

**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)





93

*Jose*

*C*

Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Unidad de Gestión Ambiental

*11/25*

Oficio No. 138.01.03/1639/2022

Tepic, Nayarit., a 12 de julio 2022.

Asunto: Se emite Resolutivo

Sr. Andrew Barous y Sra. Kathryn Huggins Barous

*R...*



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por los **Sr. Andrew Barous y Sra. Kathryn Huggins Barous**, que en lo sucesivo se identificarán como los **promoventes**, para el proyecto "**Casa El Alma**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el Lote 4 del Condominio denominado "Las Olas", ubicado en calle Dorado, en el poblado de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, en la coordenada de referencia WGS84 UTM Zona 13 X 456,986.18; Y 2'311,534.05.

**RESULTANDO**

- I. Que el 21 de abril de 2022, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, mediante el cual los **promoventes**, ingresaron la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2022TD031**.
- II. Que el 28 de abril de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/19/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 21 al 27 de abril del 2022 y extemporáneos.
- III. Que el 28 de abril de 2022, mediante escrito de la misma fecha, los **promoventes**, presentaron la página del periódico de fecha 27 de abril de 2022, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 4 de abril de 2022, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

*of*

"Casa El Alma"

*7*



- V. Que mediante oficios 138.01.03/1009/2022 y 138.01.03/1010/2022, ambos del 29 de abril de 2022, esta Delegación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
  
- VI. Que el 15 de junio de 2022 se recibió en esta Delegación el oficio SDS/SMAOT/DGEA/ DEIRA/0369/2022 del 23 de mayo del mismo año, a través del cual la **SEDESU** emitió su respuesta al oficio de notificación 138.01.03/1010/2022 referido en el Resultando anterior. En su respuesta la **SEDESU** concluye que después de revisar y analizar la información presentada, su **proyecto** es compatible tanto con las políticas y criterios ecológicos, así como con las disposiciones y/o lineamientos establecidos en los instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal.

### CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
  
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de la operación de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y en una superficie terrenos ganados al mar encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

"Casa El Alamo"



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, los **promoventes** presentaron una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a 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 los **promoventes** 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 construcción, operación y mantenimiento de una vivienda residencial a ubicarse en una superficie de 2,768.87 m<sup>2</sup> que comprende el Lote 4 y una porción de terrenos ganados al mar. Se integra por la vivienda principal, cochera y casa de visitas con áreas de amenidades y servicios que en conjunto

"Casa El Alma"



ocupan una superficie total de 1,376.29 m<sup>2</sup>, de los cuales 499.32 m<sup>2</sup> serán techados, con una superficie total de construcción de 1,029.80 m<sup>2</sup>. La superficie restante del **proyecto** se integra por jardines con especies ornamentales (1,063.70 m<sup>2</sup>) y áreas verdes con especies nativas (326.88 m<sup>2</sup>).

El área del **proyecto** comprende una superficie de 2,768.87 m<sup>2</sup>, que corresponde al polígono original del Lote 4 según escrituras. No obstante, si se considera la delimitación de zona federal marítimo terrestre realizada por la **SEMARNAT** en marzo de 2018, plasmada en el Plano Clave 18020/2018/04, el Lote 4 se encuentra afectado por terrenos ganados al mar (**TGM**) en 194.70 m<sup>2</sup>, quedando 2,574.17 m<sup>2</sup> de propiedad privada. Las obras, instalaciones y actividades se realizarán en ésta última. La primera (TGM) se utilizará únicamente como área verde con especies nativas.

Por otro lado, la superficie de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados a la mar ubicada frente al Condominio Las Olas fue otorgada en concesión por la **SEMARNAT** a favor de la Residencial Las Olas de Nayarit, A.C. para uso de protección mediante Título de Concesión No. DCZF-231/98, expediente 53/37298, que fue prorrogado y modificado a través de las Resoluciones 2359/2018 y 2358/2018. De acuerdo a la documentación consultada por los **promoventes**, la superficie concesionada no se encuentra ajustada a la última delimitación de zona federal marítimo terrestre realizada por la **SEMARNAT**; sin embargo, la superficie de **TGM** que forma parte del área del **proyecto** se encuentra libre, y puede ser solicitada por los **promoventes** o incorporada a la concesión de la asociación civil que administra el condominio.

Desglose de superficies de los elementos que integran el **proyecto**:

Núm.	Elemento y descripción	Superficie (m <sup>2</sup> )			
		Planta baja	Planta alta	Volados	Descubierto
1	Casa Principal de dos niveles.	302.55	285.00	26.00	
2	Cochera y casa de visitas. Edificación de dos niveles con cisternas subterráneas.	140.77	177.48		
3	Pérgola o estancia exterior y terraza. Edificación abierta de dos niveles.	56.00	42.00		
4	Calle y estacionamiento				377.42*
5	Medio cancha de baloncesto				165.00
6	Patio de alberca, andadores, rampa, fuente y escalones exteriores				207.00
7	Alberca y jacuzzi				77.33*
8	Muro de mampostería y escaleras de acceso a playa con un frente de 29.48 m				30.80
9	Muros laterales: 91.84 m y 91.25 m de longitud				36.62
10	Jardines (incluye 10.85 m <sup>2</sup> de área de PTAR y sistemas de captación y drenaje de agua pluvial)				1,063.70
11	Área verde con especies nativas				326.88
<b>TOTAL</b>		<b>499.32</b>	<b>504.48</b>	<b>26.00</b>	<b>2,269.55*</b>

\*A la sumatoria se han restado dos superficies que están consideradas por duplicado: 8.77 m<sup>2</sup> del camino que también están contabilizados en planta baja de cochera y 6.43 m<sup>2</sup> de la alberca que también están contabilizados en planta baja de la Pérgola.

"Casa El Álamo"



Superficie total de área de proyecto	$499.32+2,269.55=2,768.87 \text{ m}^2$
Superficie total de desplante	499.32 m <sup>2</sup>
Superficie total de construcción	$499.32+504.48+26.00=1,029.80 \text{ m}^2$
Superficie total de huella del proyecto	1,378.29 m <sup>2</sup>
Superficie de jardines con terreno alterado	1,063.70 m <sup>2</sup>
Superficie de áreas verdes con terreno no alterado	326.88 m <sup>2</sup>

**Descripción de los elementos que integran el proyecto:**

**Casa principal de dos niveles.** En planta baja: Ingreso, una recámara con closet, baño completo y terraza; cuarto de lavado y closet de blancos; sala, comedor, cocina, terraza, baño y pasillos y escaleras. En planta alta: Dos recámaras con baño y terraza, una recámara con baño, sala de televisión con terraza, pasillos y escaleras. En azotea: paneles solares e iluminación y ventilación.

Esta edificación será hecha con cimentación y estructura de concreto reforzado, muros de block junteado con mortero cemento-arena con terminado liso, entrepiso y techos de losa de concreto reforzado, techos de teja y de palapa.

**Cochera o garaje y Casa de visitas.** Edificación de dos niveles con cisternas subterráneas. En planta baja: cochera, bodegas, pasillos y escaleras. En planta alta: casa de visitas con dos recámaras con balcón, dos baños, cocina, comedor, terraza, pasillos y escaleras. Las cisternas estarán ubicadas debajo de las cocheras, una para agua pluvial y otra para agua potable con capacidad total de 40,000 litros. El proceso constructivo será igual que aquel de la casa principal.

**Pérgola o estancia exterior y terraza.** Edificación abierta, de dos niveles. En planta baja, estancia con asador; en planta alta, terraza con techo de palapa. Será hecha de cimentación y estructura de concreto reforzado, piso y losa de entrepiso de concreto reforzado, y techo de planta alta de palapa.

**Calle y estacionamiento.** Superficie de rodamiento hecho de empedrado colocado sobre terreno natural compactado con machuelo de concreto en el perímetro.

**Media cancha de basquetbol,** hecha a base de un firme de concreto simple con acabado de pintura.

**Patio de alberca, andadores, rampa, fuente y escalones exteriores,** hechos a base de firme de concreto, de aproximadamente 8 centímetros de espesor, reforzada por una malla de acero de alta resistencia y acabado de piedra natural. La fuente será de concreto armado con recubrimiento veneciano.

**Alberca y jacuzzi.** Hecha de concreto armado con recubrimiento veneciano.

"Casa El Alma"



**Muro de mampostería y escaleras de acceso a playa**, de aproximadamente 1.20 metros de altura sobre el nivel de piso natural sin considerar profundidad de cimentación, de forma ondulada en la sección paralela a la costa, con dos secciones lineales perpendiculares ubicadas en los linderos con los lotes 3 y 5. Será hecho de piedra natural mamposteada juntada con mortero cemento-arena.

