

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 SEPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su calidad por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma el Lic. Miguel Angel Zamudio Villagómez, Jefe de la Unidad Jurídica.



Lic. Miguel Angel 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



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

Oficio No. 138.01.03/2321/2022

Tepic, Nayarit a 12 de septiembre de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Tomas Sánchez Saldaña



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Tomas Sánchez Saldaña**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto "**Casa Jacarandas**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la calle Jacarandas núm. 156, Villa 2 en Nuevo Vallarta, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, con la localización en las coordenadas UTM de referencia: X=469338.270 y Y=2289629.290; DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 23 de junio de 2022, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 15 de mismo mes y año, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2022TD052**.
- II Que el 30 de junio de 2022, mediante escrito sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 27 de junio de 2022, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III Que el 30 de junio de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/29/22, 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 23 al 29 de junio de 2022 y extemporáneos.
- IV Que el 04 de julio de 2022, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a

"Casa Jacarandas"

Cash



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 138.01.03/1674/2022 y 138.01.03/1675/2022, ambos del 18 de julio de 2022, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (SEDESU) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, 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 el 26 de julio de 2022, mediante escrito sin fecha, la **promovente** ingresó a esta Delegación Federal información en alcance al **proyecto**.
- VII Que el 01 de septiembre de 2022, la **SEDESU** ingresó a esta Oficina de Representación el oficio núm. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0732/2022 de fecha 18 de agosto de 2022, en respuesta al oficio 138.01.03/1674/2022, en lo que concierne al análisis en materia de impacto ambiental donde expuso las siguientes consideraciones:
- Colocar señalización indicativa y restrictiva en las áreas de construcción, con el propósito de evitar la ocurrencia de lo siguiente: accidentes de los trabajadores de la obra, invadir áreas, tirar residuos sólidos urbanos y de manejo especial (producto de las obras y actividades) del proyecto, en lotes aledaños o sin la autorización de los dueños y/o la autoridad correspondiente.
 - Prohibirse la quema de cualquier tipo de residuo o material, en todas las etapas del proyecto.
 - Verificar el cumplimiento que se establece de la renta de sanitarios portátiles y la recolección de residuos sanitarios y limpieza cada tercer día.
 - Que el **promovente** coloque depósitos de basura rotulados (Residuos Orgánicos, y Residuos Inorgánicos), en número que sea acorde al volumen promedio de generación diaria, en sitios estratégicos durante las diferentes etapas de preparación, construcción y operación del Proyecto; proporcionar mantenimiento constante; así como responsabilizarse de su disposición final.
 - Evitar la contención de cuerpos de agua, ríos, arroyos, escurrimientos que se encuentren dentro del sitio del Proyecto.

Concluyendo que: después de revisar y analizar la información presentada, su proyecto es compatible tanto con las políticas y criterios ecológicos, así como con las disposiciones y/o lineamientos establecidos en los instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal.

"Casa Jacarandas"



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 fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º fracción VII a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) 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, el **promoviente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

"Casa Jacarandas"



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

Oficio No. 138.01.03/2321/2022

- 4 Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad; dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
- 5 Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la LGEEPA, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6 Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación para descanso y esparcimiento familiar que abarca un polígono de 768.54 m², compuesta de dos plantas, que consta en primera planta de: Distribuidor, comedor, cocina, estancia, ½ baño, cuarto de lavado y secado, recamará, 1 baño con vestidor, terraza inferior, escaleras de acceso a la segunda planta, además de alberca, cuarto de máquinas y áreas verdes. En su segunda planta cuenta con, 3 habitaciones con baño y vestidor cada una, 2 de las habitaciones cuentan con balcón y sala de TV.

Superficie de obras a construir en el polígono del **proyecto**

Planta baja	
Obras	Superficie (m ²)

"Casa Jacarandas"



Distribuidor	19.72
Comedor	24.00
Cocina	25.29
Estancia	21.56
½ baño	3.61
Cuarto de lavado y secado	14.85
Recámara	25.32
Baño con vestidor	12.50
Terraza inferior	35.68
Escaleras	12.89
Superficie total: 176.50 m²	

Otras obras/espacios	
Obras	Superficie (m ²)
Alberca	48
Cuarto de máquinas	2.08
Cochera	60.24
Pasillo de ingreso	16.42
Terraza inferior	35.68
Espacios	Superficie (m ²)
Áreas verdes	429.62
TOTAL de otras Superficies: 592.04 m²	
Superficie Total: 768.54 m²	

Obras en casa principal planta alta	
Obras	Superficie (m ²)
Tres recámaras	68.41
3 baños con vestidor	39.17
2 balcones	13.59
Sala de TV	24.88
Cajón de escalera	11.94
Superficie total: 179.61 m²	

Descripción por cada etapa

Etapas de preparación del sitio.

- **Limpieza del terreno:** Esta actividad consiste básicamente en eliminar toda materia extraña del sitio del **proyecto**, tales como basura, hierba y en general cualquier tipo de material que por su naturaleza obstruya las actividades posteriores. Esto se llevará a cabo de manera manual y de ser

"Casa Jacarandas"



necesario, con la ayuda de maquinaria.

- **Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales y nivelación y compactación del terreno:** Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, de lo contrario, materiales que serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos materiales se emplearán para rellenar el terreno y alcanzar el nivel de desplante requerido por el **proyecto** arquitectónico, su empleo resulta indispensable para proporcionar al terreno la capacidad de carga uniforme y evitar daños posteriores a las diversas estructuras del **proyecto** por hundimientos diferenciales.
- **Despalme, Desmonte y retiro de residuos:** Se realizará un retiro de la poca vegetación existente en el predio de propiedad, estando conformado en su mayoría por pasto, se retirarán solo 0.3 m de la superficie, para de esta manera igualar el terreno, ya que en su mayoría está al mismo nivel, pero existiendo unas zonas con pequeñas elevaciones que serán removidas con esta acción, reduciendo así la cota y logrando formar un plano de apoyo idóneo para la ejecución de las obras. 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.

