

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)





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

Tepic, Nayarit a 20 de julio de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo



Recibi Original



Una vez analizada y evaluada la manifestación de Impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por la el **C. Josué Alejandro Rodríguez Gallo**, en su calidad de Director General de la persona moral denominada **Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**Rincón Matanchén, Tercera Etapa**", a ubicarse en lote número 6, de la manzana 18, al Sur de la Bahía de Matanchén, perteneciente al Ejido de Aticama, que se localiza al Oeste del Municipio de San Blas, Nayarit; en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X = 479605.4914, Y = 2376753.9313 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 10 de marzo de 2022, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 27 de enero del mismo año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2022TD017**.
- II. Que el 16 de marzo de 2022, mediante escrito sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 14 de marzo de 2021, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que el 17 de marzo de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0013/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 10 al 16 de marzo de 2021 y extemporáneos.

- IV. Que el 24 de marzo de 2021, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/0837/2022 y 138.01.00.01/0838/2022, ambos del 6 de abril de 2022, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de San Blas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficio núm. 138.01.00.01/0841/2022 del 6 de abril de 2022, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (**DGZFMTC**) de esta **SEMARNAT** respecto del **proyecto**.
- VII. Que el 27 de abril de 2022, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.03/0988/2022 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que el 19 de mayo de 2022, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0265/2022, del 1 del mismo mes y año a través del cual la **SEDESU** emitió su respuesta al oficio núm. 138.01.03/0837/2022 referido en el Resultado anterior; en dicha respuesta, la **SEDESU** concluye que después de revisar y analizar la información presentada, el **proyecto** es compatible tanto con las políticas y criterios ecológicos, así como con las disposiciones y/o lineamientos establecidos en los instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal.

"Rincón Motanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Motanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

IX. Que el 14 de junio de 2022, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.03/0988/2022.

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 un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y que se encuentra dentro de 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.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

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

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de las posibles afectos 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 la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

"Finca Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. T38.01.03/1728/2022

La siguiente descripción se elaboró a partir de la información aportada por la promovente en la MIA-P y en su respuesta al requerimiento de información adicional, la descripción del proyecto que será válida para los efectos legales del presente oficio, se incluye en el **TERMINO PRIMERO**.

El **proyecto** consiste en la lotificación del polígono de predio propiedad (Colindante a una Primera Etapa y su modificación considerada 2nda Etapa autorizadas respectivamente con oficios núm. T38.01.00.01/269/19 y T38.01.00.01/0233/2021) el cual cuenta con una construcción existente de casa habitación unifamiliar propiedad del anterior dueño del predio vecino del ejido de Aticama, misma que será demolida en la preparación del sitio, para continuar con la construcción de una vialidad interior de piedra ahogada en cemento con cruces de adoquín, así como la introducción de servicios (ductos y postes de luz, telefonía y agua potable).

En la zona de Terrenos Ganados al Mar, se realizará la construcción de un club de plays, el cual contará con alberca, bar, terraza baños, duchas, un deck y otra alberca.

En el área de Zona Federal Marítimo Terrestre se contará con un área de palapa y camastros.

La superficie total del polígono es de 6,288.643 m².

Superficies del proyecto

Concepto	Superficie (m ²)
Predio de propiedad	4,964.397
Terrenos Ganados al Mar	774.989
Zona Federal Marítimo Terrestre	549.257
Total	6,288.643 m ²

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

Superficies de obras en Predio de Propiedad

Concepto	Superficie (m ²)
Vialidades	1,315.12 m ²

"Rincón Matanchán, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchán, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

Bodega	355.89 m ²
Suelo natural	3,293.397 m ²
Total	4964.397 m ²

El número de tomas domiciliarias propuestas son las siguientes:

Núm. de lotes	Núm. de tomas
19 lotes	19 Tomas domiciliarias de agua
19 lotes	19 Tomas domiciliarias de luz
19 lotes	19 Tomas domiciliarias de drenaje
19 lotes	19 Tomas domiciliarias de telefonía
Total: 76 tomas	

Esto quiere decir que cada lote tiene asignadas 1 toma por cada servicio, o sea, 4 tomas en total por lote. Si bien 1 de los 21 lotes está considerado para destinarse como almacén, este contará con todos los servicios necesarios para su correcta operación.

Superficies de obras a construir en el polígono de TGM

Concepto	Superficie (m ²)
Área de terraza	180.00 m ²
Acusbar y Alberca	100.00 m ²
Barra Seca	3.84 m ²
Ducha	7.06 m ²
Andadores	94.00 m ²
Baños	46.50 m ²
Deck	169.30 m ²
Alberca tipo pileta 1 m de profundidad	69.78 m ²
Puente	13.85 m ²
Áreas Verdes	93.13 m ²
Total	774.989 m ²

Superficies de instalaciones en el polígono de ZFMT

Superficies de obras en ZFMT

Concepto	Superficie (m ²)
----------	------------------------------

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

Handwritten mark

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

Deck madera	37.27 m ²
Área de palapa	150 m ²
Áreas verdes	96.61 m ²
Suelo natural	265.37 m ²
Total	549.257 m ²

Todas las instalaciones anteriores en madera sin cimentación sobre suelo natural de arena.

Alberca tipo pileta, que tendrá una profundidad de 1 m sobre ella se propone la construcción de un puente.

Tipo de vegetación propuesta: La vegetación será palmeras de coco de agua (*Cocos nucifera*), Palma abanico *Washingtonia*, Helecho de Playa (*Acrostichum danaeifolium*) y Cícada (*Zamia paucijuga*)

Tipo de suelo bajo la palapa y el deck propuestos en ZFMT: El tipo de suelo bajo la palapa y el deck será de suelo natural, no se pretende la instalación de ningún tipo de cimentación, esto pretendiendo que no sea una superficie que afecte al posible desove de tortuga en la Bahía de Matanchén, se propiciará la regeneración de vegetación propia de la zona.

Elevación del deck respecto del terreno natural: La altura del deck es de 1.5 metros sobre el terreno natural, permitiendo que si alguna tortuga llegase a arribar en el predio no tenga impedimento alguno.

Etapas de Preparación del Sitio.

Demolición de la edificación existente: Se realizará la demolición de la casa habitación en el predio de propiedad del polígono, misma que ya existía cuando se adquirió el terreno; ésta será la primera actividad a realizar y consiste en:

Demolición: Mediante la técnica de inestabilidad por empujes, que consiste en hacer presión al elemento estructural en vez de estirarlo, normalmente se realiza con retroexcavadoras, bulldozer, palas mecánicas, etc.

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

Retiro de escombros: El material procedente de la demolición será retirado por medio de un camión de volteo, y para su transportación se utilizará una lona para evitar la dispersión de polvos.

Desmonte y retiro de residuos: Directamente, se realizará la excavación de tierra, con el fin de rebajar el rasante del terreno, reduciendo así su cota y lograr formar un plano de apoyo adecuado para ejecutar la obra. Esto se realizará por medio de maquinaria retroexcavadora 320, sacando el material de la obra, haciendo su adecuada disposición de acuerdo con lo estipulado por la Autoridad.

