

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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1591/2022

Tepic, Nayarit a 6 de julio de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Carlos Alberto Palomera Pérez



Personas autorizadas para recibir notificaciones:



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Carlos Alberto Palomera Pérez**, representante legal de la personal moral denominada **CARNALCO S.A DE C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto "Casa Cielito"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la Manzana 3, Lote 2, calle Palmas No. 7, Colonia Villas del Mar en la localidad de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con coordenada de referencia UTM X=457108.7243, Y=2312077.511.

RESULTANDO

- I. Que el 16 de diciembre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de fecha de 14 de diciembre del 2021, 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 **18NA2021TD096**.
- II. Que el 3 de enero de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/01/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 16 de diciembre de 2021 al 5 de enero de 2022 y extemporáneos.
- III. Que el 5 de enero de 2022, mediante escrito de la misma fecha, la **promovente**, presentó la página del

"Casa Cielito"
CARNALCO S.A DE C.V.

Carla



periódico de fecha 18 de diciembre de 2021, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEIPA**.

- IV. Que el 6 de enero de 2022, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.03/105/2022 y 138.01.03/0106/2022 , ambos del 12 de enero de 2022, esta Delegación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI. Que el 09 de marzo de 2022, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0055/2022, del 1 del mismo mes y año a través del cual la **SEDESU** emitió su respuesta al oficio núm. 138.01.03/0106/2022 referido en el Resultando anterior; en dicha respuesta, la **SEDESU** concluye que después de revisar y analizar la información presentada, el **proyecto** es compatible tanto con las políticas y criterios ecológicos, así como con las disposiciones y/o lineamientos establecidos en los instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal.
- VII. Que el 2 de marzo de 2022, con fundamento en los artículos 35 Bis segundo párrafo de la **LGEIPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.03/0481/2022 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 22 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. 138.01.03/0481/2022.

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

"Casa Cielito"
CARNALCO S.A DE C.V.



fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de la construcción de una casa habitación ubicada en un ecosistema costero y que ocupa una fracción de **ZFMT**, 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 **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 III del presente oficio, con el fin de garantizar el

"Casa Clelito"
CARNALCO S.A DE C.V.



derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información contenida en la **MIA-P** se tiene que el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de obras realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, las cuales conforman un inmueble que cuenta con los siguientes espacios arquitectónicos: Casa Principal de una sola planta, Edificio o Villa 1 de dos plantas, Edificio o Villa 2 de dos plantas, Edificio o Villa 3 de una planta, Cuarto de servicio, Alberca, Jacuzzi, Zona de Terraza, Asoleadero y Jardín.

Como antecedente se tiene que el **proyecto** cuenta con dos Resoluciones Administrativas derivadas de los respectivos Procedimientos Administrativos instaurados por la **PROFEPA**, en la primera con número **PFPA24.3/2C.27.5/00096/15/0273** del 18 de noviembre de 2015, se sancionaron las siguientes obras y actividades:

"Casa Clalito"
CARNALCO S.A DE C.V.

3



Oficio No. 138.01.03/1591/2022

En un polígono de forma rectangular que ocupa una superficie aproximada de 1,295.712 metros cuadrados de ZOFEMAT y Terrenos Ganados al Mar, existen obras consistentes en una barda perimetral de frente a la playa y/o al Océano Pacífico de aproximadamente 39.6 metros de largo, así como dos bardas laterales; que en conjunto tienen una longitud aproximada de 24.14 metros, una puerta de acceso a la playa de aproximadamente 2.60 metros de altura y 40 centímetros de ancho, así como tres escalones circulares con un diámetro promedio de 2.90 metros y una regadera que ocupa una superficie aproximada de 0.96m², el resto de la superficie corresponde a áreas ajardinadas, todo totalmente terminado y en operación...