Etapas de construcción.

- **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 a la **MIA-P** 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.
- **Anclaje de castillos:** El castillo quedará armado, antes de levantar el muro: Primero se dejan de 25 a 30

"Casa Jacarandas"



cm de acero en los castillos, por arriba del muro, esto para poder amarrar el acero al de la losa o al de los cerramientos. Después se coloca la cimbra: colocar los tabloncillos para ambas caras del muro, y finalmente poner los yugos. La madera para la cimbra va barnizada con aceite quemado o diesel, la cimbra se fija al muro con amarres de alambre recocido, que se pasan de un lado al otro del muro a través de pequeñas perforaciones que se hacen en las juntas. El acero se humedece antes de colar para limpiar el polvo. Hay que picar la mezcla mientras se va colando, con una varilla y golpeando la cimbra para que no quede poroso el concreto.

- **Dalas o cadena de desplante o cerramientos:** Esta trabe que sirve para distribuir las cargas verticales y ayudar a la estructura a trabajar correctamente en casos de asentamientos. Generalmente es de concreto armado, del mismo ancho del muro y sirve para evitar que el muro sufra fallas o cuarteaduras.
- **Detalle de Cadena de Desplante:** Se realizan bajo todos los muros que se van a desplantar, sobre las cimentaciones que se hayan construido.
- **Construcción:** Cada dala se hace con 4 varillas de 3/8" armadas con anillos de alambrcn de 1/4" y alambre recocido calibre 18. Tambin se venden armadas. La dala se har del ancho del muro segun el material que se va a usar. Tambin hay que cortar la varilla del largo que va a tener la dala. Los anillos van separados uno del otro segun lo que marque el plano estructural (generalmente a cada 60 cm.) y se amarrara a la varilla con alambre recocido.
- **Levantamiento de muros, respetando cerramientos:** El levantamiento del muro se inicia extendiendo el mortero sobre el emplantillado. Los ladrillos deben humedecerse con agua antes de ser colocados, para evitar que el ladrillo seco absorba el agua del mortero, impidiendo una buena pega. El espacio que se dejar entre cada ladrillo ser de 1.5 cm aproximadamente. A este espacio se denomina junta y puede ser vertical u horizontal.
- **Colado de castillos y dalas de cerramiento:** Se colocara la cimbra alrededor del castillo dejando 20 cm de cada lado para que se pueda clavar la madera con el block y una vez clavada la madera se realizan dos hoyos en cada tabla para poder introducir el alambre y as poder amarrar la cimbra para que esta no se abriera debido al empuje del vaciado de concreto, despues de esto, nivelamos cada madera con el nivel de burbuja para que el castillo no quedara desnivelado. Una vez terminada la nivelacin, colocamos dos contravientos de cada lado para que al momento de colar esta no se abra,

"Casa Jacarandas"



aunque ya debió haber estado previamente asegurada con alambre galvanizado.

La cadena de cerramiento se colocará en la parte superior del muro, esta debe ir amarrada con la varilla de los castillos, y al momento de colar la losa, se cuela también la cadena. Esta cadena tendrá un armado igual al de un castillo o una dala de desplante, este armado son 4 varillas de 3/8", y estribos de alambón a cada 15 cm. Deberán contar también con el recubrimiento de 2.5 cm por cada lado.

• **Cerramientos, Colado:**

- Se utilizará una cimbra de tabla, mismas que se usaron para la cadena de desplante de la cimentación.
- Se hace un cajón que se coloca sobre el muro, a la altura a la que termina la puerta, y se apuntalarán en los huecos para que en el colado no se mueva.
- La proporción para el concreto será la misma de las dalas y castillos.
- Se pica el concreto con una varilla para que no queden huecos.

- **Cimbrado, armado y colado de losa de azotea:** Cuando se haya terminado con la colocación de todas las bovedillas se procederá a tender sobre la cimbra las mangueras propias de la instalación eléctrica, así como las salidas de cielo que se estén proponiendo, para las cuales será necesario retirar la bovedilla correspondiente al sitio elegido. De la misma manera se hará, en el caso de ser necesario, con las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Antes de colar la mezcla y con la intención de lograr una mayor resistencia y cohesión en el sistema constructivo, se colocará sobre las viguetas y bovedillas una malla electrosoldada que cubra en su totalidad la superficie de la losa. Esta se amarrará a la varilla superior del armado con alambre recocado. Antes de vaciar, es importante tapar todos los huecos que hayan quedado entre las bovedillas para así tener la menor cantidad de desperdicio posible, asimismo se mojarán las bovedillas con la intención de evitar la eventual absorción del agua de la mezcla al momento del vaciado. La mezcla se vaciará preferentemente con carretilla para agilizar el proceso hasta completar toda la losa.

Como en el caso de cualquier losa, habrá que esperar al menos 7 días para remover el apuntalamiento de la losa, durante ese tiempo será -principalmente en los primeros 5 días- será necesario regar la losa 3 veces al día para curarlo.

Insumos requeridos para la construcción.- Se buscará siempre la utilización de materiales de la

"Casa Jadarandas"



región, esto disminuirá considerablemente la emisión de dióxido de carbono a la atmósfera como consecuencia del transporte de material a la zona: Ladrillo y/o block; concreto/arena/grava; varilla, alambre, alambazón; pintura; vidrio; aluminio y agua.

Método constructivo de la alberca.

Desbroce y limpieza.- Lo primero a realizar, previa al movimiento de tierras, será el desbroce y limpieza de la zona a instalar la piscina. Aunque en este caso no ha sido necesario retirar la materia vegetal, ya que la superficie carece de esta misma.

Movimiento de tierras.- Seguidamente se realizarán los movimientos de tierras correspondientes a las excavaciones necesarias para realizar la cimentación de la piscina. La excavación se realizará mediante una retroexcavadora, siendo necesario para perfilar el terreno, métodos manuales de excavación.