Abertura de caja: Consiste en el mejoramiento del terreno, apegándose a las indicaciones del estudio de mecánica de suelo según los diferentes estratos que presente el suelo en cuestión y se colocará material de banco con los lineamientos pedidos en el estudio.

Etapa de Construcción.

Introducción de vialidad e introducción de servicios de electricidad y telefonía a través de ductos, así como de agua potable.

Colocación de capa subrasante: Colocación de material compactándose al 100% de su PVSM y se procede a la colocación de pasos transversales para instalaciones de agua, luz y telefonía.

Colocación de Base hidráulica: Colocación de grava-arena parcialmente triturada de 1 ½" compactándose al 100% de su PVSM, por medio de maquinaria pesada motoconformadora, camión pipo y rodillo vibratorio. El material deberá acamellonarse, humedecerse, homogenizarse y compactarse.

Colocación de asfalto, piedra y cemento: Se dará un riego de impregnación con emulsión asfáltica para impregnación ECI-60 a razón de 1.20 – 1.50 lt/m² con petrolizadora en caliente. Se poreará con arena limpia con dosificación de 8 lt/m² sobre superficie de base impregnada para permitir el paso de unidades acarreo de materiales sin que generen daños a la obra por desprendimiento de la superficie impregnada mínimo 3 mm.

Se procederá a la excavación para el alojamiento de guarnición de concreto F'C = 200 kg/cm².

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. T38.01.03/1728/2022

sección 15x20x40 cm de altura, sección pecho de paloma, rellenándose y compactándose con pizón a mano. Por último, como acabado, se colocará piedra ahogada en cemento con sus cruces de adoquín.

Introducción de servicios de agua, luz y telefonía: Se colocarán registros de 40x40x40 cm a cada poste de luz con su base piramidal para su colocación. Se realizarán excavaciones para introducción de tomas de agua para cada terreno, así como para la energía eléctrica y línea telefónica.

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

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

Construcción de infraestructura: Se pretenden realizar las actividades para el levantamiento de las estructuras y construcción del proyecto. Las actividades que se realizarán para este fin son las siguientes:

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

Introducción de red de agua y drenaje: En esta actividad se llevará a cabo la introducción de los

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

servicios de agua, la cual será provista por el Ayuntamiento y las aguas residuales serán conducidas a dos biodigestores autolimpiables.

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

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

Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos): Los acabados del **proyecto** serán en muros con elementos con recubrimiento Afibra. Las actividades de pintura en general y revestimiento de azulejos en baños y el bar.

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

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

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

Etapas de operación y mantenimiento.

Durante la etapa de operación, el **proyecto** contempla servicio de local, con capacidad máxima para 80 personas.

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

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

- Poda y limpieza de áreas verdes.
- Disposición de residuos sólidos urbanos.
- Limpieza de áreas comunes.

Para la operación y mantenimiento respecto al consumo de agua, solo se tomará en cuenta: Baños, bar, albercas y ducha.

Para el cálculo de la demanda de agua se tomó en cuenta una tabla publicada por el SIAPA donde categoriza por tipo y demanda diaria.

El llenado de las albercas será cada 6 meses, dándose un tratamiento especial, a base de químicos, para mantener el agua en condiciones idóneas para la realización de actividades. Se ocupará un volumen de 203.51 m³ para el llenado de todas las albercas, recordando que esto será mediante pipas. Para las duchas se tiene contemplado un volumen de 5 lpd.

El club de playa está considerado para uso y disfrute de los propietarios de cada lote el cual no tendrá un uso de servicio comercial, solo se considera para uso privada.

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

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

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

Instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

Que para desarrollar el presente **proyecto**, el **promoviente** solicitó a esta Delegación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 2B fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5 Incisos Q) y R) del **REIA**.

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

Que el Artículo 7º del Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar establece que: *Las playas y la zona federal marítimo terrestre podrán disfrutarse y gozarse por toda persona sin más limitaciones y restricciones que las siguientes:*

[...]

II. Se prohíbe la construcción e instalación de elementos y obras que impidan el libre tránsito por dichos

bienes, con excepción de aquéllas que apruebe la Secretaría atendiendo las normas de desarrollo urbano, arquitectónicas y las previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y ...

En su vinculación con este artículo la **promoviente** señala que: *En zona Federal no existirá construcción alguna que impida el libre tránsito de la ciudadanía y turistas que visiten la zona de playa, así como se apoyará la promoción la apreciación de la zona. A una corta distancia del predio existen distintas entradas a zona de playa. Se tiene en cuenta la importancia de las zonas colindantes al proyecto como el mismo, se encuentran de acuerdo al PMDU del municipio que cataloga los usos de suelo, el mismo predio entra dentro de este uso de suelo, por lo que se solicitó al H. Ayuntamiento de San Blas la Licencia de uso de suelo del predio para poder llevar a cabo las obras, contestando el mismo H. Ayuntamiento con una resolución positiva Licencia de uso de suelo DUE-25-MAY22-SB, No. de oficio, 012, donde se otorga la vocación de uso de suelo H2 Habitacional en baja densidad, el cual permite una densidad de 12 a 19 casas habitación por hectárea, el CUS mínimo es de 0.15 y el máximo 0.70; el máximo COS máxima permitida es de*

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

0.70 (Se adjuntó copia simple de la Licencia de uso de suelo a la información adicional referida en el Resultado IX del presente oficio).

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

NOM-001-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. **Vinculación:** Durante las actividades de construcción se realizará la contratación de baños portátiles, de los cuales sus residuos serán puestos a disposición por la misma empresa contratada. Durante la etapa de operación, el club de playa estará conectado a dos biodigestores autolimpiables para la correcta disposición de aguas residuales.

NOM-041-SEMARNAT-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible Y **NOM-045-SEMARNAT-2006.-** Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible. **Vinculación:** Todos los vehículos utilizados para la construcción del presente estarán bajo un esquema de mantenimiento semestral, tomando en cuenta que el proyecto será construido en un periodo de 8 meses, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del **proyecto**, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de San Blas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.

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. **Vinculación:** Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, mismas que se encuentran identificadas en el capítulo IV del presente estudio. Sin embargo, es importante destacar que el

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área urbana.

NOM-161-SEMARNAT-2011.- Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismo, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. **Vinculación:** De acuerdo con el listado de residuos de manejo especial sujetos a presentar plan de manejo, menciona en la fracción VII que los residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m³, por lo que para el **proyecto** no aplica tal criterio; sin embargo, se le dará el manejo adecuado por medio de una empresa especializada y autorizada en el manejo y disposición final de éstos por el Ayuntamiento de San Blas.

NOM-162-SEMARNAT-2012.- Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

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

Especificaciones	Vinculación
Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012 Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	La playa frente al área del proyecto no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la CONANP como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Crobois en 1998; Sin embargo, de acuerdo a los datos obtenidos del campamento tortuguero San Blas Asyetsio Wakie ubicado en la playa El Gorrego, el cual informa que en el área de bahía de Matanchén desde la existencia del campamento tortuguero no han registrado ni un solo avistamiento de Tortuga Laúd.