...A continuación se presentan las coordenadas UTM del polígono inspeccionado:

Vértice	X	Y
1	457081	2312119
2	457062	2312084
3	457091	2312067
4	457111	2312101

En la Segunda Resolución Administrativa emitida por la **PROFEPA**, con número **PFFPA/24.3/2C.27.5/0123/16/0025** del 30 de enero de 2018, a la **promovente** por realizar las obras sin autorización las siguientes obras y actividades:

... Con localización en la coordenada UTM de referencia: 13Q X= 457,069.9219 y Y=2,312,127.0026; X=457087.0381 y Y=2,312,116.4008 Datum WS84 ... En un polígono que ocupa una superficie de aproximada de 2,931.90 m² de Terrenos Ganados y predio colindante, existen obras consistentes en: Una alberca de forma irregular que ocupa una superficie aproximada de 91.5 m², un Jacuzzi que ocupa una superficie de aproximada de 5.70 m², Edificio uno (1), de dos plantas consistente en dos villas, el cual ocupa una superficie aproximada de 216.00, Edificio (2), también de dos plantas consistente en dos villas, el cual ocupa una superficie aproximada de 46.00 m², y Edificio (3) de una sola planta consistente en una villa, el cual ocupa una superficie aproximada de 40.0 m², cuarto de servicios de dos plantas, el cual ocupa una superficie aproximada de 92.00 m², y una Casa principal de una planta, la cual cuenta con sala, comedor, cocina, baños y una recámara, ocupando una superficie aproximada de 355.00 m². El resto de la superficie corresponde a asoleaderas y áreas ajardinadas. Todo totalmente terminado en operación, sin ser obras recientes.

Por otro lado, la **promovente** cuenta con Título de concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre con número DGZF/437/16 del 28 de octubre de 2016, que en su condición PRIMERA Otorga a la Concesionaria el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 2,214.28 m² de zona federal

"Casa Ceilite"
CARNALCO S.A DE C.V.



marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, con las obras que existen en la misma y que consisten en: Muro de contención de 39.59 metros lineales, 2 bardas laterales que en conjunto tienen una longitud aproximada de 24.17 metros; puerta de acceso a la playa, 3 escalones circulares con un diámetro promedio de 0.96 m²; así como autorizar las obras proyectadas consistentes en: Nivelación del terreno, casa principal, casa adjunta, jardín y muro de contención... exclusivamente para uso de **casa habitación**, que para los efectos de la determinación del pago de derechos que deberá realizar LA CONCESIONARIA, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general** con las siguientes medidas y colindancias:

Cuadro de coordenadas de zona federal marítimo terrestre:

V	Coordenadas	
	X	Y
NP1	457069.9219	2312127.0026
NP2	457069.134	2312125.362
NP3	457053.5014	2312090.1436
ZF3	457070.8275	2312079.8804
ZF1	457087.0381	2312116.4008
NP1	457069.9219	2312127.0026

Superficie: 803.10 m²

Cuadro de coordenadas de terrenos ganados al mar:

V	Coordenadas	
	X	Y
ZF1	457087.0381	2312116.4008
32	457099.7133	2312108.5496
31	457117.9055	2312097.2812
30	457108.7243	2312077.511
29	457101.4104	2312061.7617
28	457083.0344	2312072.6496
ZF3	457070.8275	2312079.8804
ZF1	457087.0381	2312116.4008

Superficie: 1411.18 m²

Superficie total: 2,214.28 m²

Que al analizar en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA) las

"Caso Cjelito"
CARNALCO S.A DE C.V.

Handwritten mark

Handwritten mark



coordenadas aportadas por la **promovente** en la **MIA-P** y sus Anexos, se general las siguientes imágenes:



Polígono asentado en la Resolución Administrativa núm. **PFPA24.3/2C.27.5/00096/15/0273 (1359 m²)**



Coordenadas de referencia de la Resolución Administrativa núm. **PFPA/24.3/2C.27.5/0123/16/0025**

Título Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre DGZF.437/16



Zona federal marítimo terrestre



Terrenos ganados al mar

Por otro lado, al analizar las coordenadas aportadas por la **promovente** y los planos presentados conforme a la

"Casa Clefita"
CARNALCO S.A DE C.V.