Construcción de encofrado perdido.- Todos los muros de contención perimetrales se ejecutarán con una "doble hoja":

- Trasdós: fábrica de ladrillo h/d del 9, sirviendo como encofrado perdido para el intradós del muro, relleno con el terreno anteriormente extraído.
- Intradós: Muro de Hormigón armado, en este caso, HA 30/P/20/IV, de 30 cm de espesor, con un armado de redondos del 16 cada 20 cm.

Disposición de las armaduras.- Se realizará una losa de hormigón ha 30/p/20/iv con un espesor de 30 cm y reforzada con un armado de redondos del 16 cada 20 cm, b500 en todo el vaso, tanto suelo como paredes. En este caso, también se dispone de malla electrosoldada.

Hormigonado del vaso.- Después de disponer las armaduras y el encofrado perdido de ladrillo, se procede al hormigonado del vaso. Como se ha mencionado en el paso 3, el hormigón empleado tiene la siguiente nomenclatura: HA 30/P/20/IV, de 30 cm de espesor.

Revestimientos.- El acabado para las paredes y suelo de la piscina es un alicatado con baldosín de gresite de vidrio de 2,5x2,5 mm.

Perimetralmente al vaso de la piscina se colocará un remate de coronación con piezas de piedra artificial lisa con tratamiento antideslizante.

Introducción de red de agua potable y drenaje: Se llevará a cabo la conexión del agua potable a la

"Casa Jacarandas"



red existente dentro del fraccionamiento, así como las aguas residuales serán canalizadas al drenaje del Fraccionamiento para posteriormente ser enviadas a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

Introducción de instalaciones y red eléctrica: Introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc. Se tiene la intención de llevar a cabo la instalación de paneles de energía solar.

Introducción de aire acondicionado y red de gas L.P.: Se instalará el servicio de aire acondicionado dentro de cada recámara, sala y comedor en la casa habitación principal, y la instalación de gas LP será realizada únicamente en la cocina.

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, obra exterior, pinturas, etc.

Conformación de áreas de jardinería en general: Con estas actividades se conformarán las áreas verdes 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 éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte del mismo promovente.

Obras provisionales de apoyo:

Bodega para materiales y herramienta y baño portátil, las cuales serán de materiales prefabricados y serán desmontadas al término de las obras.

Volumen y tipo de agua. El agua utilizada durante las etapas de preparación del sitio y construcción será obtenida a través de la formalización de un contrato de servicio de trasiego de agua cruda por medio de pipas al sitio del **proyecto**, a través de una empresa debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. Su almacenamiento será temporal, en tinacos y/o bidones. El abastecimiento de agua

"Casa Jacarandas"

Cabe

3



para consumo de los trabajadores será a través de establecimientos cercanos al sitio del **proyecto**, por medio de garrafones de 20 litros y de las marcas comerciales distribuidas en la zona, según las necesidades del personal que laborará en el sitio del **proyecto**.

Energía eléctrica. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción la energía eléctrica será provista por medio de plantas eléctricas portátiles para funcionamiento de equipos y herramientas, ya que todas las actividades se realizarán en horarios diurnos.

Etapas de operación y mantenimiento

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

- Limpieza y mantenimiento de la casa.
- Limpieza de áreas comunes.
- Mantenimiento de la alberca y jacuzzi.
- Mantenimiento de la jardinería.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.

Servicios necesarios para la operación

Agua. El agua necesaria para la operación, limpieza, riego de vegetación y servicios sanitarios se obtendrá por medio de contrato de agua ante el el Fideicomiso Bahía de Banderas, Nayarit, ya que el predio cuenta con abasto de agua potable.

Energía eléctrica. La energía eléctrica producida y distribuida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), será suministrada en el punto de acometida del predio, ubicado sobre el Bulevar.

Aguas residuales. Las aguas residuales ya sean aguas negras o aguas grises, son vertidas hacia la red de aguas negras y alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales del fraccionamiento.

Etapas de abandono del sitio.

Considerando el mantenimiento que se le dará al **proyecto**, no se prevé el abandono de este, en caso de que así sea y que se destruya el **proyecto**, los materiales y equipos serán puestos a disposición en lugares autorizados por el Gobierno Municipal de Bahía de Banderas.

7 Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su

"Casa Jacarandas"



caso, con la regulación sobre uso de suelo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación del **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 instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

Que el **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 fracción IX de la **LGEEPA** y 5 Inciso Q) y del **REIA**.

Que el **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los artículos de la **Ley General para la prevención y gestión integral de los Residuos**, que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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

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

Norma oficial mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-002-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Las aguas residuales generadas por el proyecto , que se contemplan son: por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de loza y ropa. Por lo que se considera que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma. Además, como se mencionó anteriormente éstas se encontrarán conectadas al sistema de drenaje del Fraccionamiento Náutico Nuevo Vallarta.
NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en	Se vigilará que los vehículos y la maquinaria utilizados para la construcción del presente no rebasen, los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que estarán bajo un esquema de mantenimiento bimestral, estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del

"Caya Jacarandas"

Cale



	circulación que usan gasolina como combustible.	proyecto , sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.
NOM-045-SEMARNAT-2017	Protección ambiental.- Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental - Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres - Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio- lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al 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, éstas se encuentran identificadas en el Capítulo IV de la MIA-P . Sin embargo, es importante destacar que el proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en un área urbanizada.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición (DOF 13 de enero de 1995).	En la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto se verificará que los vehículos y maquinaria utilizada trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo necesario en talleres autorizados en la región. Así mismo, se trabajará en horarios diurnos. No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 68 Decibeles (dB), durante un horario comprendido entre las 06:00 y 22:00 horas y de 65 dB durante las 22:00 a 06:00 horas, dando cumplimiento a esta norma.