**Muros laterales**, de 91.84 metros y 91.25 metros de longitud respectivamente, de 1.2 metros de altura para contención y 2 metros de altura sobre el nivel de piso terminado, hechos de block juntado con mortero cemento-arena, con sus respectivas dallas y castillos hechos de concreto con estructura interna de acero de refuerzo.

**Jardines**. Áreas verdes con especies ornamentales, nativas e introducidas, contenidas por los muros perimetrales y distribuidas entre los elementos del **proyecto**. Es en esta superficie donde se ubicará el Sistema modular de tratamiento de aguas residuales, marca Innovaciones Ecológicas modelo Star-Modular S 3600 D con capacidad total de 3.6 m<sup>3</sup>, o similar, cuyas aguas se descargarán al suelo a través de un sistema de riego subterráneo previo monitoreo para asegurar que cumplan con los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-001-SEMARNAT-2021**, así como un sistema de captación y drenaje de las aguas pluviales formado por 8 pozos de absorción de 1.5 x 1.5 metros por 2 metros de profundidad ubicados sobre los laterales del predio, hechos de block acomodado con relleno de grava de varios tamaños, unidos por tubería de PVC con un punto de descarga en el extremo Noroeste del muro de mampostería, para su infiltración al suelo.

**Área verde con especies vegetales nativas**, ubicada al Noroeste del muro de mampostería, frente a la playa. Esta superficie no será alterada por movimiento de tierra ni despalmes. Es aquí a donde se reubicarán los dos árboles de *Jatropha sp.* que existen en el área del **proyecto**, para su incorporación al **proyecto**. En esta zona se promoverá la regeneración natural de especies nativas, tales como *Distichlis spicata*, *Zinnia maritima*, *Thevetia ovata*, *Jatropha sp.*, *Prosopis sp.*, *Caesalpinia bonduc*, *Caesalpinia pulcherrima*, *Hibiscus sp.*, entre otros.

#### Factibilidad de servicios requeridos por el proyecto.

**Agua potable**. Se cuenta con contrato número 42/2021 firmado el 07 de septiembre de 2021 para uso Doméstico Residencial. Se anexó copia simple del contrato a la **MIA-P**.

**Energía eléctrica**. La demanda de energía eléctrica del **proyecto** será abastecida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Al pie del Lote 4 se cuenta con el cableado, registro y el resto de las instalaciones necesarias para que, previa solicitud de contrato, la Comisión Federal de Electricidad haga la conexión correspondiente.



Cálculo de la demanda de agua potable del **proyecto** y de aportación de aguas residuales.

El **proyecto** tendrá una capacidad máxima para 12 personas, no obstante, se prevé una ocupación normal de 4 personas. Por lo tanto, la casa requerirá de una dotación diaria máxima de 4,800 litros, aportando el 75% a la planta de tratamiento (3,600 litros); con una dotación diaria normal de 1,600 litros, aportando 1,200 litros a la planta de tratamiento.

Cálculo de la demanda de agua potable del **proyecto** y aportación de aguas residuales

Tipo de vivienda	Ocupantes	Consumo doméstico	Dotación diaria
Vivienda residencial.	12 habitantes máximo	400 litros/habitante/día	4,800 litros/día
Dotación total de agua requerida			4,800 litros/día
Aportación de aguas residuales (75% de la dotación de agua)			3,600 litros/día

**NOTA 1:** Fuente: CONAGUA, 2007. Manual de diseño de agua potable, alcantarillado y saneamiento. SEMARNAT. México.

**NOTA 2:** Valor del consumo doméstico en climas cálidos (mayor que 22°C) para vivienda residencial (casa sola o departamento de lujo que cuenta con dos o más baños, jardín de 50 m<sup>2</sup> o más, cisterna y lavadora) = 400 litros/habitante/día. Aportación de aguas residuales = 75% de la dotación de agua.

La descarga de aguas tratadas al suelo se hará en apego al artículo 88 Bis 1 segundo párrafo de la Ley de Aguas Nacionales, que señala: En localidades que carezcan de sistemas de alcantarillado y saneamiento, las personas físicas o morales que en su proceso o actividad productiva no utilicen como materia prima sustancias que generen en sus descargas de aguas residuales metales pesados, cianuros o tóxicos y su volumen de descarga no exceda de 300 metros cúbicos mensuales, y sean abastecidas de agua potable por sistemas municipales, estatales o el Distrito Federal, podrán llevar a cabo sus descargas de aguas residuales con sujeción a las Normas Oficiales Mexicanas que al efecto se expidan y mediante un aviso por escrito a "la autoridad del Agua". Por lo que, previo a la puesta en operación de la planta de tratamiento, se presentará ante la **CONAGUA** el aviso de descarga de aguas residuales en localidades que carezcan de sistema de alcantarillado y saneamiento (CONAGUA-01-022) y, durante la operación se realizarán los análisis de las condiciones de descarga para confirmar que se cumple con los límites máximos permisibles establecidos en la norma.

### Preparación del sitio.

Se instalarán las obras provisionales, que consisten en una bodega y un sanitario móvil, y se realizará la conexión a la energía eléctrica. Luego se realizará el trazo y colocarán las referencias topográficas.

Se procederá con la reubicación de los dos árboles de *Jatropha* sp. que son los únicos que están en el predio, pasándolos dentro de la propiedad, pero hacia el extremo Noroeste, en la colindancia con los terrenos ganados al mar. Y se continuará con el despalme del terreno retirando una capa aproximada de



0.15 metros en 2442 m<sup>2</sup> del área del **proyecto**. El material será resguardado temporalmente para ser reutilizado en relleno de las áreas de jardines. Después se realizará la excavación y nivelación de las áreas de desplante del **proyecto** y de las zanjas de cimentación de los muros perimetrales (muros laterales y muro de mampostería), y la construcción de estos muros.

Se realizará la nivelación del terreno para luego realizar el relleno y mejoramiento de suelo recomendado en el Estudio de Mecánica de Suelo hasta lograr los niveles requeridos para el desplante de los elementos del **proyecto**. El mejoramiento constará de 50 centímetros de gravon o matacán de 4 a 6 pulgadas la cual se deberá acuñar y bandear; seguido de 50 centímetros de suelo cemento (2 capas de 25 centímetros) compactar al 95% ± 2% de su peso volumétrico seco máximo; con relación a 50 km de cemento por cada metro cúbico de material producto de banco, la cual proporcionará una mejor distribución de la presión ejercida en el suelo. Así como las excavaciones para los cimientos de la alberca, la casa principal, la cochera y casa de visitas y la pérgola o estancia exterior, para la construcción de las cisternas, la instalación de la planta de tratamiento de aguas residuales y los ocho pozos de absorción.

Para el relleno necesario para lograr los niveles requeridos para el desplante de los elementos del **proyecto** (cota +4.85 para la casa principal, cota +4.70 para la alberca, cota +4.55 para la vialidad de acceso y el resto del terreno a la cota +4.40), considerando que se utilizará en el mismo sitio el material procedente de la excavación de zanjas y cimentaciones y el material del despalme, se requerirá aproximadamente 1,300 m<sup>3</sup> de material de banco, que corresponde a cerca de 190 viajes en camiones de volteo de 7 m<sup>3</sup>.

Finalmente, terminados los muros perimetrales, se instalará sobre éstos una malla ciclónica o malla-sombra para restringir el acceso a las áreas de construcción y evitar que los materiales de la construcción se dispersen hacia las áreas circundantes.

### Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Por las dimensiones del **proyecto** sólo será necesario habilitar una pequeña bodega de obra de 2x4 metros, hecha con muros y piso de madera y techo de lámina de aluminio sobrepuesta sobre block de jalcreto colocado sobre terreno natural, e instalar un sanitario móvil.

### Etapas de construcción.

Se iniciará por la casa principal. Se realizarán los armados de los cimientos, se colocará la cimbra para luego colar con concreto premezclado. Después se realizará el relleno con material producto de la excavación, tomando en cuenta los requisitos de calidad de la norma N-CMT-1-01/02 materiales para



terrapién, rellenando en capas de 20 cm y compactando al 90% +/-2% de su Peso volumétrico seco máximo.

Concluida la cimentación, se procederá al armado de estructuras, colocación de cimbra y colado de columnas y vigas del primer nivel, para luego continuar con trabajos de albañilería e instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas y aire acondicionado. Este mismo proceso se llevará a cabo para el segundo nivel. Luego se llevará a cabo el armado de estructuras, colocación de cimbra y colado de estructura de la alberca y jacuzzi. Después se realizará la misma secuencia constructiva para la Cochera y casa de visitas y la Pérgola o estancia exterior.

Detrás del proceso de albañilería vendrán los acabados en muros, pisos y techos, así como la instalación de muebles de baño y de cocina y de puertas y ventanas, de cada elemento del **proyecto**, en el mismo orden constructivo. Finalmente se realizará la impermeabilización de azoteas y pintura de exteriores y la instalación de paneles solares.

