar el correcto manejo de dichas sustancias.
- Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el **proyecto**.
- No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio.
- Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada. Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies.
- A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del proyecto. Se tendrá un estricto control con los visitantes del lugar y las actividades de esparcimiento y recreación que realicen.
- 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

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

Carla



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.
- 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.
- 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 1,450.00 m², con una especie endémica y de alta importancia para la región: Amapa (*Tabebuia rosea*).

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

"Hotel Yseri Saizulita"

Operadora de Inmuebles Yseri S.A. de C.V.



Coordenadas área reforestación

UTM WGS84 13Q	
X	Y
457103.93	2310879.51
457113.27	2310869.80
457035.28	2310791.04
457026.14	2310799.51
457103.93	2310879.51
Superficie (m²)	1,450.00

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. A continuación se presenta la descripción prevista por la **promovente** de los posibles escenarios del sitio sin la instauración del **proyecto** y con él.

Sin la instauración del Proyecto.

En caso de que no se hubiera realizado la construcción del presente, ambientalmente no existiría cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, porque es una zona urbana, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional. Aunado a lo anterior, el predio donde se procedió a realizar el levantamiento de esta infraestructura no contaba con una alta densidad de vegetación.

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

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



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

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 Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, a través de la Resolución Administrativa núm. PFFPA24.3/2CZ7.5/0069/21/0286 de fecha 17 de diciembre de 2021, en la cual, se asentó en su Resuelve Quinto 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 deberá presentar en el término de CUATRO MESES 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 de la **promovente** 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 43 del reglamento Interior de la **SEMARNAT**.

Que el artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental Establece:

"Hotel Ysuri Soyulita"

Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.



La compensación ambiental procederá por excepción en los siguientes casos:

I. Cuando resulte material o técnicamente imposible la reparación total o parcial del daño, o

II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:

a) 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;

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

c) Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las 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. Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales. La compensación por concepto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se llevará a cabo en términos de lo dispuesto por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Los daños patrimoniales y los perjuicios sufridos podrán reclamarse de conformidad con el Código Civil Federal.

Que el 27 de Julio de 2022 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el nuevo Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, el cual establece en su artículo 43 fracción IX que es atribución de la **PROFEPA**:

Atender las solicitudes respecto de la formulación de dictámenes técnicos de daños o perjuicios ocasionados por infracciones a la normatividad ambiental, así como emitir dictámenes y peritajes que sean necesarios para el cumplimiento de sus atribuciones, en la substanciación de procedimientos administrativos, acciones judiciales o los que requieran los órganos jurisdiccionales, las autoridades ministeriales o la Fiscalía General de la República, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

Que el artículo 63 del nuevo Reglamento Interior de la **SEMARNAT** establece entre de las atribuciones de La Dirección General de Convenios, Procedimientos y Medios de Defensa Administrativos de la

"Hotel Ysuri Soyulita"

Operadora de Inmuebles Ysuri S.A. de C.V.

Dado



PROFEPA: XIV. Dictaminar, someter a aprobación de la persona Titular de la Subprocuraduría Jurídica y registrar los convenios que pretendan celebrar las oficinas de representación de protección ambiental para la realización de las acciones de restauración, reparación o compensación de daños ambientales, y registrar los que celebren las direcciones generales que cuenten con atribuciones de inspección y vigilancia. Mientras que en el artículo 66 del mismo Reglamento se establece en su fracción XXVII que los titulares de las oficinas de representación de protección ambiental ejercerán la atribuciones de: Suscribir, previo dictamen y validación de la Subprocuraduría Jurídica, los convenios para la realización de acciones de restauración, reparación o compensación de daños ambientales respecto de los procedimientos administrativos que substancien, y verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en ellos;

Con base en lo anterior y en virtud de que la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, puso fin al Procedimiento Administrativo instaurado en contra del **promovente** a través de la Resolución Administrativa núm. PFPA/24.5/2C.27.5/0069/21/0286 del 16 de diciembre de 2021, y autorizó la compensación del daño en sustitución de la Reparación originalmente ordenada y, que las medidas propuestas por el **promovente para las actividades de operación y mantenimiento** de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, 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**. Esta Oficina de Representación determina que el **proyecto** es ambientalmente viable; sin embargo, la **promovente** no presentó el documento a través del cual la **PROFEPA** en ejercicio de sus atribuciones, convino con ella, la **compensación de daños ambientales**. De manera que la presentación de dicho convenio se establecerá en el apartado de condicionantes de Término Séptimo del presente oficio; esto con la finalidad de dar cumplimiento al artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

La presente resolución, determina que las medidas propuestas por la **promovente** 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**.

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 Oficina de Representación 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 Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II, 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 27 de Julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º fracción VII.a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación 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 del Hotel Ysurí Sayulita"** ubicado en Calle Pescadores No. 5, fracción 1, lote 20, manzana 42 en la zona 1, de la localidad de Sayulita, Municipio de Bahía de Banderas, 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 ambiental ubicadas en los polígonos delimitados por los siguientes cuadros de construcción:

Coordenadas UTM Predio Propiedad

"Hotel Ysurí Sayulita"

Operadora de Inmuebles Ysurí S.A. de C.V.



X	Y
453,790.582	2,307,814.826
453,805.481	2,307,805.732
453,807.361	2,307,805.150
453,789.520	2,307,761.700
453,780.280	2,307,765.410
453,775.650	2,307,770.660
453,741.610	2,307,739.390
453,728.340	2,307,756.580
453,751.320	2,307,779.280
453,760.050	2,307,794.260
453,760.060	2,307,797.100
453,767.130	2,307,797.390
453,773.060	2,307,799.240
SUPERFICIE = 2,406.266 m².	