El **promovente** mencionó que al realizar las visitas de campo se logró identificar una franja de vegetación hacia el Oeste, la cual incluye diversas especies, incluyendo ejemplares de mangle, dentro del área de influencia del **proyecto**, pero fuera del lote donde se pretende llevar a cabo el **proyecto**.

Dicha franja de vegetación cuenta con una superficie de aproximadamente 740 m², sin embargo, no está compuesta por ejemplares en su totalidad, si no manchones del mismo y ejemplares dispersos, a pesar que esta franja de vegetación se encuentra fuera del sitio de **proyecto** y no se verá afectada por ninguna actividad relacionada con el **proyecto**, debido a que se encuentra dentro del área de influencia y a la relevancia de las especies de mangle por los servicios ambientales que ofrecen, así como a que se encuentran enlistadas bajo la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, se procedió a realizar un análisis para determinar las especies que componen esta franja, así como su estructura, cuestión que se analiza a detalle en el Capítulo IV de la **MIA-P**.



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

Oficio No. 138.01.03/2321/2022

En relación a la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, se llevará a cabo un análisis puntual del cumplimiento de las mismas respecto del proyecto, como se muestra en la siguiente tabla:

Especificaciones	Vinculación
NOM-022-SEMARNAT-2003 Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.	De acuerdo al Uso de Suelo Serie VII del INEGI el área del presente proyecto está conformada por asentamientos humanos; sin embargo, es importante destacar que cerca del predio se encuentran individuos aislados de mangle, motivo por el cual le es aplicable la presente norma.
4.8 Se deberá prevenir que el vertimiento de agua que contenga contaminantes orgánicos y químicos, sedimentos, carbón metales pesados, solventes, grasas, aceites combustibles o modifiquen la temperatura del cuerpo de agua; alteren el equilibrio ecológico, dañen el ecosistema o a sus componentes vivos. Las descargas provenientes de granjas acuícolas, centros pecuarios, industrias, centros urbanos, desarrollos turísticos y otras actividades productivas que se vierten a los humedales costeros deberán ser tratadas y cumplir cabalmente con las normas establecidas según el caso.	No se realizarán descargas al cuerpo de agua colindante, ya que se encontrarán conectadas al drenaje, que a su vez tendrán como destino final la planta de tratamiento de aguas residuales de la localidad, por lo tanto, se cumple con la normatividad vigente.
4.10 La extracción de agua subterránea por bombeo en áreas colindantes a un manglar debe de garantizar el balance hidrológico en el cuerpo de agua y la vegetación, evitando la intrusión de la cuña salina en el acuífero.	El agua necesaria para la operación, limpieza y servicios sanitarios se obtendrá por medio de contrato de agua ante el Fideicomiso Bahía de Banderas, Nayarit, ya que el predio cuenta con abasto de agua potable.
4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo ¹	Los individuos de mangle se encuentran cerca del proyecto . Si bien rebasa el límite de 100 metros de restricción se hará uso de lo establecido en el numeral 4.43 de la misma.
4.18 Queda prohibido el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero, para ser transformado en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos, o cualquier otra obra que implique pérdida de vegetación, que no haya sido autorizada por medio de un campo de utilización de terrenos forestales y especificada en el informe preventivo o, en su caso, el estudio de impacto ambiental.	Para la construcción del proyecto , se respetarán en todo momento los individuos de mangle presentes en el área, colocando una protección alrededor de los mismos para evitar algún tipo de afectación a éstos durante las actividades a realizar. El sitio del proyecto no se encuentra dentro de ningún humedal.
4.20 Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros.	En la etapa de operación de la casa, se generarán residuos sólidos urbanos (basura); por lo que se usarán botes rotulados (orgánico e inorgánico) para la separación de los mismos que estarán distribuidos de manera estratégica dentro de las áreas del proyecto , los RSU serán recolectados y separados según sus características. El sitio cuenta con servicio de recolección de basura por parte del municipio. La disposición final es el tiradero municipal.

"Casa Jacarandas"

3



4.43 La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente."	Acogiéndose a este supuesto considerando que los individuos de Mangla se encuentran a menos de 100 m de los límites del proyecto , en el Capítulo VI de la MIA-P se propondrá una medida de compensación correspondiente en cumplimiento al presente numeral.
---	---

En relación a la vinculación del **proyecto**, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, la **promovente** manifestó lo siguiente:

El uso de suelo en materia urbana del sitio del **proyecto**, lo regula el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, mediante decreto 8430; al respecto de dicho instrumento de planeación, la **promovente** indicó lo siguiente:

El área del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, según el Plano de Estrategia de Zonificación Secundaria Flamings, Nuevo Vallarta, Clave E-04 en donde se determina que el Uso Predominante de suelo del predio es: **(VU)** Vivienda Unifamiliar Turística.

Vinculación con tabla de uso de suelo **(VU)** PPDUNVF.

Normatividad de utilización del suelo		Vivienda Unifamiliar Turística (VU)	Proyecto	Vinculación
Superficie mínima del lote (m ²)		500 m ²	768.54 m ²	Cumple
Frente mínimo (ML)		15 m	20 m	Cumple
Niveles máximos		2	2	Cumple
C.O.S.		0.40	176.50 m ² de desplante de obras techadas = 0.24	Cumple
C.U.S.		0.80	450.66 m ² de construcción 2 niveles = 0.4	Cumple
Cajones de estacionamiento		2	2	
Frontal	Hacia elementos viales	6 m	7.16 m	Cumple
	Fondo con ZFMT	20 m	-	No Aplica
Lateral	Lateral Frente al Mar	3.50 m	-	No aplica
	Frente a Canal	5 m	6 m	Cumple

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

"Casa Jacarandas"



Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que el diseño del mismo tal como fue propuesto en la **MIA-P**, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la **LGEEPA** y 12 fracción III del **REIA**.

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

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

Sobre el particular el **promoviente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, climáticos edafológicos etc. Para la delimitación del **SA** se consideró además el factor más marcado, ya que esta se encuentra altamente perturbada por acciones antrópicas como el gran desarrollo turístico de la zona, que incluye construcción de diversos tipos de infraestructura, zonas habitacionales, hoteles, villas y condominios.

Considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras respecto de la microcuenca, etc., y los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca, así como el uso del suelo delimitado por una barrera vial como es la Av. Nuevo Vallarta, se estableció un sistema ambiental con una superficie de 30.01 hectáreas para el **proyecto**.

El Área de Influencia (**AI**) 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** trata de una Casa Habitación con una superficie de 768.54 m².

"Casa Jacarandas"



El impacto que podrá ocasionar el **proyecto** sobre la zona será principalmente puntual, ya que, las actividades de construcción, operación y mantenimiento se realizarán únicamente en la superficie de este, además se atenderán a las medidas de mitigación que se contemplen en la **MIA-P**.

Impactos	Superficie de Influencia donde se podrán resentir
Suelo	
Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU)	• <u>Polígono del proyecto</u>: 768.54 m². • <u>Inadecuada disposición de los RSU</u>: Infiltración de lixiviados, quema de estos, generación de vectores. • <u>Hacia la parte frontal del predio</u>: Donde se dispondrán los residuos para su recolección: En caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se consideran 20 m. • <u>Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal.</u>
Mantos freáticos (agua)	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de actividades de construcción y operación del proyecto .	Existe dotación de servicio de agua potable por parte del Ayuntamiento, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del proyecto , para los baños, regaderas y las tarjas de la cocina. (Riego de áreas verdes, implementación de sistemas ahorradores de consumo de agua, etc.)
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.	La casa estará conectada al sistema de alcantarillado y drenaje de Nuevo Vallarta por lo que no existe contaminación de los mantos freáticos, suelo o subsuelo.
Flora y fauna	
Ahuyentamiento y afectación.	El predio del proyecto no es zona de anidación, o resguardo de especies de fauna ni en él se encuentra alguna comunidad de vegetación nativa o forestal que pudieran ser afectados de manera significativa por las actividades del proyecto al encontrarse en una zona urbanizada, por lo que las pocas especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades y a predios contiguos que sí presentan algunas franjas o manchones de vegetación de este tipo que pudieran servir de sitios de anidación o resguardo. Por lo que el proyecto no ejerce influencia directa sobre estos componentes ambientales.
Superficie promedio de influencia directa del proyecto en sus diferentes etapas y actividades	En un radio de 100 metros

Aunado a lo anterior, se observa que el **AI**, se encuentra en una zona con un uso de suelo de Asentamientos Humanos (Uso de Suelo, Serie VI, **INEGI**), tal como lo es para el **SA** en el cual se observa un panorama con alto índice de actividades antropogénicas que han influenciado sobre el medio ambiente, por lo que se considera como un lugar perturbado.

Las actividades de esparcimiento del **proyecto** serán únicamente diurnas y se prevendrá y cuidará la limpieza de la zona; así como el cuidado de las especies que pudieran presentarse en el área del

"Casa Jacarandas"



proyecto. El área de influencia se considero en un radio aproximado de 100 metros, con una extensión de 43,160.012 m² o 4,316 ha.

Vegetación.

Debido a que el **SA** forma parte de una zona catalogada como Asentamientos Humanos, se ha visto reducida su superficie de vegetación ya que de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano (2002) la superficie en la que se encuentra el **SA** está destinada a un uso turístico, mientras que en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamingos se le destina un uso de vivienda unifamiliar. Aun así, es posible observar remanentes de vegetación, principalmente ubicados en los lotes vacíos dispersos dentro del **SA**, en los cuales se desarrolla un estrato vegetal considerado como pastizal inducido y/o vegetación secundaria. De igual forma, al contar con un canal de navegación, es posible encontrar relictos de vegetación de manglar dispersos en manchones a lo largo del **SA**.

Listado de la vegetación que se encuentra dentro del **AI** del sitio del **proyecto**.

Nombre científico	Nombre común
<i>Acacia cochliacantha</i>	Cucharito, cubata
<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete
<i>Aristolochia tallscana</i>	metaiza
<i>Cocue nucifera</i>	Palmas de coco de agua
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima
<i>Pithecellobium spp.</i>	Guamúchil
<i>Cecropia Palmata</i>	Trompeta
<i>Dieffenbachieae spp.</i>	Arnoena reyna
<i>Cymbopogon spp.</i>	Zacate limón
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo
<i>Laguncularia racemosa*</i>	Mangle blanco
<i>Avicennia germinans*</i>	Mangle negro
<i>Hibiscus pernambucensis</i>	Majagua
<i>Mangulfera Indica</i>	Mango
<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco
<i>Bougainvillea</i>	Buganvillas
<i>Cynodon dactylon</i>	Gramilla
<i>Citrus limon</i>	Limón

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

Vegetación dentro del predio

Nombre científico	Nombre común
<i>Mangulfera Indica</i>	Mango
<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco
<i>Bougainvillea</i>	Buganvillas
<i>Cynodon dactylon</i>	Gramilla
<i>Citrus limon</i>	Limón

"Casa Jacarandas"

C. Flores



Fauna.

El listado de fauna silvestre que se presenta en este apartado incluye las especies que se han reportado en las inmediaciones del predio; fuera de algunas especies de aves, ninguno de ellos se identificó visualmente, aunque de manera muy limitada sí se encontraron vestigios, rastros y/o huellas de su presencia o actividad dentro del predio, esto debido a las actividades antropogénicas generadas por los turistas y residentes aledaños que circulan en el **AI** del **proyecto**.

Los recorridos fueron realizados por dos personas, apoyándose con guías de campo para la identificación y cámara fotográfica. Ambos hicieron el recorrido simultáneamente para peinar el predio al mismo tiempo empezando por los costados y evitar que los organismos se desplacen a otra zona imposibilitando su observación.