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

	<p>Tabla 1 Registro de arribazón de tortuga del campamento tortuguero Aayetsie Wakie en el periodo 2017-2021</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Temporada</th> <th>Especie</th> <th>Núm. de nidos</th> <th>Núm. de huevos</th> <th>Núm. de crías liberadas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)</td> <td>324</td> <td>29,504</td> <td>23,990</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)</td> <td>244</td> <td>22,222</td> <td>21,254</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)</td> <td>420</td> <td>38,250</td> <td>36,567</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)</td> <td>439</td> <td>39,960</td> <td>38,220</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2021</td> <td>Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)</td> <td>305</td> <td>28,060</td> <td>27,773</td> </tr> <tr> <td>Carey (<i>Eretmochelys imbricata</i>)</td> <td>1</td> <td>176</td> <td>175</td> </tr> </tbody> </table> <p>La promovente refiere que Nayarit y en especial la bahía de Matanchén no figura dentro de las playas de prioridad de desove de la tortuga Laúd, siendo considerada solo como una playa de desove ocasional, sin embargo, de acuerdo por lo narrado por el encargado del campamento tortuguero Aayetsie Wakie, no ha existido avistamientos de la tortuga laúd en al menos los últimos 19-20 años.</p> <p>Sin embargo, puede darse el caso de que lleguen a la zona del proyecto algunos individuos a anidar, por tal motivo se realizará la vinculación con la presente norma en la que se tomarán acciones para su protección.</p>	Temporada	Especie	Núm. de nidos	Núm. de huevos	Núm. de crías liberadas	2017	Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	324	29,504	23,990	2018	Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	244	22,222	21,254	2019	Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	420	38,250	36,567	2020	Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	439	39,960	38,220	2021	Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	305	28,060	27,773	Carey (<i>Eretmochelys imbricata</i>)	1	176	175
Temporada	Especie	Núm. de nidos	Núm. de huevos	Núm. de crías liberadas																															
2017	Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	324	29,504	23,990																															
2018	Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	244	22,222	21,254																															
2019	Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	420	38,250	36,567																															
2020	Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	439	39,960	38,220																															
2021	Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	305	28,060	27,773																															
	Carey (<i>Eretmochelys imbricata</i>)	1	176	175																															
<p>2. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación</p>	<p>Se implementarán medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas en esta misma Información Adicional, en el punto 7 de la</p>																																		

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

de las tortugas marinas.	solicitud.
5. Especificaciones generales	
5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:	
5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	Las actividades para proteger a las tortugas marinas se ejecutarán para dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación del presente estudio de impacto ambiental, por lo que no requerirán de un nuevo procedimiento de impacto ambiental.
5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del área Natural Protegida.	No aplica. El área del proyecto no se inscribe en un Área Natural Protegida.
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	La playa frente al área del proyecto no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la CONANP como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobols en 1998. Sin embargo, de acuerdo a los datos obtenidos del campamento tortuguero San Blas Aoyetsle Wakle ubicado en la playa El Borrego, informó que en el área de bahía de Matanchén desde la existencia del campamento tortuguero no han registrado ni un solo avistamiento de Tortuga Laúd. Información del núm. de nidos, núm. de huevos y núm. de crías liberadas en los periodos de 2017-2021, dichos huevos son recolectados en nidos de la Playa El Borrego, Playa del Rey, Playa Las Islitas y Bahía de Matanchén. De acuerdo por lo narrado por el encargado del

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. T38.01.03/1728/2022

	campamento tortuguero Ayetsie Wakie, no ha existido avistamientos de la tortuga laúd en al menos los últimos 19-20 años, sin embargo, a manera de recomendación, se aplicarán las siguientes medidas:
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	Se prevé la inclusión de diferentes áreas verdes en las que se plantarán diferentes especies endémicas de la región. La poca vegetación presente en la zona federal marítimo terrestre no será afectada por las diferentes etapas del proyecto.
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	Para propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal se llevará a cabo una siembra de especies nativas dentro del mismo predio, ya que cuenta con el espacio y características necesarias. Respecto a la vegetación presente en la zona federal y áreas de playa esta se mantendrá intacta y se propiciara su regeneración natural.
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Durante el periodo de anidación de la tortuga marina se asegurará de retirar al terminar el día cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías.
5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.
5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Lámparas direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.	

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	
5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Durante la operación del proyecto se prohibirá el tránsito vehicular en la ZFMT y en la playa.
6. Especificaciones de manejo	
6.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de manejo con tortugas marinas y sus derivados en el hábitat de anidación, deben tramitar previamente la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre correspondiente ante la Secretaría de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, sin perjuicio de las demás disposiciones jurídicas aplicables.	No se consideran actividades de manejo no extractivo, ni actividades de incubación, ni instalación de viveros, etc. Aunado a que no se trata de una zona catalogada como de arribazón de tortuga marina. Sin embargo, de existir algún arribazón no se manipulará al espécimen, sino que, se delimitará la zona de anidación y se pondrá en contacto con el campamento tortuguero, así como registrarse en las
6.2 Las actividades de manejo de tortugas marinas en playas de anidación dentro de Áreas Naturales Protegidas, deben apegarse al Decreto y al Programa de Manejo correspondientes.	bitácoras.
6.3 Las personas físicas o morales que realicen actividades de manejo con tortugas marinas, deben tomar las medidas necesarias para evitar o disminuir el estrés, sufrimiento, traumatismo y dolor que pudiera ocasionarse a los ejemplares.	
6.4 La incubación en las playas de anidación sólo puede realizarse de dos formas: Natural o in situ o vivero o corral (por excepción).	
6.5 En las playas de anidación la incubación debe darse de manera natural (in situ), y sólo por excepción (depredación, saqueo, inundación fuera de control) se realizará la reubicación de nidadas en vivero o corral. En caso de riesgo inminente (eventos meteorológicos extraordinarios y contaminación), se aplicará lo previsto en las medidas de contingencia del Plan de Manejo, en	

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

138





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

cumplimiento con la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre otorgada por la Secretaría.	
6.6 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben establecer las siguientes medidas:	
6.6.1 Realizar recorridos de monitoreo a lo largo de la playa de anidación con el fin de disminuir la probabilidad de perder nidadas, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Manejo correspondiente. Los recorridos deben llevarse a cabo por los responsables de la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre o a quienes designen para tal fin.	
6.6.2 En caso de utilizar vehículos para hacer recorridos de monitoreo, éstos deben tener un peso bruto vehicular máximo de 300 kg, la velocidad máxima de circulación debe ser de 20 km/h y utilizar llantas de baja presión (menor a 5 libras por pulgada cuadrada o 35 kPa). La circulación del vehículo debe ser por fuera de la zona de anidación o en su caso, en una zona donde no se perturbe la integridad de los nidos.	
6.7 Incubación natural o in situ	
6.8 Incubación en vivero o corral (por excepción)	
6.9 Observación de tortugas marinas en su hábitat de anidación.	

En relación a la vinculación del **proyecto**, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, la **promovente** manifestó que solicitó al H. Ayuntamiento de San Blas la Licencia de Uso de Suelo, y este mismo otorgó una resolución positiva DUE-25-MAY22-SB, No. de oficio. 012, otorgando una vocación de uso de suelo H2 Habitacional en baja densidad, el cual permite una densidad de 12 a 19 casas habitación por hectárea, el CUS mínimo es de 0.15 y el máximo 0.70; el máximo COS máximo permitido es de 0.70 (copia anexa a la Información adicional). En base a los usos de suelo colindantes y en base a la dinámica de crecimiento de la zona, que tal como la 1era etapa del Desarrollo Rincón de Matanchén (predio colindante) autorizado mediante oficio núm. 138.01.00.01/2691/19 por la Delegación Federal de la SEMARNAT se autorizó con un uso de suelo H2 tal y como se autoriza por parte del Ayuntamiento el proyecto que nos ocupa.