7



Delimitación Oficial vigente de Zona Federal Marítimo Terrestre, que actualmente corresponde al plano con clave 18020/2018/04 de marzo de 2018 se tienen las siguientes observaciones: Los polígonos de **TGM** y **ZFMT** del **proyecto** corresponden con el título de concesión DGZF-437/16 a nombre de Carnalco S. R. L. de C.V., la cual fue otorgada bajo la delimitación de 2015. Sin embargo, en la playa de San Francisco existe actualmente la delimitación oficial de 2018, La Concesión otorgada empalma la **ZFMT** en 348.5 m² con el área de playa más allá de la pleamar máxima, como se ilustra en la siguiente imagen:



Ahora bien, la **promovente** presenta la siguiente imagen de Planta de conjunto del **proyecto**:



"Casa Cielito"
CARNALCO S.A. DE C.V.

Carla



Resumen de obras e instalaciones que comprenden en el polígono:

Dimensiones del **proyecto**:

Concepto	Superficie
a) Superficie de Polígono Escritura	2,336.17 m ²
b) Superficie de Polígono de TGM concesionado en favor de la promovente	1,411.18 m ²
c) Superficie de Polígono de ZFMT concesionado en favor de la promovente	803.10 m ²

Distribución de la superficie en Planta Baja:

Concepto	Superficie
Superficie techada	
Superficie de desplante	749.00 m ²
Superficie sin techar	
Alberca	91.50 m ²
Jacuzzi	5.70 m ²
Areas Verdes, Terrazas, Asoleadero	1,489.97 m ²
Superficie total del proyecto	2,336.17 m²

Distribución de superficie de construcción:

Superficie de construcción del proyecto	
Concepto	Superficie
Casa Principal	355.00 m ²
Edificio o Villa 1	432.00 m ²
Edificio o Villa 2	92.00 m ²
Edificio o Villa 3	40.00 m ²
Cuarto de Servicio	184.00 m ²
Superficie total de construcción del proyecto	1,103.00 m²

De la información aportada por la **promovente** se observa que las obras del **proyecto** se ubican en el Polígono de propiedad que cuenta con una superficie escriturada de 2,336.17 m², de los cuales aproximadamente 775 m² se encuentra afectando el polígono de terrenos ganados al mar, que de acuerdo con la concesión de la **promovente** tendría una superficie de 1,411.18 m² y que de acuerdo con el plano con clave 18020/2018/04 de marzo de 2018 de la delimitación oficial vigente, tiene una superficie de aproximadamente 1039.2 m²; mientras que la zona federal marítimo terrestre, con superficie de 803.01 m² únicamente se recorrería con dirección al continente.

7



Etapa de operación y mantenimiento.

Las condiciones de humedad y altos índices de salinidad provocan el aumento de los gastos de mantenimiento a fin de evitar daños a las estructuras que lo conforman, por lo tanto, es necesario llevar un control minucioso de las actividades relacionadas a esta etapa del **proyecto**.

Programa general de trabajo (actividades de operación y mantenimiento)		
No.	Actividad/descripción	Periodicidad
1	Limpieza General de las obras que componen el proyecto	Diario
2	Mantenimiento de Áreas Verdes	Diario
3	Mantenimiento de alberca y jacuzzi	Diario
4	Mantenimiento y verificación de instalaciones eléctricas	Semestral
5	Mantenimiento y verificación de equipos de a/c	Semestral
6	Fumigación: evitar plagas y fauna nociva	Semestral
7	Limpieza y verificación de fosa séptica y biodigestores	Semestral
8	Mantenimiento de obra (pintura, impermeabilización, resanes, reposición de material dañado)	Anual
9	Mantenimiento y verificación de instalaciones hidráulicas	Anual

Etapa de abandono de sitio.

No se tiene previsto el abandono del sitio. Sin embargo, una vez alcanzado el periodo de vida útil del **proyecto**, se solicitará un dictamen técnico pericial especializado, para valorar el estado de la obra y con base al dictamen decidir si es necesario demoler, remodelar o el tipo de mantenimiento que es necesario establecer en el **proyecto**.

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

"Cosa Cielita"
CARNALCO S.A DE C.V.