Para los Anfibios y Reptiles, se complementó el método de transecto lineal con una búsqueda generalizada revisando acumulaciones de hojarasca, troncos, piedras, así como los arbustos con follaje denso. Los registros se hicieron por observación directa y búsqueda con la mano, también se utilizaron algunas herramientas como palos o ganchos herpetológicos para remover hojarasca y rocas.

Como herramienta adicional los observadores contaron con binoculares para el caso de las aves.

Para los mamíferos se tomó registro de las observaciones directas, las cuales incluyen: animales vistos, escuchados u oídos; así como indirectas a través de huellas, excretas, pelos, comederos, etc. En el caso de las huellas, éstas fueron medidas y comparadas con un manual de identificación. De igual manera, y teniendo especial precaución, se tomó el registro de las especies que han sido vistas por los trabajadores del lugar.

De acuerdo con la riqueza faunística dentro del **SA**, del cual se compone de 15 especies distintas de fauna, 4 de reptiles, 7 de aves y finalmente 4 de mamíferos, de las cuales 5 se encuentran enlistadas bajo la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, representando el 33.33% de la fauna total identificada dentro del **SA**.

De estas 5 especies, dos se encuentran **(A)** Amenazadas (*Iguana iguana* y *Ctenosaura pectinata*) y tres bajo **(Pr)** Protección especial (*Crocodylus acutus*, *Aspidoscelis lineatissimus* y *Larus hermanni*).

Dentro del sitio del **proyecto** no se distribuye ninguna de las especies catalogadas bajo la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, sin embargo, debido a que algunas de estas especies interactúan con el **AI** del **proyecto** se consideran medidas de mitigación específicas para estas especies.

"Casa Jacarandas"



Cabe mencionar que la baja riqueza faunística se debe a que el sitio del **proyecto**, así como el **SA**, se encuentran dentro de una zona urbana consolidada, por lo que actualmente pueden observarse una gran cantidad de viviendas de esta naturaleza distribuidas en todo el **SA**, siendo escasos y dispersos los lotes aun vacíos.

Como consecuencia de lo anterior, la distribución de las especies faunísticas se ha visto afectada, evidencia de esto es que dentro del sitio del **proyecto** únicamente se observaron especies pertenecientes al grupo de las aves, ya que el vuelo les otorga una mayor facilidad de dispersión respecto a los otros grupos.

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** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

Atmósfera.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Afectación a la calidad del aire por las actividades a desarrollar que generarán Residuos Sólidos Urbanos (RSU) que irán al Relleno Sanitario los cuales generarán Gases de Efecto Invernadero (GEI).	• 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 limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.

"Casa Jacarandas"



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

Oficio No. 138.01.03/2321/2022

	• Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. • Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en la parte frontal de la casa, en su colindancia con la calle. • La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día. • Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. • 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^o) • Está prohibida la quema de residuos • Se llevará a cabo la separación adecuada de los residuos.
Afectación a la calidad del aire por uso de vehículos y maquinaria que en la combustión emiten GEI .	• Se realizará verificación vehicular de manera mensual en centros autorizados. • En caso de que la maquinaria sufra algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller. • Se rentará equipo y maquinaria a aquellos contratistas que les provean un mantenimiento adecuado y que los mantengan funcionando correctamente.
Afectación a la calidad del aire por las actividades de remoción de vegetación, trazo, nivelación y excavaciones para cimentación se generarán partículas de polvo.	• Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. • Los movimientos de tierra serán los mínimos indispensables. • Los camiones de carga que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material. • Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono. • El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche.
Se generarán partículas de polvo.	• En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego.
Afectación al confort sonoro por la presencia de personal que generará ruidos en el área derivado de las diferentes actividades. Los vehículos y la maquinaria emitirán ruidos, en ocasiones molestos.	• El horario en el que se laborará será diurno, por lo que la generación de ruido por parte del proyecto será únicamente en ese horario. • Los vehículos y maquinaria se mantendrán bajo un

"Casa Jacarandas"



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

Oficio No. 138.01.03/2321/2022

La excavación para cimentación así como la construcción de infraestructura emitirá ruidos	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, de acuerdo a lo descrito en el Capítulo III de la MIA-P; en el apartado Normas Oficiales Mexicanas vigentes observables para proyecto.
Afectaciones al microclima por La disposición final de RSU , éstos pueden alterar las condiciones climáticas del área; por la ausencia de vegetación lo que incrementará la radiación solar y por la presencia de estructuras de cemento incrementará la radiación solar.	- Durante las diferentes etapas del proyecto se promoverá el uso de productos biodegradables. - Se realizará la separación de los RSU, con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos. - Se reglamentará el uso de productos biodegradables. - Se procederá al regar con agua tratada (pipas), para evitar la emisión de partículas, y molestias a las personas y su entorno. - Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. - Se considerará una superficie de 429.62 m² para áreas verdes. - Se dará adecuado mantenimiento para evitar que decaiga las cualidades del ajardinado.

Agua

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Trazo, nivelación, excavación, cimentación, estructura y albañilería evitarán la infiltración de aguas pluviales.	Se contará con una superficie de áreas verdes.
habrá cambios sobre la escorrentia natural superficial.	Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.
El consumo excesivo agua podría mermar las condiciones de agua del área.	- Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. - Las áreas verdes serán regadas por la noche para evitar su evaporación.
Generación e infiltración por fugas de aguas residuales puede provocar cambios en las propiedades físicoquímicas en los mantos freáticos.	El proyecto estará conectado al Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales del Fraccionamiento Náutico Turístico de Nuevo Vallarta
Posible contaminación de mantos freáticos por Uso de agroquímicos, detergentes, limpiadores y solventes.	El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.