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/7728/2022

Por lo tanto la **promovente** concluye que, con la licencia de uso de suelo en regla, no existe incumplimiento alguno sobre la zona y permitiendo que los futuros dueños de lotes puedan realizar una construcción de vivienda bajo los lineamientos establecidos por el uso de suelo H2. Atendiendo de igual forma a la importancia que tiene la zona del **proyecto** se propone la creación de un reglamento interno (elaborado por ingenieros y arquitectos competentes) que delimite cuales son las políticas de construcción, siempre en pro de la no afectación al medio ambiente e integrando a los futuros dueños en actividades relacionadas al cuidado, protección y preservación de la flora y fauna de la zona.

	Habitacional		
	Habitacional Densidad Mínima H1	Habitacional Densidad Baja H2	Habitacional Densidad Media H3
Densidad máxima de habitantes/ha.	30	95	195
Densidad máxima de viviendas/ha.	10	19	39
Superficie mínima de lote	600 m ²	300 m ²	140 m ²
Frete mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales
Índice de edificación	0.09 m ²	300 m ²	140 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.6	1.2	1.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4	5	2
Restricción frontal	5 metros lineales **	5 metros lineales	3 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal	80%	100%	40%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto	Semicerrado	Semicerrado

R: Las restricciones de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Vinculación

con tabla de uso de suelo Habitacional **PMDUSB**

Concepto	H2 (Habitacional Densidad Baja)	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO	
Densidad máxima de habitantes/ha.	95	En etapas futuras se realizarán construcciones individuales de cada propietario por lote con su MIA respectiva.	Cumple
Densidad máxima de viviendas/ha.	19		Cumple
Superficie mínima de Lote.	300 m ²	5,679,366 m ²	Cumple
Frete mínimo de Lote	0 mtr. L	64 m	Cumple

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

Coefficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	0.6	0.070	Cumple
Coefficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	1.2	0.070	Cumple
Altura máxima de la edificación	R	Un nivel	Cumple
Cajones de estacionamiento	3	En esta tercera etapa sólo se realizará la lotificación del predio, en etapas futuras cada propietario hará cajones de estacionamiento individuales.	Cumple
Restricción Frontal	5 mtr. L	83.90 Respecto de obras techadas, los lotes permanecerán con condiciones naturales de suelo, solo las vialidades mantendrán obra	Cumple
% jardinado en la restricción frontal	50%	*Se compone de suelo natural lo correspondiente al lote 10 el resto es únicamente vialidad	Cumple
Restricción lateral	***	PP: No hay obras en su parte Norte y solo una vialidad en parte Sur TGM: 1 m En su parte Norte (no presenta obras techadas) 11.7 en su parte Sur	Cumple
Restricción posterior	3 mtr. L	5 m	Cumple
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Cumple

Por 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, se concluye que el **proyecto**, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la **LGEPA** y 12 fracción III del **REIA**; teniendo en cuenta las consideración que al respecto se presentan en el Análisis Técnico del Considerando II del presente oficio.

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir, primeramente se debe

"Rincón Matanchón, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchón, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 136.01.03/1726/2022

delimitar el **SA** correspondiente al **proyecto**, para posteriormente realizar una descripción del citado **SA**; asimismo, debe detectarse el área de influencia del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Para la delimitación del Sistema Ambiental (SA) el **promoviente**, considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él y los posibles impactos que este causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca, estableció un **SA** con una superficie de 89.3 ha. Esto con base en la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad de los ecosistemas con los que el proyecto tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedatológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros.

Para esta delimitación, se partió de los siguientes aspectos:

- Dimensiones y ubicación del proyecto
- Microcuenca en la que reside el proyecto (Aticama)
- Elementos hídricos superficiales
- Condiciones y usos de suelo
- Ecosistema y
- El Modelo Digital de Elevación, generado a partir de la conjugación de las curvas de nivel.

De manera que el Sistema Ambiental del **proyecto** se compone de 4 usos de suelo: Agricultura de Temporal Anual y Permanente, Zona Urbana, Vegetación Secundaria Arborea de Selva Mediana Subperennifolia y Popal.

El área de influencia se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 6,288,643 m², y que en esta Tercera Etapa, trata de la lotificación, introducción de vialidades y servicios, así como la construcción de un club de playa. Los residuos sólidos urbanos y de manejo especial, serán clasificados y puestos a disposición de acuerdo con lo estipulado con el Ayuntamiento de San

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

Handwritten signature

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

Blas. Por lo anterior, se tomó como área de influencia un radio aproximadamente de 80 m a la redonda respecto del polígono del **proyecto**.

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

Vegetación en el área de influencia y predio del proyecto:

La sobre posición del polígono del proyecto en las Cartas temáticas de Uso del Suelo y Vegetación publicada por el INEGI Serie VI, señala que éste se localiza en el estrato denominado Agricultura de Temporal Anual y permanente.

El sitio del **proyecto** corresponde a un predio cuyo suelo fue impactado hace varias décadas por las actividades agrícolas y actualmente turísticas, para brindar el servicio de hospedaje y de venta de alimentos, ya que estas actividades son la forma más usual de subsistir en la zona.

Listado de especies vegetales encontradas en el área de influencia.

Nombre científico	Nombre común
<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco
<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo
<i>Pithecellobium spp.</i>	Guamúchil
<i>Ocimum basilicum</i>	Albahaca
<i>Byrsanima crossifolia</i>	Nanche
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guasima
<i>Artocarpus heterophyllus</i>	Yaca
<i>Cenchrus echinatus</i>	Zacate cadillo
<i>Cymbopogon spp.</i>	Zacate limón
<i>Melinis repens</i>	Pasta rosado
<i>Aloe vera</i>	Sábila
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo
<i>Heliconia spp.</i>	Platanillo
<i>Tajia geniculata</i>	Quento

"Rincón Matanchán, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchán, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

<i>Brosimum alicastrum</i>	Capomo
<i>Sapum lateriflorum</i>	Mataiza
<i>Mangifera</i>	Mango

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

Fauna.

El área de estudio se localiza en el municipio de San Blas en una zona de transición para la fauna y en especial para las aves, ya que la ruta migratoria de aves comprende desde Norte América hasta bajar a los sistemas lagunares y selvas bajas de Nayarit.

Se reporta que, durante la visita de campo de prospección realizada al sitio del **proyecto**, los objetivos fueron obtener un registro de presencia ausencia de vertebrados terrestres, en particular las aves, así como efectuar una evaluación visual sobre el estado de la calidad del hábitat y hacer estimaciones sobre la probable presencia de dichas especies.

