

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. 138/2458/2022

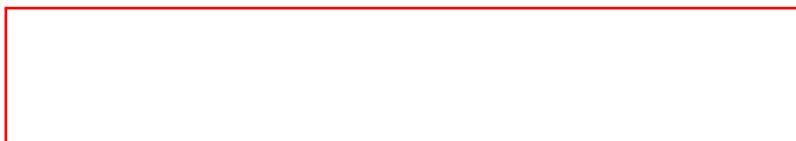
Tepic, Nayarit a 27 de septiembre de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Antonio Navarro Covarrubias

Apoderado Legal de la persona moral denominada

PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Antonio Navarro Covarrubias** Apoderado Legal de la persona moral denominada **PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto **"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se ubica en el lote 21 del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=468973, Y=2288875; DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 22 de marzo de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 15 de mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2022TD022**.
- II. Que el 24 de marzo de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/14/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 17 al 23 de marzo de 2022

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

y extemporáneos.

- III. Que el 29 de marzo de 2022, mediante escrito sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 24 de marzo de 2022, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 30 de marzo de 2022, esta Oficina de Representación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.03/0945/2022 de fecha 22 de abril de 2022 y 138.01.03/0962/2022 de fecha 25 de abril de 2022, esta Oficina de Representación 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 19 de mayo de 2022, la **SEDESU** ingresó a esta Oficina de Representación el oficio núm. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0278/2022 de fecha 2 de mayo de 2022, en respuesta al oficio 138.01.03/0945/2022, 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.*
- VII. Que el 1 de junio de 2022, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante oficio núm. 138.01.03/1271/2022 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que el 8 de septiembre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito de fecha del 6 del mismo mes y año, mediante el cual el **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.03/1271/2022.

CONSIDERANDO

- 1 Que esta Oficina de Representación 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:

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos R) y 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 y que ocupa una fracción de bienes nacionales compuestos por terrenos ganado al mar y zona federal marítimo terrestre, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
- 3 Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
- 4 Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la

*"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.*



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

Oficio No. 138/2458/2022

participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación 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 Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6 Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó la **promovente**, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento y en su caso demolición y retiro, de las instalaciones y obras siguientes:

- **Condohotel:** Playa Royale Towers (Torre de 10 niveles), Playa Royale Towers I y Playa Royale Towers II (Torres de nueve niveles), sótano, áreas de servicio, área administrativa, oficina de ventas, cajones estacionamiento en sótano (85), cajones estacionamiento en exterior (118).
- **Áreas comunes:** albercas, jacuzzis, sombreaderos, palapa bbq, palapas multiusos, espejo de agua, bocce ball & shuffleboard, calles, andadores, área acuática infantil, áreas verdes, área de reserva (lote 5), spa (áreas húmedas), restaurante, snack bar, arco de acceso, caseta de seguridad.

*"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.*



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

Oficio No. 138/2458/2022

El **proyecto** se desarrolla en una superficie total de 35,230.21 m², distribuido en las siguientes áreas cubiertas y descubiertas:

- Cubiertas: Playa Royale Towers III, Playa Royale Towers II, Playa Royale Towers I, Casetas de seguridad (2), Arco de acceso, Palapa Barbecue, Palapa multiusos, palapas chicas, Restaurante y SnackBar.
- Descubiertas: Área acuática infantil, área de albercas y jacuzzi, Bocce ball y Shuffleboard, vialidad, cajones de estacionamiento, área de reserva y áreas verdes.

A continuación, se describe la torre del **proyecto**.

- **Torre I.-** Se desplanta en un total de 1,971.95 m², y cuenta con una superficie total de construcción de 9,809.40 m². Tiene 9 niveles y 1 sótano, donde se encuentran un total de 47 departamentos, 1 local comercial, 50 cajones de estacionamiento, 35 bodegas, 25 áreas comunes y 4 áreas comunes de uso exclusivo.
- **Torre II.-** Se desplanta en un total de 2,193.75 m², y cuenta con una superficie total de construcción de 13,369.83 m². Tiene 9 niveles y 1 sótano, donde se encuentran un total de 64 departamentos, 65 cajones de estacionamiento, 43 bodegas, 22 áreas comunes, y áreas verdes en 3,074.16 m² aproximadamente.
- **Torre III.-** Se desplanta en un total de 4,137.46 m², y cuenta con una superficie total de construcción de 26,228.87 m². Tiene 10 niveles y 1 sótano, donde se encuentran un total de 96 departamentos, 14 unidades privativas, 96 cajones de estacionamiento, 803 bodegas, 39 áreas comunes, 15 servidumbres de paso, y áreas verdes en 4,916.69 m² aproximadamente.
- **Áreas Exteriores.**
 - Áreas descubiertas.-** Acceso, andadores, vialidad, estacionamiento, área de reserva, área verde, bocce ball & shuffleboard, albercas, jacuzzi y área acuática infantil.
 - Áreas cubiertas.-** Casetas de seguridad, arco de acceso, palapas chicas, palapas barbecue, restaurante y snack bar.