Cosa



análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

Descargas de aguas residuales		
Norma oficial mexicana	Especificación de la norma	Aplicación
NOM-002-SEMARNAT-1996	Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal con el fin de prevenir y controlar la contaminación de las aguas y bienes nacionales, así como proteger la infraestructura de dichos sistemas, y es de observancia obligatoria para los responsables de dichas descargas. La presente norma no se aplica a la descarga de las aguas residuales domésticas, pluviales, ni a las generadas por la industria, que sean distintas a las aguas residuales de proceso y conducidas por el drenaje separado.	Las aguas residuales producidas por la etapa de operación se verterán directamente al Sistema de Alcantarillado Municipal
NOM-002-CONAGUA-1995	Establece las especificaciones y métodos de prueba que debe cumplir la toma domiciliaria para el abastecimiento de agua potable, con el fin de preservar el recurso hidráulico, sin alterar sus propiedades fisicoquímicas	Las instalaciones de los equipos fueron realizados conforme a los requerimientos técnicos de Organismo Operador de agua potable, es decir, OROMAPAS
Emisión de ruidos		
Norma oficial mexicana	Especificación de la norma	Aplicación
NOM-080-SEMARNAT-1994	Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruidos provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición	Se evitará realizar actividades que puedan afectar al entorno del proyecto , tanto a las construcciones colindantes como a la fauna presente en el área de influencia del proyecto
NOM-081-SEMARNAT-1994	Establece los límites máximos permisibles emisiones de ruidos de las fuentes fijas y métodos de medición. Que la contaminación acústica es un problema ambiental importante con cada vez mayor presencia en la	Se evitará realizar actividades que puedan afectar al entorno del proyecto , tanto a las construcciones colindantes



	sociedad moderna, debido al desarrollo de actividades industriales, comerciales y de servicios que constituyen fuentes fijas como móviles que generan distintos tipos de ruido que, de acuerdo a su intensidad, frecuencia y tiempo de exposición, repercuten no solo en los seres humanos sino en los seres vivos que conforman a los ecosistemas en los que se encuentra inmersa la población humana	como a la fauna presente en el área de influencia del proyecto
Flora y fauna		
Norma oficial mexicana	Especificación de la norma	Aplicación
NOM-059-SEMARNAT-2010	<p>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</p> <p>Especificaciones de las categorías e integración de la lista. Dentro del cual se vincula con los siguientes puntos.</p> <p>5.1 La lista en la que se identifican las especies y poblaciones de flora y fauna silvestres en cada una de las categorías de riesgo se divide en: Anfibios, Aves, Hongos, Invertebrados, Mamíferos, peces, Plantas, y Reptiles.</p> <p>5.3 En la integración del listado se consideran como categoría de riesgo las siguientes:</p> <p>En peligro de extinción</p> <p>Amenazada</p> <p>Sujeta a protección especial</p> <p>Probablemente extinta en el medio silvestre</p>	Las especies de fauna silvestre encontradas en el área del proyecto , incluidas las que presentan categoría de riesgo, estará prohibida su caza, captura o perturbación, ahuyentando a la fauna sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y en caso de requerir de capturas, se solicitará apoyo a las Autoridades Ambientales Competentes, o Asociaciones Civiles Ambientalistas acreditados, siendo ellos los encargados de su manejo para la posterior liberación
NOM-162-SEMARNAT-2012	<p>Establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.</p> <p>Que las especies de tortuga marina existentes en aguas de jurisdicción federal constituyen un recurso natural que forma parte de la riqueza biológica y el patrimonio de la Nación, por lo que el Estado tiene el deber de conservar u normar su manejo</p>	Tomando en cuenta que la zona donde se pretende ubicar el proyecto , así como franja colindante de playa, por sus características físicas no presenta una zona adecuada para la anidación y proceso de ovoposición de especies de tortuga marina, se aplicaran los criterios señalados en esta

"Casa Clelito"
CARNALCO S.A DE C.V.



		normatividad evitando foto contaminación proveniente del proyecto que pueda alterar el comportamiento natural de estas especies								
<p>ACUERDO publicado en fecha 08 de marzo del año 2013 en el Diario Oficial de la Federación, que adiciona párrafos a la especificación 6.3 de la Norma oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012</p>	<p>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 ocasionar a los ejemplares.</p> <p>Para garantizar lo anterior, podrán solicitar la intervención de las autoridades competentes cuando la emisión de ruido proveniente de fuentes antropogénicas, en las playas o cercanas a las playas, sobrepase los siguientes niveles:</p> <p>El método de prueba a aplicar para verificar los límites antes señalados será el establecido en la NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.</p> <table border="1" data-bbox="479 1123 1088 1270"> <thead> <tr> <th>Horarios</th> <th>Lmp (dB)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7:00-13:59</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>14:00-19:00</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>19:00-6:59</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table>	Horarios	Lmp (dB)	7:00-13:59	58	14:00-19:00	60	19:00-6:59	55	<p>Se aplicarán los criterios señalados en esta normatividad evitando superar los niveles de ruido proveniente del proyecto que pueda alterar el comportamiento natural de estas especies</p>
Horarios	Lmp (dB)									
7:00-13:59	58									
14:00-19:00	60									
19:00-6:59	55									