Coordenadas UTM ZOFEMAT	
X	Y
453,823.1869	2,307,842.8809
453,832.5096	2,307,841.6187
453,826.9979	2,307,822.1824
453,805.7060	2,307,825.0677
453,803.9946	2,307,826.1132
SUPERFICIE = 333.316m².	

Coordenadas UTM TGM P1	
X	Y
453,799.7597	2,307,822.5253
453,806.7100	2,307,818.1100
453,811.3500	2,307,815.6800
453,811.7756	2,307,815.6001
453,807.3607	2,307,805.1498
453,805.4809	2,307,805.7318
453,801.1197	2,307,808.3937
453,790.5822	2,307,814.8255
SUPERFICIE = 188.486 m².	

Coordenadas UTM TGM P2	
X	Y
453,805.7112	2,307,825.0645
453,826.9979	2,307,822.1824
453,826.0309	2,307,818.9873
453,813.5429	2,307,821.7531
SUPERFICIE = 45.246 m².	

Las obras existentes consisten en lo siguiente: Un hotel, compuesto por 2 torres, una de las torres cuenta con 6 niveles que se compone de 14 habitaciones con sus baños y terraza independiente cada una, así como pent-house y un roof garden, mientras que la otra torre cuenta con cinco niveles escalonados y

"Hotel Yuri Soyulito"

Operadora de Inmuebles Yuri S.A. de C.V.



un roof garden que se componen de 8 habitaciones y 1 pent-house, el hotel cuenta con un acceso y un estacionamiento para 12 vehículos, bodega y caseta de vigilancia, en planta baja con un área recreativa que incluye alberca y asoleaderos, terraza con mesas, sillas y camastros y un área de bar junto a la alberca, andadores de concreto y área verde ajardinada, un deck de madera con una palapa y un bar en el área de playa. Resumen de obras e instalaciones que comprenden el polígono.

Superficies de desplante:

Superficies de desplante techadas en Predio de Propiedad Privada	
Edificio 1 planta baja suite ejecutivo 1 y 2	186.8281
Edificio 1 elevador y escaleras	25.65
Pasillos y andadores planta baja interior edificio 1	37.2401
Edificio 2 suite jr 1 y 2	194.2249
Palapa restaurant-bar y comedor	18.00
Subtotal	461.943
Superficies de desplante techadas en TGM	
Superficies de desplante techadas TGM	16.2995
Parte de palapa bar-restaurante en área de playa	9.213
Subtotal	25.5125
Total PP y TGM	487.4556

Superficie de construcción:

Superficies de Construcción techadas en Predio de Propiedad Privada	
Planta baja	487.4556
Segundo nivel	452.7561
Tercer nivel	452.7561
Cuarto nivel	452.7561
Quinto nivel	488.5766
Sexto nivel	458.8388
Sub total	2,793.1393. m²
Superficies de Construcción techadas en TGM	
Planta baja	25.5125
Subtotal	25.5125 m²
Total	1,048.6017 m²

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.

"Natal Yauri Sogulita"
Operadora de Inmuebles Yauri S.A. de C.V.



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

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

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



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2078/2022

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, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

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

"Rotel Yauri Sayulita"
Operadora de Inmuebles Yauri S.A. de C.V.

Carla



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

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

Condicionantes 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 Oficina de Representación la medida de compensación que con fundamento en los artículos 63 y 66 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 66 párrafos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, fracciones VIII, IX, X, XI, XII, y XIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Julio de 2022.

2. No se autoriza la colocación de estructuras fijas o semifijas (deck, macetas, puestos metálicos, etc.) en los bienes nacionales (**ZFMT** y **TGM**) libre de edificación, con características propias para la anidación de tortugas marinas.
3. No se autoriza la introducción de vegetación de ornato en los bienes nacionales (**ZFMT** y **TGM**) libre de



edificación, con características propias para la anidación de tortugas marinas.

4. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promoviente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto-contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - 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.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
5. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberán presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **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 o legal poseedor del predio de destino
6. Deberá incluir en sus informes anuales de cumplimiento establecidos en el Termino Octavo del presente oficio, la bitácora de **registro y seguimiento** a los eventos de anidación de tortuga marina, que se lleguen a presentar en el área de influencia del **proyecto**, así como la presencia de cualquier ejemplar de fauna silvestre que se encuentren listados en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
7. 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.
8. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación,

"Hotel Karon Sayulita"
Operadora de Inmuebles Yauti S.A. de C.V.



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 Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. 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 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 **LGEPA**.

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

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



a la autoridad competente que así lo requiera.

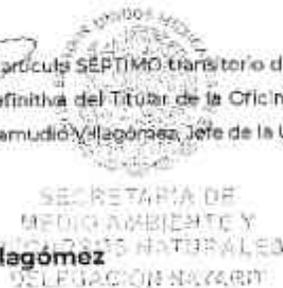
DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **REIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Carlos Javier Chalita Kaim**, en su calidad de representante legal de la persona moral denominada **Operadora de Inmuebles Ysurí S.A. de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo SEPTIMO-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



- 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 Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. SEMARNAT - México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2022TD048**

No. Bitácora: 18/MP-0089/06/22

mgcc


"Hotel Ysurí Sanyitro"
Operadora de Inmuebles Ysurí S.A. de C.V.

3