"Cosa Jocarandas"



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

Oficio No. 138.01.03/2321/2022

Mal tratamiento de aguas residuales y descargas al subsuelo	• Durante la etapa de construcción se instalarán letrinas portátiles para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre. • El proyecto estará conectado al Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales del Fraccionamiento Náutico turístico de Nuevo Vallarta.
---	--

Suelo

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Es necesario realizar cambios en la topografía del terreno.	• Las actividades de construcción serán únicamente en la superficie del polígono.
Con rellenos compactaciones y cimentaciones las propiedades del suelo cambiarán.	• Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. • El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.
Con el uso de maquinaria para la excavación hay probabilidad de contaminación por posibles fugas.	• Se realizará verificación de la maquinaria antes del inicio de actividades. • En caso de que la maquinaria sufra algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller.
Posible contaminación de mantos freáticos por generación y descarga de aguas residuales.	• Durante la etapa de construcción se instalarán letrinas portátiles para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre. • El proyecto estará conectado al Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales del Fraccionamiento Náutico turístico de Nuevo Vallarta.
Posibles fugas del material almacenado agroquímicos, detergentes, limpiadores y solventes.	• Previo al inicio de la jornada laboral se realizará una supervisión sobre las condiciones del material, en caso de haber fuga se realizará el retiro del suelo con el solvente y será contenido para su posterior disposición final de acuerdo a lo especificado en el Ayuntamiento. • En el caso de que ocurra algún derrame de algún otro líquido contaminante se realizará la remoción del suelo contaminado para su correspondiente contención y disposición final adecuada. • Las zonas que se destinarán para el almacenamiento de combustibles, aceites y lubricantes tendrá piso de cemento y rejillas cuya función será coleccionar los líquidos que pudieran derramarse en caso de que se presente alguna fuga o accidente, caso en el que se coleccionarán y almacenarán en un tanque destinado exclusivamente

"Casa Jacarandas"



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

Oficio No. 138.01.03/2321/2022

	para ello (etiquetado), y posteriormente se contratará a una empresa autorizada para la transportación y disposición final de estos derramos.
--	---

Flora

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
La cimentación, estructura y albañilería harán que disminuya la superficie de cobertura vegetal.	- La superficie de construcción permitida será únicamente dentro polígono. - Se dispondrá de una superficie de áreas verdes.
La presencia de personal puede mermar las condiciones de cobertura vegetal.	- Previo al inicio de actividades se realizará un taller donde se hará del conocimiento de los trabajadores que solo pueden circular sobre la superficie del proyecto. - No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio. - Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. - Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. - Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación.*Se realizará reforestación con especies nativas. - Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. - El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.
Derivado de algún derrame por uso de detergentes, limpiadores y solventes, podría mermar la vegetación del área.	El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.

Fauna.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
La presencia de personal ahuyentará la fauna del área.	- Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo. - Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido para ahuyentar a la fauna. Aquellos de lento desplazamiento o que no salgan de sus madrigueras se procederá a extraer y reubicar las especies en un área similar a la que fue encontrada.

"Casa Jacarandas"



	• 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.
El uso de detergentes, limpiadores y solventes, podría ocasionar algún envenenamiento.	• El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.

Medida de Compensación:

El polígono del **proyecto** ha sido impactado en sus colindancias puesto que se encuentra un área residencial, la vegetación presente es en su mayoría de tipo maleza; sin embargo, en su colindancia con el canal se encuentran individuos aislados de mangle, aunque éstos se encuentran buena distancia y en buenas condiciones no incrementarán en gran medida su densidad puesto que se encuentran en una zona impactada por diversas actividades antropogénicas, además que se encuentra dentro de zona urbana.

Por lo anterior y considerando que el **proyecto** trata de obras de una casa habitación, se muestra un análisis de los posibles impactos que se podrán generar durante las diferentes actividades a desarrollar que no serán muy significativos ni consideran la afectación a la vegetación de manglar colindante, sin embargo acogiéndonos a numeral **4.43** de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, el **promoviente** propone una medida de compensación en relación al cumplimiento de la citada norma. Para lo cual, se llevará cabo por medio de una restauración activa. Ésta será dentro del ecosistema del estero El Chino, precisamente en el brazo conector que lleva el afluente a las inmediaciones del **proyecto**, se encuentra a una distancia del **proyecto** aproximada de 2.02 Km, de acuerdo a los datos recolectados, los ejemplares de Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) son altamente ramificados, formando manchones perfectamente diferenciados.

En el caso de los ejemplares de Mangle negro (*Avicennia germinans*) presentan una estructura similar con una ramificación significativamente menor, las dos especies se desarrollan en las partes más cercanas al canal dejando algunos espacios desprovistos de vegetación entre los manchones. Dentro de estos espacios vacíos se llevará a cabo un programa de reforestación con mangle, con el fin de coadyuvar a la conservación de estas especies, esto anexo a las inmediaciones del polígono del **proyecto**. Consistirá en 6 individuos de una especie considerada de gran importancia para éste ecosistema como lo es el Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*).

"Casa Jacarandas"



Coordenadas UTM del área de reforestación	
X	Y
468609.64	2291544.22
468611.50	2291541.82
468611.90	2291539.84
468609.77	2291536.19
468608.39	2291533.10
468606.60	2291529.95
468605.05	2291527.10
468603.66	2291524.62
468600.88	2291525.04
468605.29	2291532.18
Superficie Total: 53.4 m ²	

Impactos residuales.

Una vez realizado el análisis de los impactos generados por las actividades del **proyecto**, se pueden considerar como impactos residuales la construcción dentro del polígono ya que este impacto perdurará durante la vida útil del **proyecto**, los demás impactos por generar se pueden mitigar de manera efectiva y con la aplicación de las medidas de prevención propuestas, en lo que corresponde a la zona terrestre es conveniente mencionar que el predio en mención se encuentra bastante perturbado por las diferentes actividades antropogénicas, es por eso que las medidas de mitigación y compensación, serán dirigidas a las zonas perturbadas para mejorar su condición actual.

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

"Casa Jacarandas"



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

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

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

El polígono del **proyecto** se localiza en una zona donde se pueden observar las condiciones de urbanización del área circundante, resaltando un crecimiento demográfico y las diferentes actividades antropogénicas que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la región.