Que, para desarrollar el presente **proyecto**, la **promovente** solicitó a esta Delegación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 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 está dentro de ninguna Área Natural Protegida (**ANP**) Federal o Estatal.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA** y 36 primer párrafo de su **REIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que al tratarse de la operación y mantenimiento de un **proyecto** que no implica

"Casa Cielito"
CARNALCO S.A. DE C.V.



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

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

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

Para la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) la **promovente** consideró la ubicación y amplitud de los componentes ambientales de modo que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros. El **proyecto** se encuentra ubicado en la Región Hidrológica de Aguas Superficiales F-13-11, se encuentra ubicado en la Región Hidrológica 16 Río Huicicila que a su vez comprende dos cuencas y 4 sub cuencas que en su conjunto conforman un área de 2,032 km², de las tres la que más área abarca es la sub cuenca del Río Tecomán con 758 has que comprende la parte sur de Bahía de Banderas y que drena hacia la costa del sistema marino de Bahía de Banderas.

El Área de Influencia (**AI**) está determinado por la naturaleza y magnitud del **proyecto**; entendiéndose por naturaleza del **proyecto** la complejidad que se asocia a su implantación y operación ligado a los componentes y procesos ambientales de su entorno; en tanto que la magnitud tiene que ver con la



extensión del mismo en espacio y tiempo. Así, pueden existir proyectos de naturaleza de alta complejidad y de magnitud espacio-temporal considerable, como lo puede ser una presa hidroeléctrica por ejemplo, o proyectos de naturaleza simple y de magnitud espacio-temporal como el que nos ocupa, cuyos efectos en los componentes y procesos en el ambiente pueden ser fácilmente identificados.

Al contar el **proyecto** con una superficie de desplante de 749 m² se consideró tomar como área de influencia 100,733 m².

Vegetación.

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

Se presenta un listado de las especies de flora en el área del **proyecto**:

Especies de flora en el área del proyecto.				
No.	Nombre común	Nombre científico	Distribución	Categoría de protección
1	Areca/Palmera amarilla	<i>Dyopsis lutescens</i>	No endémica	-
2	Almendra tropical.	<i>Terminalia catappa</i>	No endémica	-
3	Palmas de coco de agua	<i>Cocos nucifera</i>	No endémica	-

Fauna.

El tipo de vegetación existente en la localidad de San Francisco y al ser un lugar completamente urbanizado donde el cambio de utilización de suelo provocó la migración de la fauna a zonas con vegetación y sin impacto. Sin embargo, el **proyecto** al ubicarse dentro de la zona urbana de San Francisco, limita su diversidad faunística, siendo las especies de aves y algunos reptiles y anfibios los ejemplares presentes en el sitio del **proyecto**:

Especies de fauna en el Área del Proyecto.		
Aves		
Nombre común	Nombre científico	Categoría de protección
Zanate	<i>Quiscalus maxicanus</i>	-
Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	-



Corrión casero	<i>Passer domesticus</i>	-
Tordo arrocero	<i>Scaphidura arysivara</i>	-
Pellicano café *	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pr
Fragata	<i>Fregata magnificens</i>	-
Reptiles		
Roño de suelo	<i>Sceloporus utiformis</i>	-
Iguana verde *	<i>Iguana iguana</i>	Pr
Iguana negra o Garrobo *	<i>Ctenosaura Pectinata</i>	Pr
Lagartija de árbol	<i>Anolis nebulosus</i>	-
Roñito	<i>Urasaurus bicarinatus</i>	-

*Especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 catalogadas como Protección especial.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación al **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 el **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 el **promovente**:

Componente Ambiental Afectado /Características	Elementos o Factores a Impactar	Actividad que Generara el Impacto	Descripción del Impacto Generado
Calidad del agua	Contaminación de acuíferos. Contaminación del	1. Generación de residuos urbanos 2. Generación de Aguas	Las actividades dentro de esta etapa, podrán mermar las condiciones del agua para uso

"Casa Cielito"
CARNALCO S.A DE C.V.