A continuación, se presentan los resultados del levantamiento faunístico realizado en el área del predio seleccionado el cual tuvo como finalidad conocer las especies que se encuentran en el lugar y analizar su función en el ecosistema. La lista que a continuación se presenta contiene especies de reptiles, aves y mamíferos que fueron registrados. Solo se menciona las especies detectadas por observación directa o por evidencias indirectas como huellas, excretas, mudas restos de aves depredadas entre otras, así como registros bibliográficos respecto del sitio. Asimismo, en su caso se señala las especies catalogadas en la Norma oficial mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Listado de fauna en el área de influencia

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
Reptiles y anfibios		
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Roñito	
<i>Leptodeira nigrofasciata</i>	Culebra	
<i>Sceloporus horridus</i>	Roño	
* <i>Cnemidophorus lineatissimus</i>	Culje cola azul	Pr
* <i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo	A
<i>Smilisca baudinii</i>	Rana	

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

[Handwritten mark]





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

Oficio No. 138.0103/1728/2022

<i>Pseudemys scripta armata</i>	Jicotes	
<i>Anaxyrus kelleghii</i>	Sapito mexicano	
<i>Incilius marmoreus</i>	Sapo jaspeado	
<i>Rhinella marina</i>	Sapo gigante	
<i>Craugastor augusti</i>	Rana ladradora	
<i>Craugastor occidentalis</i>	Rana	
<i>Hypopachus variolosus</i>	Rana termitera	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
Aves		
<i>Corvus corax</i>	Cuervo grande	
<i>Colaptes auratus</i>	Urraca copetona	
* <i>Aratinga canicularis</i>	Perico atoleiro	Pr
<i>Xiphorhynchus plavigaster</i>	Trepatroncos araño	
<i>Aechmophorus occidentalis</i>	Cabildo	
<i>Egretta thula</i>	Garcita	
<i>Phalacrocorax olivaceus</i>	Pato buzo	
<i>Vireo solitarius</i>	Vireo solitario	
<i>Egretta caerulea</i>	Garceta azul	
<i>Dendrocygna autumnalis</i>	Pato pichichi	
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote	
<i>Columba fasciata</i>	Paloma de collar	
* <i>Tilmatura dupontii</i>	Chupaflor	A
<i>Colaptes auratus</i>	Chupaflor de golilla	
<i>Trogon mexicanus</i>	Trogón	
<i>Trogon elegans</i>	Cos elegante	
<i>Momotus mexicanus</i>	Pájaro reloj	
* <i>Picoides stricklandi</i>	Carpintero	A
<i>Cyanocorax yucas</i>	Checa	
<i>Mitrephanes phaeocereus</i>	Papamoscas burlista	
<i>Tyrannus crassirostris</i>	Luis	
<i>Progne dominicensis</i>	Martín bicolor	
<i>Campylorhynchus gularis</i>	Metraca manchada	
<i>Troglodytes aedon</i>	Salta pared	
<i>Ardea alba</i>	Garza blanca	
Mamíferos		
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	
<i>Noctilio leporinus</i>	Murciélago pescador	
<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	Zorra	
<i>Nasua nasua</i>	Tejón	
<i>Didelphis marsupialis</i>	Tiacuache	
<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo	
<i>Canis latrans</i>	Coyote	
<i>Desmodus rotundus</i>	Vampiro	

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

"Zona Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

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

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

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

Calidad del aire.

Impacto ambiental: Contaminación del aire por la generación de RSU que irán al Relleno Sanitario los cuales generarán GEI derivado de las actividades a desarrollar

Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU.
- Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.
- Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del lote, en su colindancia con el camino de acceso
- Se contará con contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto**

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

Carla





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

- La generación de RSU no excederá el 1.5 kg/persona/día.
- Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior.
- El personal realizará la correcta separación de residuos.
- Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100^a)
- Está prohibida la quema de residuos.

Impacto ambiental: Se generarán partículas de polvo por la demolición de obras existentes, trazo, nivelación y excavaciones

Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- La demolición se realizará en horario diurno.
- La transportación de los residuos (escombro) serán movidos por medio de vehículos tapados con una lona por la parte de atrás para evitar dispersión.
- Se utilizarán cortinas y lienzos para proteger el área que sea demolida.
- En caso de que la generación de partículas de polvo se exceda se realizará un riego del área.
- Las actividades de construcción se realizarán dentro del polígono del proyecto.
- El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche.

Impacto ambiental: Generación y disposición de residuos de manejo especial, derivado de la demolición se generará escombro

Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- Todo el escombro que se genere tendrá como disposición final un lugar autorizado por el Ayuntamiento de San Blas.
- Se promoverá la reutilización de materiales provenientes del escombro.
- Los residuos de manejo especial generados a partir de la demolición, no excederán los 80 m³ estipulados en la NOM.

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

Impacto ambiental: Contaminación del aire por los vehículos y maquinaria que derivado de la combustión emiten GEI

Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la operación del proyecto de manera mensual en centros autorizados.
- Todo vehículo y maquinaria que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: NOM-041-SEMARNAT-2015 y NOM-045-SEMARNAT-2017.

Confort sonoro.

Impacto ambiental: La presencia de personal generará ruidos en el área derivado de las diferentes actividades a realizar. Contaminación por la emisión de ruidos provenientes de los vehículos y maquinaria. La demolición y construcción de infraestructura emite ruidos

Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- El horario en el que se laborará será diurno de 9:00 a 18:00 hrs., por lo que la generación de ruido por parte del **proyecto** será únicamente en ese horario.
- Las actividades relacionadas al uso de altavoces serán en un horario no mayor a las 8:00 pm.
- Los vehículos y la maquinaria se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.
- La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**.

Microclima.

Impacto ambiental: La disposición final de los RSU y residuos de manejo especial cambia las condiciones climáticas del área, la presencia de estructuras de cemento incrementará la radiación solar

Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- Durante las diferentes etapas del proyecto se promoverá el uso de productos

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

D. G.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

biodegradables.

- Se realizará la separación de los RSU, así como de manejo especial con el fin de disminuirlas.
- cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos.
- Se reglamentará el uso de productos biodegradables.
- Se considerará una superficie libre de obras de que permanecerá con suelo natural.
- Se dará adecuado mantenimiento para evitar que decaiga las cualidades del jardín.

Hidrología.

Impacto ambiental: Los residuos pueden llegar a influir en la infiltración, y escorrentía del agua de lluvia, contaminando los mantos freáticos, Contaminación por la diferentes actividades de esparcimiento y recreativas que se puedan realizar en el área de la playa y mar: uso de bloqueadores solares, residuos sólidos urbanos; el consumo excesivo de agua podría mermar las condiciones de agua del área, Generación y descarga de aguas residuales,

Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.
- Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del lote, en su colindancia con el camino de acceso
- El personal realizará la correcta separación de residuos.
- Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LPGIR 100º)
- Se instalarán botes de basura en la parte trasera del lote, para la disposición de los residuos que se puedan generar en la playa, para uso de los propietarios,
- Se instalarán dos biodigestores autolimpiables
- Se instalarán señalamientos dentro de los baños, para concientizar al personal del uso moderado del recurso hídrico.
- Se instalarán mecanismos ahorradores de agua en cada una de las llaves del **proyecto**.

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

- Todas las aguas residuales que se generen serán debidamente entubadas y vertidas a los biodigestores autolimpiables.

Suelo.