Las obras exteriores (calle y estacionamiento, media cancha de baloncesto, alberca y jacuzzi, patio de alberca, andadores, rampa, fuente y escalones) se irán trabajando en orden progresivo, iniciando por aquellos ubicados en el punto más alejado de la calle de acceso y finalizando con aquellos más próximos a la calle de acceso.

Para finalizar, se hará una limpieza del terreno, retirando restos de la obra y estableciendo vegetación ornamental en jardines.

### **Etapas de operación y mantenimiento.**

Las actividades propias de la etapa de operación y mantenimiento serán:

- Actividades propias de una vivienda y de tipo recreativo y de esparcimiento.
- Tratamiento de las aguas residuales que se generen en la casa habitación.
- Autogeneración de energía eléctrica con paneles solares.
- Captación de agua pluvial en techos de la Casa de Visitas y almacenamiento en cisterna para uso en la vivienda y áreas verdes.
- Actividades de mantenimiento cotidiano de instalaciones y área de jardín: actividades ordinarias de limpieza y actividades básicas de jardinería (control de plagas, riego, fertilización, siembra, corta y poda).
- Actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura, albañilería, pintura y acabados.



En la superficie de terrenos ganados al mar del **proyecto** (194.70 m<sup>2</sup>) se llevarán a cabo las siguientes actividades:

- Se mantendrá como área verde con especies nativas. Esta superficie no será alterada por movimiento de tierra ni despalmes. Se promoverá la regeneración de especies nativas propias de ecosistemas costeros.
- Actividades de limpieza y retiro de residuos, principalmente inorgánicos.
- Actividades menores de jardinería, como control de plagas y poda sólo cuando sea necesario.

**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 los **promoventes** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Delegación Federal revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

Que para el desarrollo del presente **proyecto**, los **promoventes** solicitaron a esta Delegación Federal la autorización, en materia de impacto ambiental, para llevar a cabo el aprovechamiento que compone el **proyecto**, así como la operación, cuyas obras y actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por esta dentro de los supuestos de los artículos 2B fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5º inciso Q) y R) del **REIA**.

El área del **proyecto** se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas de competencia federal y estatal; no existen Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio vigentes decretados para el estado; y no existen en el área del **proyecto** ni su área de influencia comunidades de especies de manglar identificadas como especies en riesgo por la **NOM-059-SEMARNAT-2010** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo y reguladas por la **NOM-022-SEMARNAT-2003** Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.

De acuerdo con lo manifestado por los **promoventes**, los instrumentos legales aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

"Casa El Almo"



<b>Normatividad en Materia de Impacto Ambiental</b>	
<b>Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LCEEPA).</b> Publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 28 de enero de 1988. Última reforma publicada el 11 de abril de 2022.	Artículos 3 Fracción XXI, 5 Fracción X, 28 Fracciones IX y X y 30
<b>Reglamento de la LCEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).</b> Publicado en el DOF el 30 de mayo de 2000. Última reforma publicada el 31 de octubre de 2014.	Artículos 4 Fracción I, 5 Incisos Q y R, 9, 10 Fracción II, 11 último párrafo, 12 y 17
<b>Normatividad en materia de bienes nacionales</b>	
<b>Ley General de Bienes Nacionales.</b> Publicada en el DOF el 20 de mayo de 2004. Última reforma publicada el 14 de septiembre de 2021.	Artículos 6 fracción IX, 8 segundo párrafo y 72 primer párrafo.
<b>Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar.</b> Publicado en el DOF el 21 de agosto de 1991.	Artículo 42, segundo párrafo.
<b>Normatividad en materia de aguas nacionales</b>	
<b>Ley de Aguas Nacionales.</b> Publicada en el DOF el 01 de diciembre de 1992. Última reforma publicada el 06 de enero de 2020.	Artículo 88 Bis 1
<b>Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales.</b> Publicado en el DOF el 12 de enero de 1994. Última reforma publicada el 25 de agosto de 2014.	Artículo 135 último párrafo
<b>Ordenamientos aplicables en materia de uso del suelo</b>	
<b>Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, (PDUM).</b> Aprobado mediante decreto 8430 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002.	
<b>Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit.</b> Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 09 de julio de 2003. Última reforma publicada el 08 de agosto de 2009.	
<b>Normas Oficiales Mexicanas</b>	
<b>NOM-001-SEMARNAT-1996.</b> Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. Publicada en el DOF el 06 de enero de 1997, cuya nomenclatura cambió el 23 de abril de 2003. Y <b>NOM-001-SEMARNAT-2021.</b> Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación, publicada en el DOF el 11 de marzo de 2022, y que entra en vigor a los 365 días naturales contados a partir de su publicación.	Las aguas residuales que se generen en la vivienda serán tratadas in situ y luego descargadas al suelo a través de un sistema de riego subterráneo, previo monitoreo para asegurar que cumplan con los límites máximos permisibles establecidos en esta norma. Cuando se inicie la etapa de operación del <b>proyecto</b> estará vigente la <b>NOM-001-SEMARNAT-2021</b> , por lo tanto, las aguas de descarga deberán cumplir con los límites máximos permisibles establecidos en ésta, tal como se detalla más adelante.
<b>NOM-004-SEMARNAT-2002.</b> Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.- Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final. Publicada en el DOF el 15 de agosto de 2003.	Para la extracción de lodos, se contratará, conforme al requerimiento del sistema, el servicio de desazolve a una empresa autorizada para el transporte y disposición de lodos.
<b>NOM-059-SEMARNAT-2010.</b> Protección ambiental - Especies nativas de México de flora y fauna silvestres	Esta norma fue utilizada como referencia durante la caracterización del Sistema Ambiental y del área de influencia

"Cose El Alma"



<p>- Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio - Lista de especies en riesgo. Publicada en el DOF el 30 de diciembre de 2010. Modificación del Anexo Normativo III publicada el 14 de noviembre de 2019 y fe de erratas el 04 de marzo de 2020.</p>	<p>con el objeto de identificar a las especies de flora y fauna que se encuentran en alguna categoría de riesgo. Se enlistan las especies en riesgo identificadas para el Sistema Ambiental como para el área del <b>proyecto</b>. Asimismo, se detallan las medidas para prevenir y mitigar las afectaciones hacia el componente ambiental Flora y Fauna con énfasis especial en aquellas especies catalogadas en esta norma.</p>
<p><b>NOM-162-SEMARNAT-2012</b> Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013 y adición de párrafos a la especificación 6.3 el 08 de marzo de 2013.</p>	<p><b>No aplica.</b> Durante las diversas etapas del <b>proyecto</b> no se realizarán obras ni actividades en el hábitat de anidación de la tortuga marina, que incluye la parte baja, media y alta de la playa. El área del <b>proyecto</b> inicia aproximadamente 14 metros atrás de la línea de vegetación, por lo que se encuentra más atrás de la parte alta de la playa.</p>
<p><b>Programas De Ordenamiento Ecológico</b></p>	
<p><b>Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).</b> Acuerdo por el que se expide. Publicado en el DOF el 07 de septiembre de 2012.</p>	<p>El área del <b>proyecto</b>, su área de influencia y el Sistema Ambiental se inscriben en la Región Ecológica 6.32 Unidad Biofísica Ambiental (UAB) 65: Sierras de la Costa de Jalisco y Colima. El POEGT es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional y vincula las acciones y programas de la Administración Pública Federal y las entidades paraestatales en el marco del Sistema Nacional de Planeación Democrática. Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal deberán observarlo en sus programas operativos anuales, en sus proyectos de presupuestos de egresos y en sus programas de obra pública. Por lo tanto, no es vinculante al <b>proyecto</b> Casa El Alma, por ser éste del sector privado.</p>

Vinculación del **proyecto** con los lineamientos de uso del suelo aplicables al área del **proyecto**

De acuerdo con el plano de la Estrategia de Zonificación Secundaria E-16 San Francisco y Lo de Marcos, el Lote 4 se inscribe en el área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, (**PDUM**) en una zona con uso de suelo T-15: Desarrollo Turístico densidad 15 cuartos hoteleros por hectárea, cuyo uso general previsto es el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos. Por lo tanto, el uso que se pretende dar al *área del proyecto* -vivienda residencial- es compatible con aquel de la zona en la que se inscribe (T-15).

En la siguiente tabla se presenta la vinculación del **proyecto** con los lineamientos urbanísticos que corresponden al uso de suelo T-15: Desarrollo Turístico según la Tabla de Modalidad del Uso del Suelo y Normatividad de Utilización del Suelo del **PDUM** vigente.