En caso de que no se realice la construcción del **proyecto**, ambientalmente no existirá cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, debido a que es una zona ya urbanizada que 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 las diferentes actividades antes mencionadas. Aunado a lo anterior, el predio donde se pretende el levantamiento de esta infraestructura no cuenta con una vegetación forestal conservada.

El **proyecto** comprende la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación, con la cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que la ocuparán.

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

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en la **MIA-P**, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto**.

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 (canal), ocasionaría grandes impactos a la fauna, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos

"Casa Jacarandas"

Cole





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.

Cabe resaltar que, una de las problemáticas que enfrenta la zona considerando el cambio climático contempla el incremento en los niveles del canal, pudiendo ocasionar inundación en la zona de estudio; sin embargo, este cambio será gradual y se tomarán medidas conforme se vayan observando cambios.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación proyecto incluyendo las 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**, compensando las áreas de desplante con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. Además, no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos.

En seguimiento a lo anterior, se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen estarán conectadas al drenaje del Fraccionamiento Náutico Nuevo Vallarta.

Es importante resaltar, que en el **proyecto** se aplicarán medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, realizando periódicamente el mantenimiento de las amenidades para evitar su contaminación, además, el riego de las áreas verdes se hará por las noches para evitar la evaporación.

Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, como se describe en el Capítulo IV de la **MIA-P**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

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

"Casa Jacarandas"



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.

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**. Sin embargo, se observó que de acuerdo con los planos del **proyecto** anexos a la **MIA-P** y a la Delimitación Oficial vigente de zona federal del estero, se tiene que existe una pequeña franja de terreno ganado al estero y zona federal contigua al predio del **proyecto** que no está concesionada, por lo que se recomienda que se valore la posibilidad de solicitarla en concesión, para resguardar la sanidad de los ejemplares de mangle y vegetación halofila que ahí se desarrollar. Esto se refuerza si se recuerda que el sitio propuesto para realizar la medida de compensación se ubica a mas de 2 km de distancia del sitio del proyecto y se desconoce si el **promovente** cuenta con la legal posesión de dicha superficie o la anuencia del propietario o administrador su caso.

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que el **promovente** 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 fracción IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y I76; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Inciso O), 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

"Casa Jacarandas"



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 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º fracción VII.a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"Casa Jacarandas"** ubicado en la calle Jacarandas núm. 156, Villa 2 en Nuevo Vallarta, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

Se autoriza en materia de impacto ambiental, la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación para descanso y esparcimiento familiar que abarca un polígono de 768.54 m², compuesta de dos plantas, que consta en primera planta de: Distribuidor, comedor, cocina, estancia, ½ baño, cuarto de lavado y secado, recamará, 1 baño con vestidor, terraza inferior, escaleras de acceso a la segunda planta, además de alberca, cuarto de máquinas y áreas verdes. En su segunda planta cuenta con, 3 habitaciones con baño y vestidor cada una, 2 de las habitaciones cuentan con balcón y sala de T.V.

Superficie de obras a construir en el polígono del **proyecto**

Planta baja	
Obras	Superficie (m²)
Distribuidor	19.72
Comedor	24.00
Cocina	25.29
Estancia	21.56
Baño con vestidor	12.50
½ baño	3.61
Cuarto de lavado y secado	14.85
Recamara	25.32
Terraza inferior	35.68
Escaleras	12.89

"Casa Jacarandas"



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

Oficio No. 138.01.03/2321/2022

Superficie total: 176.50 m²

Otras obras/espacios	
Obras	Superficie (m ²)
Alberca	48
Cuarto de máquinas	2.08
Cochera	60.24
Pasillo de ingreso	16.42
Terraza inferior	35.68
Espacios	Superficie (m ²)
Áreas verdes	429.62
TOTAL de otras Superficies: 592.04 m ²	
Superficie Total: 768.54 m ²	

Obras en casa principal planta alta	
Obras	Superficie (m ²)
Tres recámaras	68.41
3 baños con vestidor	39.17
2 balcones	13.59
Sala de TV	24.88
Cajón de escalera	11.94
Superficie total: 179.61 m ²	

Coordenadas UTM del polígono del **proyecto**

X	Y
469338.270	2289629.290
469374.000	2289643.270
469366.840	2289661.290
469331.030	2289647.880
Superficie total: 768.54 m ²	

Las 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.

"Casa Jacarandas"



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

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

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

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

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

"Casa Encarandas"





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 **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 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**

"Casa Zacarandas"



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

Oficio No. 138.01.03/2321/2022

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 el **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

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

1. Previo al inicio de las actividades propuestas como medida de compensación y, en un plazo máximo de **tres meses** contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar a esta Oficina de Representación y a la Representación de la **PROFEPA** en Nayarit, la documentación que acredite que cuenta con la legal posesión de predio donde implementará dicha medida o bien, la anuencia del propietario. Deberá reportar en sus informes anuales establecido en el Término Octavo del presente oficio el seguimiento de dicha medida durante toda la vigencia del **proyecto**.

Condicionantes generales, las cuales serán verificadas y avaladas en su cumplimiento por la **PROFEPA**, con fundamento en el artículo 66 párrafos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, fracciones VIII, IX, X, XI, XII, y XIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

2. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
3. 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

"Casa Decorandas"





correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien 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.

4. En caso de que la empresa constructora sea el 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.
5. 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 del **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; el **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberán presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
 - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
 - Los motivos de la reubicación
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección
 - La anuencia del propietario o legal poseedor del predio de destino

"Casa Jacarandas"



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

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

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

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

"Casa Jocarandas"



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

Oficio No. T38.01.03/2321/2022

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

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

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento al **promoviente**, que la presente resolución emitida, con 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 al **C. Tomas Sánchez Saldaña**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 250 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."



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. 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. Maris Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2022TD052

No. Bitácora: 18/MP-0177/06/22

mgcc/kem

"Casa Jacarandas"