Impacto ambiental: Contaminación del suelo por mala disposición y exceso en la generación de residuos.

Medida de prevención, mitigación y/o compensación: Se aplicaran las medidas propuestas para los impactos a la hidrología y a la atmósfera.

Fauna.

Impacto ambiental: La presencia de personal ahuyentará la fauna del área

Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo.
- Se tendrá un estricto control con los visitantes del lugar y las actividades de esparcimiento y recreación que realicen.
- Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada.
- Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies.
- A través del taller/piáticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del **proyecto**.

Impacto ambiental: La presencia de personal la fauna del área.

Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo.
- Se tendrá un estricto control con los visitantes del lugar y las actividades de esparcimiento y recreación que realicen.
- Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada.

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

Handwritten mark





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

- Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies.
- A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del **proyecto**.
- Cada vez que se contrate personal se realizará un taller de inducción con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.
- Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.
- Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del lote, en su colindancia con el camino de acceso.
- Se contará con contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU distribuidos en diferentes puntos del polígono del proyecto.
- La generación de RSU no excederá el 1.5 kg/persona/día.
- Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior.
- El personal realizará la correcta separación de residuos.
- Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100ª)
- Los residuos de manejo especial generados a partir de la demolición, no excederán los 80 m² estipulados en la NOM.
- Se instalarán botes de basura en la parte trasera del lote, para la disposición de los residuos que se puedan generar en la playa los usuarios.
- Se retirará todo el mobiliario de la playa para resguardo al atardecer (s sombrillas y camastros).
- La superficie de construcción será únicamente en el polígono del **proyecto**.
- *Se llevarán a cabo las siguientes prácticas enfocadas en la conservación y protección de la tortuga y fauna marina:
 - Se tendrá prohibida la colecta, captura o caza de cualquiera de estas especies.
 - No se realizarán obras constructivas adicionales que puedan fungir como barreras físicas

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

en la playa; asimismo, se retirará de ésta, durante todo el año, cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas o de cualquier especie faunística.

- Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.
- Se tendrá prohibido a personal y usuarios del **proyecto** el tránsito vehicular en la zona de playa.
- Se mantendrá la playa frente al **proyecto** libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.
- Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de las tortugas y fauna marina.
- Se dará aviso al campamento tortuguero de San Blas Aayetsie Wakie en caso de avistamiento o anidación de alguna tortuga en las inmediaciones del **proyecto**.
- -En caso de presencia de tortuga en las inmediaciones del **proyecto** se acordonará el nido, se protegerá la tortuga, se dará aviso al campamento tortuguero, de igual manera se le tomará una foto y los datos para anexarla a la bitácora de observación y a la bitácora fotográfica.

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

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

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

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

"Rincón Matanchán, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchán, S.A. de C.V.

Debi





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

pronósticos.

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas:

El polígono del **proyecto** se encuentra sobre un ecosistema perturbado por diferentes actividades antropogénicas, éste es considerado como de uso agrícola, por lo que desde tiempo atrás no cuenta con vegetación forestal e encuentra cubierto por pasto y suelo natural, por lo que en caso de continuar sin alguna actividad, éste podría llegar a convertirse en un terreno baldío, el cual socialmente podría traer mayores repercusiones.

En caso de que a este polígono se le quiera dar el uso agrícola, el tipo de suelo no es el más productivo para tal actividad, razón por la cual se dejó abandonado. Por lo que se concluye que la presencia del **proyecto** no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la región.

En las imágenes comparativas se puede observar que la presencia de flora ha aumentado significativamente desde el año 2004, la intención del **proyecto** es preservar áreas verdes para su conservación.

Por lo anterior, en caso de que no se realizara la construcción del **proyecto**, ambientalmente no existiría cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, porque es una zona ya urbanizada, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, por lo que las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de dicha actividad.

El **proyecto** comprende en esta tercera etapa la lotificación e introducción de vialidades y de servicios de agua, luz y telefonía, así como la construcción de un club de playa, con los cuales la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos (como el agua) y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que lo utilizarán.

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

"Rinada Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. T38.01.03/1728/2022

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en el capítulo V de la **MIA-P**, la **promotora** concluyó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al área directamente circundante, por tratarse de un terreno con topografía básicamente plana. En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna marítima, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilaría el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de San Blas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

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

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto con medidas de mitigación. La ejecución del proyecto con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable del proyecto, ya que no habrá afectación a los mantos freáticos, al suelo o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos.

Se realizará separación de los residuos sólidos urbanos para ayudar en el reciclaje de estos, así como prevenir la contaminación por lixiviados, además de realizar de manera semanal campañas para recolección de residuos en la playa. Aunado a lo anterior las aguas residuales generadas tendrán como destino dos Biodigestores Autolimpiables para el tratamiento de las mismas, así como el uso mesurado el recurso hídrico.

Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**.

II. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Delegación Federal dictaminó sobre la viabilidad

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

2022





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

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

En relación a la vinculación del **proyecto** con el instrumento legal aplicable en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, la **promovente** en el capítulo II de la **MIA-P** indicó que el H. Ayuntamiento de San Blas emitió la Constancia de Compatibilidad Urbanística de Uso de Suelo, con número de oficio 004, de fecha 05 de noviembre 2021, expediente MSB-XLII/DUE/2021, mediante el cual determina que el proyecto se encuentra en un uso asignado TC (TURÍSTICO CAMPESTRE) Y TE (TURÍSTICO ECOLÓGICO), que son zonas con alto valor natural y paisajístico, que permiten las actividades humanas para usos habitacionales de descanso.

Que en el requerimiento de información adicional se le pidió que aclarara respecto a la propuesta de lotificación del **proyecto** y el uso asignado. En su respuesta, argumentó que con base en los usos de suelo colindantes y en la dinámica de crecimiento de la zona, la Autoridad municipal emitió un segundo dictamen de Uso de suelo esta vez mediante el oficio núm. 012, del expediente MSB-XLII/DUE/2022, otorgando una vocación de uso de suelo H2 Habitacional en baja densidad, el cual permite una densidad de 19 viviendas por hectárea, el CUS mínimo es de 0.15 y el máximo 0.70; el máximo COS máximo permitido es de 0.70. También hace referencia a la autorización de la 1era etapa del Desarrollo Rincón de Matanchén (predio colindante) autorizado mediante oficio núm. 138.01.00.01/2691/19 por la Delegación Federal de la **SEMARNAT** donde se refirió uso de suelo H2; sin embargo cabe aclarar que la etapa 1 no consideró desarrollo de viviendas ni lotificación, sino exclusivamente vialidad y en modificaciones posteriores se propuso la instalación de un estacionamiento de uso público y un restaurante.

Que de acuerdo con la información aportada por la **promovente**, dispone de 4,964.397 m² de terreno de propiedad privada, de los cuales destinará 1,315.12 m² para vialidad, también sugiere que el desarrollo de cada vivienda se sometería posteriormente por cada comprador de los lotes, al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, De este modo la superficie disponible

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

para lotificar es de 3,293.387 m², es decir 0.329 hectáreas, lo que permite desarrollar 6 viviendas (de las 19 viviendas por hectárea que establece el PMDUSB), por otro lado, la superficie mínima del lote de acuerdo con el uso dictaminado por la Autoridad Municipal (H2), es de 300 m², lo que genera entonces la posibilidad de desarrollar únicamente 11 lotes y no 19 o 21 que refirió la **promovente** en su descripción del **proyecto**.