Vinculación del proyecto con los lineamientos de uso del suelo aplicables al área del **proyecto**

Parámetro	PDUM	Proyecto Casa El Alma
-----------	------	-----------------------

"Casa El Alma"



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

Oficio No. 138.01.03/1639/2022

	Constancia De Compatibilidad Urbanística Y Tabla De Modalidad Del Uso Del Suelo	
Uso del suelo	Desarrollo Turístico densidad de 15 cuartos hoteleros por hectárea. Uso general: predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos.	Habitacional residencial. <b>Cumple.</b>
Densidad Bruta	8 viviendas por hectárea.	Al área del <b>proyecto</b> , por su superficie de propiedad privada (2,574.17 m <sup>2</sup> ) corresponde un total de 2.2 viviendas; el <b>proyecto</b> contempla 1 vivienda; por lo tanto, <b>cumple.</b> Calculo = (2,574.17 m <sup>2</sup> x 8) / 10,000 m <sup>2</sup> = 2 viviendas
Superficie mínima de lote	1,133.333 m <sup>2</sup>	Queda sin efecto de acuerdo a los artículos 42 del Reglamento Municipal de Zonificación por tratarse de un lote dentro de un condominio.
Frente mínimo	40 metros de frente mínimo.	Queda sin efecto de acuerdo a los artículos 42 del Reglamento Municipal de Zonificación por tratarse de un lote dentro de un condominio.
Superficie máxima de desplante (C.O.S.)	0.20 veces el área del predio	Al predio le corresponde una superficie máxima de desplante de 514.83 m <sup>2</sup> . El <b>proyecto</b> propone un desplante de obras por un total de <b>499.32 m<sup>2</sup></b> . Por lo tanto, <b>cumple.</b> Calculo: 2,574.17 m <sup>2</sup> x 0.20 = 514.83 m <sup>2</sup> de desplante
Niveles máximos de construcción	3 niveles sin considerar sótanos, tinacos ni elementos de ornato arquitectónico.	Los elementos del <b>proyecto</b> tienen como máximo dos niveles; por lo tanto, <b>cumple.</b>
Intensidad de utilización del suelo C.U.S.	0.60 veces el área del predio	Al predio le corresponde una superficie máxima de construcción de 1,544.50 m <sup>2</sup> . El <b>proyecto</b> propone una superficie total de construcción de <b>1,029.80 m<sup>2</sup></b> , por lo tanto, <b>cumple.</b> Calculo: 2,574.17 m <sup>2</sup> x 0.60 = 1,544.50 m <sup>2</sup> de construcción.
Espacios de estacionamiento	Áreas habitacionales y de usos mixtos sin especificar.	El <b>proyecto</b> considera cinco espacios de estacionamiento: tres exteriores y dos en cochera.
Restricciones	Frontales Hacia elementos viales: 15 m Hacia playa (ZFMT): 15 m	Queda sin efecto de acuerdo al artículo 42 del Reglamento Municipal de Zonificación por tratarse de un lote dentro de un condominio.
	Laterales Colindante con elementos viales: 3 m Colindante con cuerpos de agua: 15 m Colindante con lote: 3 m	Queda sin efecto de acuerdo al artículo 42 del Reglamento Municipal de Zonificación por tratarse de un lote dentro de un condominio.
	Traseras Colindante con cuerpos de agua: 20 m Colindante con lote: 5 m	Queda sin efecto de acuerdo al artículo 42 del Reglamento Municipal de Zonificación por tratarse de un lote dentro de un condominio.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEPA** y 36 primer párrafo de su **REIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que

"Casa El Aíno"

*Handwritten signature or mark*



el diseño del mismo tal como fue propuesto en la **MIA-P**, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la **LGEEPA** y 12 fracción III del **REIA**.

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación de los **promovientes** 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.

El Sistema Ambiental (**SA**), dada la ubicación y tamaño del área del **proyecto**, así como el giro de las obras y actividades a realizar, se delimitó utilizando el criterio de Unidad de Paisaje como base para la valoración del territorio, considerada como una unidad que agrega toda la información asociada a una parcela del territorio con características ambientales homogéneas.

Para ello se ha usado como referencia principal el Conjunto de Datos Vectoriales de la Carta de Recursos Forestales F13C58 Punta Sayullita, Escala 1:50,000, elaborado por CONAFOR-INEGI en el 2015 que comprende información derivada de la clasificación supervisada sobre imágenes RapidEye (2011-2012) complementada con información de campo obtenida del Inventario Estatal Forestal y de Suelos (periodo 2013-2014) y la carta de Uso del Suelo y Vegetación Serie V del INEGI, así como de los cuerpos de agua y las áreas urbanas a partir de la Carta Topográfica 1:50 000 del INEGI.

De aquí se han seleccionado cinco unidades de paisaje terrestre con características homogéneas en cuanto al nivel de intervención humana que contienen y son similares al área del **proyecto**, con cuyos elementos bióticos y abióticos y procesos ecosistémicos interactuarán las obras y actividades del **proyecto**.

- 1.** Unidad de Zona urbana de la localidad San Francisco (ZU). Corresponde al asentamiento humano propiamente dicho. En esta unidad se inscribe el área del **proyecto**.  
Esta es la unidad principal del Sistema Ambiental y a ésta se le incorporó las siguientes cuatro unidades que le circundan por poseer asentamientos humanos recientes en vías de ser absorbidas por la localidad.
- 2.** Unidad de Tierras Agrícolas (TA). Ubicado al Sureste de la carretera 200.
- 3.** Unidad de Selva Mediana Subcaducifolia con Vegetación Secundaria arbustiva (SMS/VSa) ubicado al Sur de la localidad, cruzando el Arroyo Charco Hondo.

"Casa El Alma"





4. Unidades de zonas desprovistas de vegetación (DV). Franja costera o litoral que corre frente a la ZU; básicamente está conformado por el sustrato arenoso ubicado en la interfase entre de la ZFMT y los terrenos continentales.

5. Unidad de Selva Mediana Subcaducifolia con Vegetación Secundaria arbustiva (SMS/VSa). Ubicado al norte de la ZU.

El polígono resultante conforma el **Sistema Ambiental**, con una superficie de **184 ha**, delimitado al Oeste por el Océano Pacífico, al Sureste por calle Ciavellinas y la Selva mediana subcaducifolia (SMS) conservada y Selva mediana subcaducifolia con vegetación secundaria arbustiva (SMS/VSa); al Este y Sur, con terrenos agrícolas (TA) y Selva Mediana Subcaducifolia con vegetación secundaria arbustiva (SMS/VSa) y arbórea (SMS/VSA).

Este Sistema Ambiental (SA) permite identificar los impactos ambientales preexistentes, el impacto ambiental potencial del **proyecto**, la zona de influencia directa e indirecta, las medidas de mitigación y compensación y los diversos escenarios ambientales.

### Delimitación del área de influencia.

Para la delimitación del área de influencia ambiental se ha considerado el peor escenario durante las tres etapas del **proyecto** (preparación del sitio, construcción y operación) sin la aplicación de medidas preventivas, de mitigación y compensación. La aplicación de medidas reducirá significativamente el área de influencia.

Entiéndase Área de Influencia (**AI**) como la superficie donde se hace evidente la incidencia de los impactos directos e indirectos de mayor intensidad que pudieran ocasionarse por la operación del **proyecto**, considerando el conjunto de elementos y procesos que conforman el o los ecosistemas, con lo cual se incluye en la presente MIA lo especificado en la fracción I del artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de **EIA**.

Para el presente **proyecto**, el Área de Influencia directa corresponde al área del **proyecto** en sí: 2,768.87 m<sup>2</sup> más el Área de Influencia indirecta que corresponde a una zona buffer de 20 metros alrededor de éste: 6,417.22 m<sup>2</sup>; que en total suman 9,186.09 m<sup>2</sup>.

Para delimitar el Área de Influencia (AI) se revisaron a detalle cada una de las actividades que se realizarán durante las diversas etapas del **proyecto**, así como su giro y dimensiones, y las características del entorno, estimando la extensión geográfica de las posibles afectaciones.

### Condiciones actuales del Sistema Ambiental y del área del proyecto considerados para definir el AI:

"Casa El Alma"



El área del **proyecto** se inscribe en los límites de la localidad San Francisco, en la franja costera, inmerso en una zona totalmente urbanizada (condominio residencial), colinda al Norte con un lote baldío, al Sur con una vivienda residencial recientemente edificada, al Este con calle de acceso y al Oeste con terrenos ganados al mar y la playa de la localidad. Tanto el área del **proyecto** como su entorno inmediato se encuentran totalmente modificados por actividades antropogénicas, carente de comunidades nativas de flora y fauna silvestre, salvo por la playa.

En cuanto a la playa, ésta se ha caracterizado por ser uno de los principales atractivos turísticos de la localidad; presenta un mediano grado de afectación por invasión de algunas obras permanentes, así como un volumen regular de tránsito diario. El **proyecto** no contempla ninguna obra o actividad en la playa, ni en la zona federal marítimo terrestre ni en los terrenos ganados al mar, por el contrario, se prevé conservar la vegetación nativa en esta superficie.