Que como antecedente se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental núm. PFPA/24.5/2C.27.5/0067/21/0023 del 26 de enero de 2022, mediante la cual se sancionó a la **promovente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es la siguiente:

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

“...Se procede a realizar un recorrido por el área inspeccionada observándose lo que a continuación se describe: ANTECEDENTES: La autorización en materia de impacto Ambiental en su modalidad Particular del proyecto denominado “Playa Royale Resort” (segunda etapa del proyecto Tortuga Vista Resort), con número de autorización de Impacto Ambiental 261.SGPA.DIRA.02/25, de fecha 05 de septiembre del 2002, consiste en la construcción de un Hotel conformado de 3 edificios (uno de 10 niveles y dos escalonados en forma de herradura) compuesto por 303 unidades (54 estudio, 54 habitaciones de 1 recámara, 132 habitaciones de 2 recámaras, 28 habitaciones de 3 recámaras en penthouse y 8 habitaciones de 4 recámaras en penthouse), Lobby, área administrativa, oficina de ventas, restaurante, sótano y áreas de servicio (261 cajones de estacionamiento, escaleras, elevadores, cuarto de máquinas, depósitos de basura, cuartos fríos, ropería) esta infraestructura en una superficie de 69,736.68 m², con dos canchas de tenis en 1,296.00 m², lago artificial con un volumen aproximado de 538.46 m³, albercas y sombreaderos en 1,987.70m², calles, andadores y teatro al aire libre en 11,243.03 m², spa en 700 m², y 2 snack-bar en 408.66 con construcción artesanal (Postes de madera y hojas de palapa) en Zona Federal Marítimo Terrestre. Se autorizaron 3,695.95 m² para uso en ZOFEMAT.

RESUMEN DEL CONJUNTO ACTUAL.

El proyecto de “Playa Royale Resort” ahora consiste en un condo-hotel conformado de 1 torre de 10 niveles (Playa Royale Tower III) y dos torres de 9 niveles (Playa Royale Tower I y Playa Royale Tower II) y están compuestas por 207 unidades (28 de una recámara, 152 de dos recámaras y 27 de tres recámaras), 16 bodegas en sótano, lobbies, área administrativa, oficina de ventas, restaurante, sótano y áreas de servicio (203 cajones de estacionamiento, escaleras, elevadores, cuarto de máquinas, depósitos de basura, cuartos fríos, ropería); área de reserva (lote 5) en una superficie de 1,224.59 m², área infantil acuática de 451.66 m², 2 albercas en 1,868.77 m², con sombreaderos (269 m²), 2 jacuzzis (31.70m²), una palapa para barbecues y otra multiusos en 159m² cada una, cancha de bocce ball & shuffleboard (188.40m²), espejo de agua (50m²), áreas verdes en 12,269.03 m², 1 snack-bar de 33.13 m² con construcción artesanal (postes de madera y hoja de palapa) y otro ubicado en zona federal marítimo terrestre, con 246.69 m², con piso de concreto armado, postes de aluminio y cubierta ligera a base de malla sombra. El área de ZOFEMAT autorizada más el área de TGM, da un total de 5,816.78 m² ocupados.

RESUMEN DE PLAYA ROYALE TOWERS I

Torre I se desplanta en un total de 1,971.95 m², y cuenta con una superficie total de construcción de 9,809.40 m², Tiene 9 niveles, donde se encuentran un total de 47 departamentos (11 de una recámara y 36 de dos recámaras), 1 lobby, 1 sótano, 1 spa (áreas húmedas), 17 cajones de estacionamiento en

“OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)”
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



sótano, 33 cajones de estacionamiento en exterior, y 3 bodegas en sótano (35 lockers)

RESUMEN DE PLAYA ROYALE TOWERS II

Torre II se desplanta en un total de 2,193.75 m², y cuenta con una superficie total de construcción de 13,369.83 m². Tiene 9 niveles, donde se encuentran un total de 64 departamentos (7 de una recámara, 54 de dos recámaras y 3 de tres recámaras), 1 lobby, 1 sótano, 25 cajones de estacionamiento en sótano, 33 cajones de estacionamiento en exterior, y 3 bodegas en sótano (43 lockers).