Que la **promovente** propone desarrollar un club de **playa de uso privado**, en la totalidad de los bienes nacionales denominados terrenos ganados al mar. Dadas las características de esta superficie, esta Delegación no identificó componentes ambientales relevantes que se vieran impactados por esas instalaciones, sin embargo se recomienda que realice el procedimiento de desincorporación del régimen de dominio público del **TGM** que prevé el artículo 43 del Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar; esto con el fin de dar certeza a la legal posesión de bien inmueble y respaldar el uso privado propuesto.

Que derivado de la solicitud de información adicional, la promovente contactó a la Maestra en Ciencias Biológicas Laura Adriana Sarti Martínez, Coordinadora Técnica del Programa Nacional para la Conservación de las Tortugas Marinas en **CONANP**, solicitándole información más actualizada respecto a la anidación y presencia de Tortuga Laúd en la Bahía de Matanchén. Ante esta solicitud, la M.C. Laura Sarti comentó que; *"no se han realizado más estudios y vuelos sobre estas regiones desde las publicadas, por lo cual no se tiene un registro actualizado de la presencia de Laúd. También nos comenta que existe un alta la posibilidad de anidación por Laúd en el Pacífico Oriental, sin embargo, la precariedad de la zona es alta" de igual manera nos comenta que la situación ha hecho que la tortuga deje de arribar a playas en las que solía hacerlo es por la depresión de la población, y en las playas de Nayarit no se han categorizado como playas prioritarias por la baja abundancia de anidación que ahí se da, sin embargo, dada la situación poblacional, cada nidada cuenta y debe de tener la oportunidad de quedarse en la playa y producir crías que se recluten en el medio silvestre.*

La tortuga laúd anida a todo lo largo de la costa del Pacífico mexicano. Después de 10 años de censos aéreos desde Baja California Sur hasta la frontera con Guatemala en el litoral de Chiapas, se determinó la distribución de la abundancia de nidos. De los 11 estados bañados por el Océano Pacífico, con una longitud total de 7,828 Km, sólo en Baja California no se presentaron

*"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.*





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

anidaciones durante ese periodo. En los 10 estados restantes se encontraron 144 playas arenosas con evidencia de anidación, dando un total de 2,226 Km de playas aptas para la anidación de laúd en el Pacífico mexicano (Sarti, 2004; Tabla 1). El número de playas arenosas y su tamaño varía entre estados. La mayor cantidad de anidación se observa en los estados de Michoacán, Guerrero y Oaxaca.

Tabla 1 Número de playas con anidación de laúd por estado

Estado	Número de playas	Km de playa con anidación
BCS	15	293.2
Sonora	2	59.2
Sinaloa	6	284.2
Nayarit	6	60.8
Jalisco	18	151.5
Colima	4	100.2
Michoacán	26	157.7
Guerrero	23	382
Oaxaca	35	494.3
Chiapas	8	243.1
Total	144	2226

Con base en la abundancia de nidos, las playas de anidación se clasifican en dos categorías (Sarti, 2004; Sarti et al., 2007): 1) Playas prioritarias y 2) Playas de anidación ocasional o rara.

Al respecto esta Delegación concuerda con el comentario de la maestra Santi, en el sentido de que **cada nidada cuenta** y, el hecho de que se haya dejado de registrar anidación de tortuga Laud en Nayarit (Bahía de Matanchén en específico) debiera orientar los esfuerzos en recuperar la presencia de la especie en la zona.

Por otro lado, la **promovente** refirió en la **MIA-P** que *Respecto a la vegetación presente en la zona federal y área de playa esta se mantendrá Intacta y se propiciara su regeneración natural*, sin embargo la siguiente imagen muestra la propuesta del proyecto en la ZFMT:

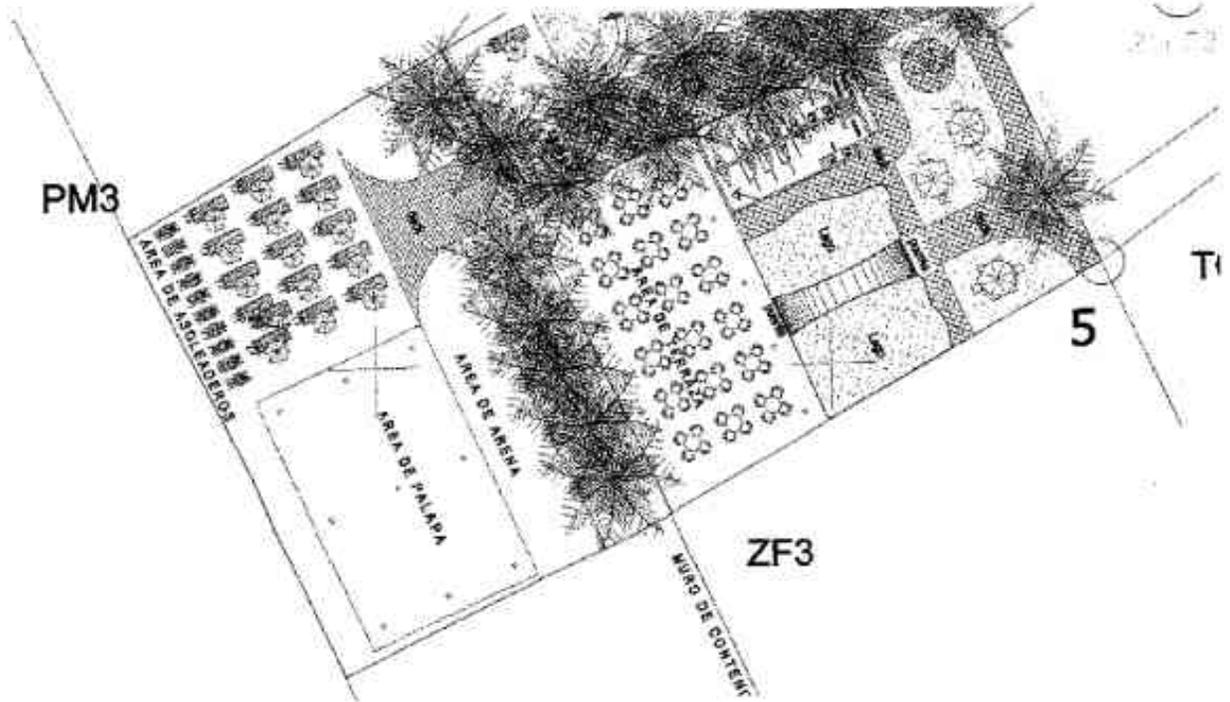
"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 136.01.03/1728/2022



El deck que se observa en la ZFMT se ha propuesto elevado a una altura de 1.5 m con una superficie de 37.27 m² [6.78 % de la superficie], la palapa ocuparía una superficie de 150 m² (27.3 % de la ZFMT), es decir que de los 549.257 m² de zona ZFMT, aproximadamente el 34 % tendría algún tipo de cubierta elevada, se ha observado que la tortuga puede anidar entre las ramadas de la ZFMT; esta Delegación concluye que esas instalaciones son viables, **no así el área verde aparentemente delimitada por alguna especie de muro o cercado, ni el uso privado de la ZFMT**, se debe conservar la vegetación original, y evitar la delimitación de la ZFMT con bardas o cercados. El uso de mobiliario de playa en el bien nacional, debe sujetarse a la colocación y retiro diario que propuso la **promovente** y respetar el libre acceso.