El área del **proyecto** forma parte del Condominio Las Olas, que cuenta con los servicios urbanos requeridos por este **proyecto**: agua potable, energía eléctrica, telefonía e internet, calles de acceso, alumbrado público y servicio de recolección de residuos sólidos.

**Flora.**

De acuerdo a la Carta de Recursos Forestales F13C58 Punta Sayulita, que indica la distribución de los tipos de vegetación natural e inducida, obtenida por la CONAFOR e INEGI (2015) con base en la clasificación de la Carta de Uso de Suelo y Vegetación F13-T1 Puerto Vallarta, Serie V, Escala 1:250 000 (INEGI, 2013), datos de campo del Inventario Nacional Forestal y de Suelos e inventario Estatal Forestal y de Suelos, Carta topográfica 1:50 000 (INEGI) actualizado usando imágenes Rapid Eye, el área del **proyecto** se inscribe en la categoría de Zona Urbana (ZU), en tanto que el Sistema Ambiental incluye además áreas de selva mediana subcaducifolia conservada (SMS) y con vegetación arbórea y arbustiva (SMS/VSA y SMS/VSa), así como tierras agrícolas (TA) y desprovistas de vegetación (DV)

**Vegetación terrestre en el área del proyecto.**

El área del **proyecto** se encuentra totalmente intervenida como parte del desarrollo habitacional Condominio Residencial Las Olas, un fraccionamiento de baja densidad que cuenta con lotes urbanizados: vialidad terminada en piedra laja, red de agua potable, luz eléctrica y oficina de administración. Este asentamiento opera bajo un régimen de condominio, por lo que los lotes sin construir, como es el caso del Lote 4, están sujetos a un mantenimiento continuo que consiste en el chapoleo del césped que se desarrolla en el área. Dicha actividad de mantenimiento prácticamente mantiene el terreno con escasa diversidad vegetal.

En el estrato superior sólo se tienen dos ejemplares adultos remanentes de la especie *Jatopha sp.*, marcados con triangulo verde. En el estrato rasante, toda su superficie se encuentra cubierta por un

"Casa El Alma"



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

Oficio No. 138.01.03/1639/2022

césped denso y verde dominado por *Digitaria sp.* que regularmente es podado. En la parte de terrenos ganados al mar, por su proximidad al mar y el sustrato arenoso, también se desarrollan especies nativas propias de dunas costeras, como frijol de playa (*Canavalia rosea*), escobilla (*Waltheria indica*), zacate cadillo (*Cenchrus echinatus*) y zacate salado (*Distichlis sp.*). Ninguna de las especies identificadas se encuentra catalogada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

### Fauna.

Listado de mamíferos, reptiles y anfibios potencialmente observables en el Sistema Ambiental

ORDEN	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	EP*
<b>MAMÍFEROS</b>			
Carnívora	<i>Herpailurus yagouaroundi</i>	Yaguarundi, Leoncillo	A, I
Carnívora	<i>Conepatus leuconotus</i>	Zorrillo de espalda blanca	-
Carnívora	<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo listado	-
Carnívora	<i>Mustela frenata</i>	Comadreja cola larga	-
Carnívora	<i>Nasua narica</i>	Tejón, Coatí	III
Carnívora	<i>Procyon lotor</i>	Mapache	-
Cingulata	<i>Dasyus novemcinctus</i>	Armadillo nueve bandas	-
Chiroptera	<i>Balantiopteryx plicata</i>	Murciélago gris de saco	-
Chiroptera	<i>Diclidurus albus</i>	Murciélago blanco	-
Chiroptera	<i>Mallossus Rufus</i>	Murciélago mastín negro	-
Didelphimorphia	<i>Didelphis virginiana</i>	Tiacuache norteño	-
Didelphimorphia	<i>Tlacuatzin canescens</i>	Tiacuache ratón gris	E
Lagomorpha	<i>Sylvilagus cunicularius</i>	Conejo de monte	-
Rodentia	<i>Baiomys taylori</i>	Ratón-pigmeo norteño	-
Rodentia	<i>Hodomys allenii</i>	Rata cambalachera	E
Rodentia	<i>Oryzomys couesi</i>	Rata arrocera de agua	-
Rodentia	<i>Handleyomys melanotis</i>	Rata arrocera orejas oscuras	E
Rodentia	<i>Osgoodomys banderanus</i>	Rata arrocera	E
Rodentia	<i>Sciurus colliae</i>	Ardilla gris del Pacífico	E
Rodentia	<i>Notocitellus annulatus</i>	Ardilla de tierra de cola anillada	E
Rodentia	<i>Otospermophilus variegatus</i>	Ardilla de roca	-
<b>REPTILES</b>			
Squamata	<i>Boa imperator</i>	Boa, Mazacuata	II
Squamata	<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo negro	A, II, E, Prioritaria
Squamata	<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr, II, Prioritaria
Squamata	<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del Pacífico	E
Squamata	<i>Halcosus undulatus</i>	Lagartija arcoíris	E
Squamata	<i>Aspidoscelis lineatissimus</i>	Huico de líneas de Jalisco	Pr, E
Testudines	<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga marina golfina	P, prioritaria
Testudines	<i>Eretmochelys imbricata</i>	Tortuga marina carey	P, prioritaria
Testudines	<i>Chelonia mydas</i>	Tortuga marina verde	P, prioritaria
<b>ANFIBIOS</b>			
Anura	<i>Inclisus mamoreus</i>	Sapo jaspeado	E
Anura	<i>Inclisus mazatlanensis</i>	Sapito pinto de Mazatlán	E
Anura	<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo común	-
(*) EP = Estatus de protección: de acuerdo a las categorías de riesgo de la norma NOM-059-SEMARNAT-2010 Pr= Especie sujeta a Protección Especial, A= Especie Amenazada, P= Especie en peligro de extinción; a los Apéndices I, II y III de comercio internacional de la CITES; a su distribución única y limitada E= Endémica (basado			



en la norma NOM-059-SEMARNAT-2010 y en la base de datos de Enciclovida de la CONABIO; y a la lista **especies y poblaciones prioritarias** para la conservación (acuerdo publicado por SEMARNAT en el Diario Oficial de la Federación el 05 de marzo de 2014).

### Listado de aves potencialmente observables en el Sistema Ambiental

**EP=Estatus de protección:** categoría de riesgo de la norma NOM-059-SEMARNAT-2010 **Pr**=Especie sujeta a Protección Especial, **A**=Especie Amenazada, **P**=Especie en peligro de extinción. **ES=Estacionalidad:** **R**=Residente, **M**=Migratorio, **E**=endémica en la costa del Pacífico Mexicana. **Hábitat:** **T**=terrestre, **A**=acuático. **GF=Grupo Funcional:** **FB**=flotador-buceador, **BA**=buscador aéreo, **ZA**=zancuda, **SP**=sondeador profundo, **SS**=sondeador somero, **IT**=insectívoro terrestre, **MP**=marina de presa, **TP**=terrestre de presa, **Ar**=arbóreo frutos e insectos, **F**=forrajeras semillas frutos e insectos.

FAMILIA Y NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	EP	ES	HÁBITAT	GF	SITIO PARA AVISTAMIENTO
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	-	R	A	BA	Islas, Playas, lagunas y esteros
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata tijereta	-	R	A	BA	Islas, playas, lagunas y esteros
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	-	R	T	BA	Selva tropical, cultivos y áreas urbanas
<i>Caragyps atratus</i>	Zopilote común	-	R	T		
<i>Buteo albonotatus</i>	Aguilucho negro	Pr, II	M	T	TP	Montes, sabanas arbustivas, campos abiertos y cerca de ríos y lagunas
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguilucho cola roja	II	R	T	TP	Selva tropical, áreas agrícolas
<i>Buteo plagiatus</i>	Aguilucho gris	II	R	T		
<i>Buteo galus anthracinus</i>	Aguilucho negro menor	Pr, II	R	T		
<i>Pandion haliaetus</i>	Águila pescadora	II, Prioritaria	M	T	MP	Playas, lagunas y esteros
<i>Caracara cheriway</i>	Caracara quebrantahuesos	II	R	T	TP	Selva tropical, áreas agrícolas
<i>Falco ruficularis</i>	Halcón murcielaguero	II	R	T		
<i>Ortalis wagleri</i>	Chachalaca vientre castaño	-	E	T	Ar	Bosques que circundan la bahía
<i>Callipepla douglasii</i>	Codorniz cresta dorada	-	E	T	IT	Bosques que circundan la bahía
<i>Charadrius nivosus</i>	Chorlo nevado	A	M	A	SS	Playas, lagunas y esteros
<i>Charadrius semipalmatus</i>	Chorlo semipalmado	-	M	A		
<i>Charadrius vociferus</i>	Chorlo tildío	-	M	A	IT	
<i>Pluvialis squatarola</i>	Chorlo gris	-	M	A	SS	
<i>Haematopus palliatus</i>	Ostrero americana	-	M	A	SS	Playas, lagunas y esteros
<i>Himantopus mexicanus</i>	Manjita Americana	-	R	A	SS	Playas, lagunas y esteros
<i>Recurvirostra americana</i>	Avoceta Americana	-	M	A		
<i>Actitis macularia</i>	Playero alzacolita	-	M	A	SS	Playas, lagunas y esteros
<i>Arenaria interpres</i>	Vuelvepiedras rojizo	-	M	A		
<i>Calidris alba</i>	Playero blanco	-	M	A		
<i>Calidris mauri</i>	Playero occidental	A	M	A		
<i>Gallinago delicata</i>	Agachón Norteamericana	-	M	A		
<i>Limnodromus scolopaceus</i>	Costurero pico largo	-	M	A		
<i>Limosa fedoa</i>	Picopendo canelo	A	M	A	SP	
<i>Numenius americanus</i>	Zarapito pico largo	-	M	A		