Handwritten mark



	cuerpo de agua colindante (Océano).	Residuales 3. Uso de detergentes o solventes no biodegradables	común, así como la afectación al cuerpo de agua colindante (Océano)
Composición del suelo	Erosión de suelo. Contaminación del suelo	1. Generación de residuos urbanos 2. Uso de fertilizantes químicos y pesticidas	El suelo a pesar de presentar un nivel de impacto previo, podría aumentar su afectación con las actividades generadas dentro de esta etapa
Calidad del Aire y confort sonoro	Contaminación de aire. Contaminación acústica.	1. Tránsito vehicular 2. Mantenimiento de instalaciones propias del proyecto 3. Uso de fertilizantes químicos y pesticidas 4. Generación urbanos.	Por la naturaleza del proyecto se considera un aumento de presencia turística y en la afluencia vehicular dentro del mismo, lo que podrá provocar contaminación por residuos urbanos, atmosféricos y sonoros, así como el uso indebido de químicos no biodegradables
Diversidad y Riqueza Fauna	Distribución de hábitat y sitio de anidación. Disturbio de fauna local. Mortalidad por acciones antropogénicas	1. Paisajismo artificial 2. Jardinería y mantenimiento de áreas verdes 3. Tránsito vehicular 4. Perturbación humana. 5. Generación de residuos urbanos.	La fauna local ser verá afectada al modificarse su hábitat natural así mismo por el aumento en la demanda turística de la zona a pesar de esta cuenta con un nivel de tolerancia a la presencia humana
Cobertura Flora	Disminución de cobertura vegetal. Disminución de la diversidad florística	1. Paisajismo artificial 2. Jardinería y mantenimiento de áreas verdes 3. Uso de fertilizantes químicos y pesticidas 4. Generación de residuos urbanos.	En etapas operativas las malas gestiones de mantenimiento y uso indebido de químicos y fertilizantes pueden causar daño importante a la cobertura local existente

Medidas de prevención y mitigación propuestas.

Agua.- Se cuenta con contrato municipal para el tratamiento de las aguas residuales, se llevará un control de los comprobantes de dichos servicios. De igual manera se realizará el llenado de bitácoras por parte del personal.

Se colocarán contenedores para disposición de residuos, según su separación, con el fin de evitar la



contaminación de cuerpo de agua cercano, en este caso el canal de navegación, al inicio de la obra se capacitará a los trabajadores indicando las medidas propuestas así mismo se llevará un registro fotográfico de la ubicación de los contenedores como el llenado de bitácoras por parte del personal.

Suelo.- Se le dará mantenimiento a las áreas verdes con señalamiento para incentivar el uso de senderos, se llevará un registro fotográfico.

Se colocarán contenedores en las inmediaciones del **proyecto**, se llevará un registro fotográfico de la ubicación de los contenedores como el llenado de bitácoras por parte del personal.

Atmosfera/Aire.- Se le dará mantenimiento adecuado a las instalaciones del **proyecto** para evitar fugas que puedan dañar las características de este elemento, así como la generación de ruido excesivo, se llevará un control de los comprobantes de dichos servicios. De igual manera se realizará el llenado de bitácoras por parte del personal.

Fauna.- Se dará mantenimiento adecuado a áreas verdes, se colocarán letreros informativos de las especies presentes en el área del **proyecto**, haciendo énfasis a las especies con un nivel de protección especial, colocar iluminación de baja intensidad evitando usar reflectores a la zona del estero, para no provocar disturbios a la fauna presente, utilizar únicamente fertilizantes biodegradables para evitar daño a la fauna.