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

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

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

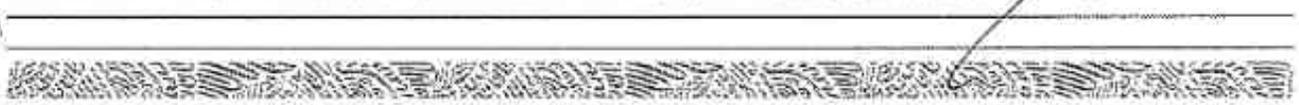
Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer 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 I, 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

"Rincón Matanchón, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchón, S.A. de C.V.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

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 **"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"**, a ubicarse en lote número 6, de la manzana 18, al Sur de la Bahía de Matanchén, perteneciente al Ejido de Aticama, que se localiza al Oeste del Municipio de San Blas, Nayarit;

El **proyecto** consiste en la lotificación del polígono de predio propiedad (Colindante a una Primera Etapa y su modificación considerada 2nda Etapa autorizadas respectivamente con oficios núm. 138.01.00.01/269/19 y 138.01.00.01/0233/2021) el cual cuenta con una construcción existente de casa habitación unifamiliar propiedad del anterior dueño del predio vecino del ejido de Aticama, misma que será demolida en la preparación del sitio, para continuar con la construcción de una vialidad interior de piedra ahogada en cemento con cruces de adoquín, así como la introducción de servicios (ductos y postes de luz, telefonía y agua potable).

El sitio del **proyecto** se ubica en los polígonos delimitados por los siguientes cuadros de construcción

Predio de propiedad privada

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	479605.4914	2376753.9313
2	479624.2329	2376725.398
3	479636.3612	2376703.1824
4	479638.4514	2376698.9514
5	479568.5584	2376647.7597
6	479552.8635	2376681.5256
7	479562.7316	2376708.8651
8	479559.0781	2376720.5954

Terrenos Ganados al Mar

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	479528.8966	2376667.4816
2	479552.825	2376681.4289
3	479564.8906	2376655.5176
4	479541.1037	2376642.0724
5	479535.9799	2376653.299

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.0103/7728/2022

Zona Federal Marítimo Terrestre

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	479523.1299	2376633.2846
2	479517.9308	2376644.6763
3	479511.5816	2376657.3891
4	479528.8966	2376667.4816
5	479535.9799	2376653.299
6	479541.1037	2376642.0724

En la zona de Terrenos Ganados al Mar, se realizará la construcción de un club de playa, el cual contará con alberca, bar, terraza baños, duchas, un deck y otra alberca.

En el área de Zona Federal Marítimo Terrestre se contará con un área de palapa y camastros.

Superficies del **proyecto**

Concepto	Superficie (m ²)
Predio de propiedad	4,964,397
Terrenos Ganados al Mar	774,989
Zona Federal Marítimo Terrestre	549,257
Total	6,288,643 m ²

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

Superficies de obras en Predio de Propiedad

Concepto	Superficie (m ²)
Vialidades	1,315.12 m ²
Bodega	355.89 m ²
Suelo natural	3,293.387 m ²
Total	4964,397 m ²

El número de tomas domiciliarias con base en la superficie mínima de lote, de acuerdo por el uso de suelo dictaminado por la Autoridad Municipal son las siguientes:

Núm. de lotes	Núm. de tomas
---------------	---------------

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

11 lotes	11 Tomas domiciliarias de agua
11 lotes	11 Tomas domiciliarias de luz
11 lotes	11 Tomas domiciliarias de drenaje
11 lotes	11 Tomas domiciliarias de telefonía
Total: 44 tomas	

Esto quiere decir que cada lote tiene asignadas 1 toma por cada servicio, o sea, 4 tomas en total por lote.

Superficies de obras a construir en el polígono de TGM

Concepto	Superficie (m ²)
Área de terraza	180.00 m ²
Acuabar y Alberca	100.00 m ²
Barra Seca	3.84 m ²
Ducha	7.06 m ²
Andadores	94.00 m ²
Baños	46.50 m ²
Deck	169.30 m ²
Alberca tipo pileta 1 m de profundidad	69.78 m ²
Puente	13.85 m ²
Áreas Verdes	93.13 m ²
Total	774.989 m²

Superficies de instalaciones en el polígono de ZFMT

Concepto	Superficie (m ²)
Deck madera	37.27 m ²
Área de palapa	150 m ²
Suelo natural	361.96 m ²
Total	549.257 m²

Todas las instalaciones anteriores en madera sin cimentación sobre suelo natural de arena.

Tipo de suelo bajo la palapa y el deck propuestos en ZFMT: El tipo de suelo bajo la palapa y el deck será de suelo natural, no se pretende la instalación de ningún tipo de cimentación, esto pretendiendo que no sea una superficie que afecte al posible desove de tortuga en la Bahía de

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. T38.01.03/1728/2022

Matanchén, se propiciará la regeneración de vegetación propia de la zona.

El procedimiento constructivo y la operación de las obras y actividades del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción incluida en el Considerando 6 del presente oficio.

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

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

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

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

CUARTO.- la **promovente**, queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **REIA**, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

esta Delegación Federal proceda conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

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

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

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

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

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **REIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta 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 **LGEPA**, 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 **LGEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

Carla





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

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. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - a) La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - b) Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c) La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
3. Dar aviso al campamento tortuguero de San Blas Ayetsie Wakie en caso de avistamiento o anidación de alguna tortuga en las inmediaciones del **proyecto**. En caso de presencia de tortuga en las inmediaciones del **proyecto**, de acuerdo con las medidas propuestas en la **MIA-P** deberá acordonar el nido, proteger a la tortuga, dar al campamento tortuguero, registrar con una foto y los datos (coordenadas UTM) para anexar a la bitácora de observación y a la bitácora fotográfica. Deberá dar seguimientos para que las crías de nidos registrados en el área de influencia del **proyecto**, que hayan sido resguardados por el campamento tortuguero; sean liberadas en la misma playa de anidación.
3. Deberá mantener el libre acceso público de la Zona Federal marítimo terrestre, sin delimitar con muros o cercados y propiciar la regeneración de vegetación propia de la zona.
4. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

5. En caso de que la empresa constructora sea la mismo **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
6. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
8. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.

Cada



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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

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

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

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

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

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

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con

"Rincón Matanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Matanchén, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1728/2022

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 la **C. Martha Elena García Gómez**, 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, firme el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."



~~Lic. Miguel Ángel Zamudio Vázquez~~

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. José Antonio Barajas López.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de San Blas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. María de Ángeles Cauich García.- Director General de la Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.- 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.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2022TD017

No. de Bitácora: 18/MP-018/03/22

mpc:
[Signature]

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

"Rincón Motanchén, Tercera Etapa"
Inversiones y Desarrollos Motanchén, S.A. de C.V.



[Handwritten signature]

1

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100