\*Cosá El Ajimo\*



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

Oficio No. T38.01.03/1639/2022

<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito trinador	-	M	A		
<i>Phalaropus tricolor</i>	Falaropo pico largo	-	R	A	SS	
<i>Tringa flavipes</i>	Patamarilla menor	-	M	A		ZA
<i>Tringa melanoleuca</i>	Patamarilla mayor	-	M	A		
<i>Tringa semipalmata</i>	Playero pihuihul	-	M	A	SP	
<i>Chlidonias niger</i>	Charrán negro	-	M	A		
<i>Chroicocephalus philadelphia</i>	Gaviota de Bonaparte	-	M	A		
<i>Hydroprogne caspia</i>	Charrán del Caspio	-	M	A		
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota plomiza	Pr	R	A		
<i>Leucophaeus atricilla</i>	Gaviota reidora	-	M	A		BA
<i>Rynchops niger</i>	Rayador americano	-	M	A		Playas, islas, lagunas y esteros
<i>Sterna hirundo</i>	Charrán común	-	M	A		
<i>Sternula antillarum</i>	Charrán mínimo	Pr	R	A		
<i>Thalasseus elegans</i>	Charrán elegante	Pr	R	A		
<i>Thalasseus maximus</i>	Charrán real	-	M	A		
<i>Columbina inca</i>	Tortolita cola larga	-	R	T		
<i>Columbina talpacoti</i>	Tortolita canela	-	R	T		
<i>Geotrygon montana</i>	Paloma canela	-	R	T		Ar
<i>Zenaidura macroura</i>	Paloma alas blancas	Prioritaria	R	T		Selva tropical, cultivos y áreas urbanas
<i>Zenaidura macroura</i>	Hullota común	Prioritaria	M	T		
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	-	R	T	Ar	Selva perturbada y cultivos
<i>Glaucidium palmarum</i>	Tecolotito colimense	A, II	E	T		
<i>Tyto alba</i>	Lechuza de campanario	II	R	T	TP	Bosques que circundan la bahía
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo	II	R	T		
<i>Chlorostilbon auriceps</i>	Esmeralda mexicana	II	E	T	Ar	Selva tropical, cultivos y jardines Selva tropicales secos, pastizales, tierras de cultivo y zonas urbanas
<i>Cyananthus latirostris</i>	Colibrí pico ancho	II	R	T		
<i>Leucolita violiceps</i>	Colibrí corona violeta	II	R	T		
<i>Trogon citreolus</i>	Cocá citrina	-	E	T	Ar	Selva tropical
<i>Momotus mexicanus</i>	Momoto corona canela	-	R	T	Ar	Selva tropical
<i>Campephilus guatemalensis</i>	Carpintero pico plateado	Pr	R	T	Ar	Selva tropical
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero enmascarado	-	E	T		
<i>Passerina ciris</i>	Colorín sietecolores	Pr	M	T	F	Arbustos, cultivos y jardines
<i>Colocitta coliei</i>	Urraca cara negra	-	E	T		
<i>Corvus sinaloae</i>	Cuervo sinaloense	-	E	T	Ar	Bosques que circundan la bahía
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Charrá de San Blas	-	E	T		
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	-	M	T		
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina alas serradas	-	R	T	Ar	Cultivos y áreas urbanas
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	-	R	T	F	Arbustos, cultivos y jardines
<i>Cassidix melanicterus</i>	Cacique mexicano	-	R	T		
<i>Icterus cucullatus</i>	Calandria dorso negro menor	-	M	T		
<i>Icterus pustulatus</i>	Calandria dorso rayado	-	R	T		

"Casa El Alma"



<i>Malothrus aeneus</i>	Tordo ojos rojos	-	R	T		
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	-	R	T		
<i>Sturnella magna</i>	Pradero torillaconchile	-	R	T		
<i>Geothlypis trichas</i>	Chipe del Tolmie	A	M	T	IT	Áreas semiáridas, tales como matorrales y chaparrales
<i>Parkesia noveboracensis</i>	Chipe charquero	-	M	T	Ar	Arbustos, cultivos y jardines
<i>Setophaga ruticilla</i>	Chipe amarillo	-	M	T		
<i>Setophaga ruticilla</i>	Pavito migratorio	-	M	T		
<i>Peuceea ruficauda</i>	Zacatonero corona rayada	-	R	T	F	Arbustos, cultivos y jardines
<i>Polloptila caerulea</i>	Perlita azulgris	-	M	T	Ar	Selva tropical y matorral
<i>Saltator grandis</i>	Saltador gris	-	R	T	F	Arbustos, cultivos y jardines
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador	-	R	T		
<i>Tityra semifasciata</i>	Titira puerquito	-	R	T	Ar	Selva tropical, cultivos y jardines
<i>Thryophilus siccini</i>	Chivirín sinaloense	-	E	T	IT	Bosques secos y manglares
<i>Thryomanes bewickii</i>	Chivirín cola oscura	-	R	T	Ar	Selva tropical, cultivos y jardines
<i>Turdus assimilis</i>	Mirio garganta blanca	-	R	T	Ar	Selva tropical, cultivos y jardines
<i>Turdus rufopalliatus</i>	Mirio dorso canela	-	E	T		
<i>Comptostoma imberbe</i>	Mosquerito chillón	-	R	T	Ar	Selva tropical, cultivos y jardines
<i>Empidonax difficilis</i>	Papamoscas amarillo del Pacífico	-	M	T	IT	
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas Hui	-	R	T		
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas rayado común	-	M	T		
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis común	-	R	T		
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis Bienteveo	-	R	T	Ar	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	-	R	T	IT	
<i>Tyrannus crassirostris</i>	Tirano pico grueso	-	R	T		
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano piriá	-	R	T		
<i>Passer domesticus</i>	Corrión doméstico	-	R	T	F	
<i>Vireo hypochryseus</i>	Vireo amarillo	-	E	T	F	Bosque seco, matorrales secos, tropicales y subtropicales

### Fauna en el área del proyecto.

El área del **proyecto** se trata de un terreno totalmente transformado que forma parte del Condominio Las Olas dentro de la mancha urbana. En el sitio se pueden observar especies presentes en la zona urbana del Sistema Ambiental, que consisten principalmente en especies plásticas y generalistas adaptadas a ecosistemas perturbados y de especies asociadas a ambientes costeros.

### Fauna en riesgo dentro del área del proyecto.

Durante las visitas de campo no se observaron especies de fauna en riesgo. No obstante, esto no descarta la posibilidad de que se pueda observar iguana verde (*Iguana iguana*) y garrobo negro (*Ctenosaura pectinata*), que son especies plásticas que se han integrado a la transformación urbana. Ahora bien, el Área de Influencia del **proyecto** se extiende hacia el hábitat de anidación de la tortuga



marina la parte baja, media y alta de la playa y la parte baja de vegetación costera, formada por la zona federal marítimo terrestre y parte de los terrenos ganados al mar, cuyas características son adecuadas para la anidación de las tortugas marinas, motivo por el cual se incluyen medidas para evitar y mitigar el impacto del **proyecto** sobre estos quelonios y su hábitat.

### 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 los **promoventes** 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 los **promoventes** deben 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**.

Se describen los impactos ambientales que se generaran en las distintas etapas del **proyecto**, así como también las medidas de prevención mitigación y/o compensaciones más relevantes.