Flora.- Se dará riego constante a las áreas verdes del **proyecto**, con el fin eliminar el polvo provocado por el tránsito vehicular y evitar daño a los ejemplares de flora, se supervisará que los trabajadores no afecten especies de flora silvestre con estatus de protección. La normatividad básica a cumplir es la **Norma Oficial Mexicana NOM-059- SEMARNAT-2010**, en las zonas inmediatas a donde se desarrollará el **proyecto**, se les dará a las áreas verdes su debido mantenimiento ayudando a conservar sano el ambiente vegetal dentro del **proyecto**.

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

Que la fracción VII del artículo 12 del **REIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener los pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas para el **proyecto**; en este sentido, dicha información es relevante desde el punto de vista ambiental, ya que el pronóstico permite predecir el comportamiento del sistema ambiental garantizando que se respetará la integridad



funcional del ecosistema a partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generaría el **proyecto** de manera espacial y temporal.

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

Sin la instauración del proyecto.

El **proyecto** se encuentra ubicado en una zona que ha sufrido de modificación desde hace varios años, por lo tanto, presenta signos de daño e impacto por las construcciones actuales y construcciones colindantes por lo tanto si el proyecto no se desarrollara, no habría cambio significativo en virtud a lo anterior.

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

La ejecución del **proyecto** sin contar con las medidas de mitigación establecidas en el presente documento, contribuiría al desequilibrio ecológico, ya que no se tendría un plan de manejo adecuado para los impactos y generación de residuos ocasionando daño y deterioro ambiental

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

Los impactos ambientales detectados no son significativos por su alcance e intensidad; no obstante, se tienen previstas las medidas de mitigación correspondientes, sobre todo para el control y disposición de los desechos líquidos, sólidos y gaseosos en la etapa de operación y mantenimiento del proyecto, ya que la actividad del desarrollo no es un proceso industrial y no precisa de recursos naturales, sino las actividades tendientes a la operación y mantenimiento del condominio.

11. Análisis Técnico.

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



Que la presente evaluación corresponde exclusivamente a las etapas de operación y mantenimiento de una obra realizada sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental, sancionada por la Delegación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, a través de las Resoluciones Administrativas núm. **PFPA24.3/2C.27.5/00096/15/0273** del 18 de noviembre de 2015 y **PFPA24.5/2C27.5/0123/16/0025** de fecha 30 de enero del año 2018; ahora bien, la **promovente** anexó a su respuesta al requerimiento de información adicional referida en el Resultando VIII del presente oficio, **EL ACUERDO DE TRAMITE** del expediente **PFPA24.5/2C27.5/0123/16** del 12 de abril de 2022, a través del cual en el Acuerdo **SEGUNDO** señala que: *"Luego entonces y en estricto cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo tercero del Resolutivo Cuarto de la Resolución Administrativa No. PFPA24.5/2C27.5/0123/16/0025, de fecha (30) de enero de 2018, emitida dentro del expediente que nos ocupa, por consiguiente, analizado que fue por parte del área técnica de esta delegación e citado estudio, se determina que el mismo **cumple** con los requisitos técnicos mínimos indispensables para su **validación**, lo anterior, para los efectos referidos en el artículo 39 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en concatenación con el artículo 4 fracción II, Incisas a) b) y c) del ordenamiento antes citado, relativo a la medida de compensación sustitutiva de la reparación del daño."*

Que la Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, puso fin al Procedimiento Administrativo instaurado en contra de la **promovente** con motivo de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental; y que a través del **EL ACUERDO DE TRAMITE** referido en el párrafo anterior, **validó** el estudio de daños correspondiente en términos del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y, considerando el carácter preventivo del procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, establecido en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; la competencia de la **PROFEPA** para *X. Determinar e imponer las medidas técnicas correctivas, de urgente aplicación, de restauración y las acciones para subsanar irregularidades; así como las medidas de seguridad y sanciones que sean de su competencia, proveyendo lo necesario para obtener la ejecución de éstas últimas, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, establecidas en la fracción X del artículo 45 del reglamento Interior de la SEMARNAT.*

La presente resolución, determina que las medidas propuestas por la **promovente** para las actividades de operación y mantenimiento de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificadas para las diferentes etapas del **proyecto**.

"Casa Cielita"
CARNALCO S.A DE C.V.