Preparación del sitio y construcción		
Componente ambiental: agua		
Factor Ambiental: Escorrentía y absorción. Calidad del agua y del acuífero		
Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental	Medida de prevención, compensación y/o mitigación
Actividades de relleno y construcción de muro de contención perimetral	Modificación de niveles del terreno natural que alterarán los flujos hídricos superficiales. Riesgo bajo de acumulación de agua pluvial en la colindancia Norte del predio (Rb).	Durante la ejecución de las obras, en caso de que se acumule agua pluvial en la colindancia Norte del área del <b>proyecto</b> , se considerará una canalización temporal que dirija las aguas hacia los terrenos ganados al mar, con las obras provisionales necesarias para promover su infiltración al suelo.
Inadecuada disposición del producto de la excavación y del despalme y de los residuos de la	Existe el riesgo de que el producto de la excavación y del despalme, así como los residuos de la construcción se	Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos: El suelo producto del despalme y el material vegetal se separará y se utilizará para relleno de las áreas del <b>proyecto</b> destinadas para jardines. El excedente será llevado a un predio que se encuentre en proceso de restauración o a un banco de



Preparación del sitio y construcción		
Componente ambiental: agua		
construcción durante las etapas de preparación del sitio y construcción.	desechen en cañadas y arroyos contaminando cuerpos de agua y modificando los patrones de escorrentía. Riesgo bajo (Rb).	material para su reutilización. El material derivado de la excavación se utilizará en el mismo predio como material de relleno. Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos de la construcción y otro para el acopio de residuos urbanos que se localizarán en el lado del terreno opuesto al área de litoral (junto a la calle de acceso). Los residuos de la construcción potencialmente aprovechables serán separados y entregados a un tercero para su reutilización o reciclaje, preferentemente a un tercero autorizado, o a terceros para su reutilización en otras obras. Los residuos de la construcción no aprovechables serán acopiados y entregados a la empresa que posea la concesión municipal para su disposición. Para los residuos sólidos urbanos se colocarán botes de basura debidamente rotulados en sitios estratégicos del <b>proyecto</b> y se vaciarán por lo menos tres veces por semana. No se permitirá que rebosen. Se entregarán al servicio de limpieza para su correcta disposición. Se cuidará en todo momento que los residuos generados no sean utilizados para relleno de cauces de ríos ni arroyos ni tampoco en el área de playa. Bajo ninguna circunstancia se acumularán materiales ni residuos de la construcción en los terrenos ganados al mar. Diariamente, antes de concluir la jornada, se realizarán recorridos de limpieza de la obra y área circundante.
Adquisición de muebles, equipo y sistemas, así como de plantas ornamentales que determinarán el consumo de agua durante la operación del <b>proyecto</b> .	Existe el riesgo de incrementar innecesariamente el consumo de agua durante la operación del <b>proyecto</b> .	Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua que cumplan con la normatividad mexicana. La alberca tendrá sistemas de ahorro de agua. Seleccionar especies de plantas ornamentales para los jardines que sean las más adecuadas dadas las condiciones ambientales del terreno.

Preparación del sitio y construcción		
Componente ambiental: agua		
Factor Ambiental: Calidad del agua del acuífero		
Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental	Medida de prevención, compensación y/o mitigación
Consumo desmedido y mal administrado del agua potable por todos los desarrollos y zona urbana de la	Afectación a la calidad del agua y sobreexplotación del acuífero.	Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua que cumplan con la normatividad mexicana. Se repararán de inmediato las fugas detectadas. Se promoverá el uso eficiente del agua. Realizar el monitoreo del correcto funcionamiento de la planta de tratamiento y su mantenimiento preventivo en apego a las instrucciones contenidas en la Ficha Técnica.

"Casa El Alma"



Preparación del sitio y construcción		
franja costera de forma cotidiana y a largo plazo e inadecuado saneamiento de las aguas residuales.		Se construirán 8 pozos de absorción de 1.5x1.5x2 m para el manejo de los escurrimientos pluviales
Inadecuada disposición de residuos sólidos urbanos por el conjunto de desarrollos inmobiliarios y zonas urbanas en la franja costera.	Obstrucción de cauces y contaminación de cuerpos de agua.	<p>Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos:</p> <p>Se destinará un sitio ex profeso dentro del área del <b>proyecto</b> para el almacenamiento temporal de los residuos que se generen. Dicho sitio se mantendrá limpio para evitar la proliferación de fauna nociva.</p> <p>Se promoverá la separación secundaria <i>in situ</i> de los residuos sólidos urbanos, para ello, se colocarán botes de basura diferenciados: unos para los residuos reciclables y otros para los residuos mixtos. En el primero se colocarán los residuos que tienen valor en el mercado y que son comercializados localmente, y en el segundo se colocará el resto de los residuos.</p> <p>Los residuos mixtos serán entregados al servicio de limpia para su correcta disposición.</p> <p>Los residuos reciclables serán entregados a personas físicas o morales que se dediquen al acopio de estos materiales con el fin de reincorporarlos a los procesos productivos y aprovechar al máximo su poder calorífico.</p> <p>Los residuos de jardines se entregarán al servicio de limpia para que realicen su correcta disposición.</p> <p>En apego a las prohibiciones establecidas en el artículo 100 de la LGPGIR, se tendrá prohibido:</p> <p>Vertir residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, en cuerpos de agua y lugares no autorizados por la legislación aplicable.</p> <p>Incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto.</p>
Componente Ambiental: FAUNA		
Factor Ambiental: Hábitat, diversidad y abundancia		
Iluminación nocturna generada por el conjunto de desarrollos inmobiliarios y zonas urbanas de la franja costera.	Deslumbramiento o desorientación de fauna marina ocasionando modificaciones en su comportamiento.	<p>Las luminarias que se instalen en el frente Oeste del <b>proyecto</b> deben sujetarse a las buenas técnicas de iluminación para reducir la contaminación lumínica, descritas a continuación:</p> <p>Instalar la iluminación al mínimo indispensable, con luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.</p> <p>Promover el uso de temporizadores y luces sensibles al movimiento para reducir la iluminación hacia los terrenos ganados al mar.</p> <p>Dirigir el flujo luminoso hacia abajo y en el sentido opuesto al mar.</p> <p>Prohibir el uso de luz blanca.</p> <p>Sólo utilizar lámparas de longitud de onda larga (rojo o ámbar).</p> <p>Para el diseño y la ubicación de la iluminación nocturna se debe considerar los diagramas de alumbrado señalados en el Apéndice E del Reporte Técnico de Witherington B.E. y R.E. Martín en 2003, adjunto en el Anexo Digital.</p>
Liberación de residuos	Afectación a las condiciones	La eventual aplicación de plaguicidas y agroquímicos se realizará por personal debidamente capacitado, dando prioridad al uso de productos

"Casa El Aïmo"



Preparación del sitio y construcción		
químicos: solventes, detergentes, agroquímicos por actividades de limpieza y mantenimiento de áreas verdes.	biológico-físico-químicas de la playa.	biodegradables a corto plazo y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, se utilizarán sólo aquellos enlistados en el catálogo CICOPLAFEST y registrados ante la COFEPRIS. No se utilizarán plaguicidas ni fertilizantes durante la temporada de lluvias, con el objeto de evitar su infiltración o escurrimiento hacia la zona de terrenos ganados al mar.

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

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

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

**Pronóstico del escenario del área del proyecto sin la ejecución del presente proyecto.**

El sitio no podrá aprovecharse en su máxima extensión desde su aspecto legal, socioeconómico ni como proveedor de servicios ambientales, y estará sujeto a una fuerte presión del entorno para que se integre al proceso de redensificación urbana generado por el crecimiento sostenido de la localidad San Francisco, y más específicamente, del Condominio Las Olas, fraccionamiento habitacional en el que el área del **proyecto** está inmerso; lo que posiblemente ocasionará su edificación, independientemente de las autorizaciones que se requieran para ello, sumándose irremediabilmente a la mancha urbana y a sus procesos.

Por otro lado, el terreno tampoco podrá proveer los servicios ambientales propios del ecosistema original, ya que, por sus dimensiones, ubicación y características es básicamente imposible que recupere sus atributos naturales y pueda integrarse al ecosistema al que pertenecía –selva mediana caducifolia- ya que tendrían que restablecerse las condiciones naturales no sólo del área del **proyecto** sino de los terrenos colindantes y, en general, de toda el área urbana.

**Pronóstico del escenario con la ejecución del proyecto sin la aplicación de las medidas ambientales.**

Las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al Área de Influencia, por tratarse de un terreno inscrito en la mancha urbana, con topografía plana y ubicado en la parte baja de

"Casa El Alma"





la microcuencia. Los impactos ambientales previstos durante las actividades de preparación del sitio y construcción del **proyecto** podrían darse principalmente por descuidos durante la delimitación del área de trabajo, actividades de relleno y maniobras de la maquinaria pesada y por el mal manejo y disposición inadecuada del producto de la excavación y de los residuos de la construcción, pudiendo compactar o contaminar la zona de terrenos ganados al mar y obstruir cauces y escurrimientos; también por omisiones en el diseño del drenaje pluvial e inadecuada selección de plantas durante el diseño paisajístico y de muebles, equipo y sistemas del **proyecto** que incrementen innecesariamente el consumo de agua y energía eléctrica y el grado de contaminación lumínica que resultarían en una posible erosión de la playa, afectación a la cubierta vegetal de la vegetación costera y en una mayor participación en las afectaciones generadas durante la operación.

Durante su operación, el **proyecto** se integrará a las afectaciones cotidianas generadas por el conjunto de viviendas y desarrollos inmobiliarios y turísticos de la localidad y franja costera, cuya acumulación en el tiempo y sinergia representa un riesgo de impacto significativo a largo plazo para el ecosistema terrestre y marino, por el consumo de agua potable, descarga de aguas residuales, disposición de residuos sólidos, liberación gradual de químicos residuales e iluminación nocturna, sin que pueda atribuirse este conjunto de afectaciones al **proyecto** mismo.

Sin embargo, por el tamaño del **proyecto**, su diseño, giro y ubicación dentro de la mancha urbana, la disponibilidad de servicios, las características del terreno, así como por el uso de suelo asignado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas vigente, no tiene la capacidad de provocar alteraciones graves en los ecosistemas terrestre, ni marino y en sus recursos naturales o en su salud, que obstaculicen la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales; es decir, no generará impactos ambientales significativos como tal. Más aún cuando una fracción de terrenos ganados al mar y la faja de zona federal marítimo terrestres aledaños se encuentran concesionados aun tercero para uso de protección y cuando será el propietario del **proyecto** quien use la vivienda una vez concluida su construcción.

Por lo tanto, al ejecutar el **proyecto** sin las medidas preventivas y de mitigación se tendrá un área de **proyecto** inmerso en la mancha urbana que participa en la derrama económica prevista para la zona y que se sumará en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera, sin que por sí mismo altere de forma grave la playa ni sus recursos naturales.

### **Pronóstico del escenario del área del proyecto con la ejecución del proyecto con la aplicación de las medidas ambientales.**

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas ambientales permitirá que el área del **proyecto** se integre a la mancha urbana y participe en la derrama económica prevista para la zona,

"Caso El Alma"



evitando afectaciones por descuidos durante el proceso de diseño y construcción; y, a lo largo de su operación, minimizando su participación en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para los ecosistemas marino y terrestre.

**11. Análisis Técnico.**

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

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

En lo que respecta al componente ambiental fauna, se identifica que la playa y la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante al predio donde se propone la realización del **proyecto** se encuentra dentro de la zona de distribución de tres especies de tortugas marinas (*Lepidochelys olivacea*, *Eretmochelys imbricata* y *Chelonia mydas*), por lo que no se descarta la posibilidad de observar alguna tortuga arribando a la playa para anidar; sin embargo, ésta no figura entre las principales playas de anidación registradas en los Programas de Acción para la Conservación de estas especies elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas. Por lo anterior, los **promoventes** implementaran medidas para evitar y mitigar el impacto del **proyecto** sobre estos quelonios y su hábitat.

Respecto al cumplimiento del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; el plano de la Estrategia de Zonificación Secundaria E-16 San Francisco y La de Marcos, establece un uso **T-15: Desarrollo Turístico densidad 15 cuartos hoteleros por hectárea** para la zona, cuyo uso general previsto es el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos. Por lo tanto, **el uso que se pretende dar al área del proyecto -vivienda residencial- es compatible**.

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

"Casa El Alma"



valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que los **promovientes** apliquen 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 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

### TÉRMINOS

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 fracción 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 inciso Q) y R), 9º, 12, 37, 38, 44, 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**

"Caso El Aíma"



**Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c; y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

**TÉRMINOS**

**PRIMERO**- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, "**Casa El Alma**", a ubicarse en el Lote 4 del Condominio denominado "Las Olas", ubicado en calle Dorado, en el poblado de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

El **proyecto** consiste en la construcción operación y mantenimiento de una casa habitación que se ubicara en el predio delimitado por el siguiente cuadro de construcción:

Coordenadas UTM	
X	Y
456986.1783	2311534.0522
456983.0725	2311522.9834
456990.6782	2311509.3389
456891.4673	2311544.5617
456885.0802	2311547.0834
456895.2031	2311575.3240
456900.8566	2311575.7592
<b>Superficie = 2,768.87 m<sup>2</sup></b>	

El **proyecto** contará con las siguiente distribución de áreas:

Desglose de superficies de los elementos que integran el <b>proyecto</b> .					
Núm.	Elemento y descripción	Superficie (m <sup>2</sup> )			
		Planta baja	Planta alta	Volados	Descubierto
1	Casa Principal de dos niveles	302.55	285.00	26.00	
2	Cochera y casa de visitas. Edificación de dos niveles con cisternas subterráneas.	140.77	177.48		
3	Pérgola o estancia exterior y terraza. Edificación abierta de dos niveles.	56.00	42.00		
4	Calle y estacionamiento				377.42*
5	Media cancha de baloncesto				165.00

\*Casa El Alma\*



Desglose de superficies de los elementos que integran el proyecto.					
6	Patío de alberca, andadores, rampa, fuente y escalones exteriores			207.00	
7	Alberca y jacuzzi			77.33*	
8	Muro de mampostería y escaleras de acceso a playa con un frente de 29.48 m			30.80	
9	Muros laterales: 91.84 m y 91.25 m de longitud			36.62	
10	Jardines (incluye 10.85 m <sup>2</sup> de área de PTAR y sistemas de captación y drenaje de agua pluvial)			1,063.70	
11	Área verde con especies nativas			326.88	
<b>TOTAL</b>		<b>499.32</b>	<b>504.48</b>	<b>26.00</b>	<b>2,269.55*</b>

\*A la sumatoria se han restado dos superficies que están consideradas por duplicado: 8.77 m<sup>2</sup> del camino que también están contabilizados en planta baja de cochera y 6.43 m<sup>2</sup> de la alberca que también están contabilizados en planta baja de la Pérgola.

Superficie total de área de proyecto	499.32+2,269.55=2,768.87 m <sup>2</sup>
Superficie total de desplante	499.32 m <sup>2</sup>
Superficie total de construcción	499.32+504.48+26.00=1,029.80 m <sup>2</sup>
Superficie total de huella del proyecto	1,378.29 m <sup>2</sup>
Superficie de jardines con terreno alterado	1,063.70 m <sup>2</sup>
Superficie de áreas verdes con terreno no alterado	326.88 m <sup>2</sup>

Las obras y actividades del proyecto se realizarán conforme a la descripción incluida en el considerando 6 del presente oficio.

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de los **promovientes** 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 deberán solicitarlo a esta Delegación Federal mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo deberá acompañarse del documento oficial emitido

"Casa El Aimo"



por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit a través del cual esa instancia haga constar que los **promoventes** han 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 los **promoventes** decidan llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada directa o indirectamente vinculados al **proyecto** deberán indicarlo a esta Delegación Federal atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

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

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

**SEXTO.-** De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **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

"Caso El Ajimo"



del **proyecto** de referencia.

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

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

**CONDICIONANTES**

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

\*- Los **promovientes** deberán cumplir con las siguientes:

Condicionantes generales las cuales serán verificadas y avaladas en su cumplimiento por la **PROFEPA** con fundamento en el artículo 68 párrafos primero segundo tercero cuarto y quinto fracciones VIII IX X XI XII XIX y

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



XXIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. En caso de que la empresa constructora sean los mismos **promoventes** deberán obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de los **promoventes** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
3. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
4. Los sitios que se propongan para reubicación de fauna fuera del sitio del **proyecto**, deberán presentar un grado de conservación aceptable. Para ello deberá reportar a esta Delegación y a la Representación del a **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
  - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
  - Los motivos de la reubicación
  - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección
  - La anuencia del propietario lo legal poseionario del predio de destino
5. Deberá incluir en sus informes anuales de cumplimiento establecidos en el Terminó 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**.
6. 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.
7. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para

"Casa El Alma"



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

Oficio No. 138.01.03/1639/2022

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 los **promoventes** desistan de la ejecución del **proyecto**.

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

**NOVENO.-** La presente resolución a favor de los **promoventes** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA** en el cual dicho ordenamiento dispone que los **promoventes** deberán 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.-** Los **promoventes** serán los únicos 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.-** Los **promoventes** deberán 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 de los **promoventes** que la presente resolución emitida con "Casa El Alma"

Casa

3



motivo de la aplicación de la **LGEPA** 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 **LGEPA** y 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio a los **Sr. Andrew Barous y Sra. Kathryn Huggins Barous**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE**

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



**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 Angeles Cauch Garcia.-Directora General de la Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros SEMARNAT. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. SEMARNAT - México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2022TD031

**No. Bitácora: 18/MP-0108/04/22**

mgpc

<sup>1</sup> En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Décimo Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