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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 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

"Casa Cielito"
CARNALCO S.A DE C.V.



en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, **"Operación y mantenimiento de casa Cielito"** ubicado en la Manzana 3, Lote 2, calle Palmas No. 7, Colonia Villas del Mar en la localidad de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con coordenada de referencia UTM X=457108.7243, Y=2312077.511.

Se autoriza las actividades de operación y mantenimiento de una casa habitación y tres villas, alberca, jacuzzi terrazas y asoleadero; en un predio de propiedad privada con una superficie total escriturada de 2,336.17 m², que tiene un traslape con terrenos ganados al mar en aproximadamente 775 m².

Dimensiones del **proyecto**:

Concepto	Superficie
a) Superficie de Polígono Escritura	2,336.17 m ²
b) Superficie de Polígono de TGM concesionado en favor de la promovente	1,411.18 m ²
c) Superficie de Polígono de ZFMT concesionado en favor de la promovente	803.10 m ²

Distribución de la superficie en Planta Baja:

Concepto	Superficie
Superficie techada	
Superficie de desplante	749.00 m ²
Superficie sin techar	
Alberca	91.50 m ²
Jacuzzi	5.70 m ²
Áreas Verdes, Terrazas, Asoleadero	1,489.97 m ²
Superficie total del proyecto	2,336.17 m²

Distribución de superficie de construcción:

Superficie de construcción del proyecto
--

"Casa Cielito"
CARNALCO S.A DE C.V.

Grady

3



Concepto	Superficie
Casa Principal	355.00 m ²
Edificio o Villa 1	432.00 m ²
Edificio o Villa 2	92.00 m ²
Edificio o Villa 3	40.00 m ²
Cuarto de Servicio	184.00 m ²
Superficie total de construcción del proyecto	1,103.00 m²

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

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de **50 (cincuenta) años** para realizar las actividades de operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dichó 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

"Casa Cielito"
CARNALCO S.A DE C.V.



en el término QUINTO del presente oficio.

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

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

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

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales,

"Caso Cielito"
CARNALCO S.A DE C.V.



estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por 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 que por razones técnicas, jurídicas y administrativas no pudieron sujetarse totalmente y que por sus alcances y características requieren subsanarse y avalarse por la autoridad que emite el acto administrativo, todo ello con la finalidad de que la **PROFEPA** tenga los elementos concretos para su seguimiento y verificación correspondiente.

"Casa Ciefta"
CARNALCO S.A DE C.V.



1. Deberá presentar en un plazo máximo de **un (1) mes** contado a partir de la recepción del presente oficio, el cuadro de construcción en coordenadas UTAM Datum WGS84 del predio donde se desplanta el **proyecto** con superficie de **2,336.17 m²**. Esto debido a que la **MIA-P** incluye únicamente coordenadas arbitrarias.
2. En cumplimiento del antepenúltimo párrafo del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en un plazo máximo de **tres (3) meses** contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar a esta Delegación la medida de compensación que con fundamento en el artículo 68 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, haya acordado con la **PROFEPA** como sustitución de la reparación del daño que originalmente se le habría ordenado. Es necesario que presente el documento que describa la o las medidas de compensación propuesta (s), el cuadro de construcción en coordenadas UTM WGS-84 del predio donde las llevará a cabo y el documento que avale la legal posesión del mismo o bien, la anuencia del propietario y finalmente, el documento por el cual la **PROFEPA** emite la correspondiente autorización.

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.

3. 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 foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los 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.
4. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:

"Casa Cielito"
CARNALCO S.A DE C.V.



- Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
5. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

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

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

DECIMOPRIMERO.- La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA** vigilará el cumplimiento de los Términos y



Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **REIA**.

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Carlos Alberto Palomera Pérez** en su calidad de Representante legal de la personal moral denominada **CARNALCO S.A. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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


Lic. Miguel Angel Zamudio Villagómez

- SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
 - c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villavazo Amaya - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
 - c.c.p. Dra. Ma De Los Ángeles Cauch García.-Directora General de la Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros SEMARNAT. Para su conocimiento
 - c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
 - c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT - México, D.F.- Para su conocimiento.
 - c.c.p. ARCHIVO 18NA2021TD96

No. Bitácora: 18/MP-0150/12/21

mgr.
[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.

"Casa Cielito"
CARNALCO S.A DE C.V.