RESUMEN DE PLAYA ROYALE TOWERS III

Torre III se desplanta en un total de 4,137.46 m², y cuenta con una superficie total de construcción de 26,22/87 m². Tiene 10 niveles, donde se encuentran un total de 96 departamentos (10 de una recámara, 62 de dos recámaras, y 24 de tres recámaras), 1 lobby, 1 oficina de ventas, 1 sótano, 43 cajones de estacionamiento en sótano, 59 cajones de estacionamiento en exterior, y 10 bodegas en sótano (133 lockers).

Playa Royale Resort (Segunda etapa del proyecto Tortuga Vista Resort)							
Proyecto ubicado en el Lote 21 CUADRO COMPARATIVO							
AREA	CONCEPTO	CANT	SUPERFICIE DESPLANTE	AREA	CONCEPTO	CANT	SUPERFICIE DESPLANTE
HOTEL	Torre de 10 niveles	1	7,846.28	CONDOHOTEL	Torre de 10 niveles	1	5,420.77
	Torres escalonadas	2			Torres de 9 niveles (playa Royale Towers I y Playa Royale Towers II)	2	
	lobby	-			Lobby	-	
	Sótano	-			sótano	-	
	Áreas de servicio*	-			Áreas de servicios***	-	
	Área administrativa	-			Área administrativa	-	
	Oficina de ventas	-			Oficina de ventas	-	
	Restaurante	1			Cajones est. En sótano (85)	203	
					Cajones est. en exterior (118)		1,770.90
ÁREAS COMUNES	albercas	-	1,961.86	ÁREAS COMUNES	albercas	2	1,868.77
					jacuzzis	-	31.70
	sombreaderos	-			sombreaderos	-	265.00



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

Oficio No. 138/2458/2022

					Palapa bbq	1	159.00
					Palapa multiusos	1	159.00
					Espejo de agua	1	50.00
	Lago artificial	-	269.23		Lago artificial	0	-
	Canchas de tenis	2	1,296.00		Canchas de tenis	0	-
					bocce ball & shuffle board	1	188.40
	calles	-	11,243.03		calles	-	11,039.14
	andadores	-			andadores	-	
	Teatro al aire libre	-			Teatro al aire libre	0	-
	Área de juegos	-			Área acuática infantil	1	451.66
	áreas verdes	-			Áreas verdes	-	12,269.03
					Área de reserva (lote 5)	-	1,224.59
	spa		700		Spa (áreas húmedas)	-	326.3****
					restaurante	-	141.37
					Snack bar	-	33.13
					Arco de acceso	1	143.78
					Caseta de seguridad	2	10.10
	Superficie subtotal		36,304.10		Superficie subtotal		35,230.34
ZOFEMAT	Snack bar (zofemat)		406.66**	ZOFEMAT	Snack bar (zofemat)		246.69*****
T	Área de ZOFEMAT autorizada		3,695.85		ZOFEMAT + TGM		5,816.78
	Superficie total del proyecto				Superficie Total del proyecto		41047.12
*261 cajones de estacionamiento, escaleras, elevadores, cuarto de máquinas, depósitos de basura, cuartos fríos, ropería				***Escaleras, elevadores, cuarto de máquinas, depósitos de basura, cuartos fríos, ropería			
				****Considerad en el área de Playa Royale Towers I			
Considerada en el área de ZOFEMAT autorizada				***Considerada en el área de ZOFEMAT + TGM			

Con el propósito de dar cumplimiento a lo dictado por la **PROFEPA** en su Resolución Administrativa núm. PFPA/24.5/2C.27.5/0067/21/0023 del 26 de enero de 2022 y resarcir las modificaciones y/o alteraciones al estado anterior del predio, se anexa a la **MIA-P** el Estudio de daños – Medida de Compensación Ambiental, mismo que se considera compensará la totalidad de los daños ocasionados

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



en el área, así como un Programa de Vigilancia Ambiental, que corresponde a las medidas de mitigación y prevención especificadas en el Capítulo VI de la **MIA-P**.

Descripción por cada etapa.

Etapas de operación y mantenimiento.

Las actividades consistirán en la limpieza y mantenimiento de instalaciones de electricidad, agua, y sanitaria entre otros aspectos. También será realizado un mantenimiento constante de exteriores que consiste en el pintado de las paredes y fachadas principalmente. Asimismo, se darán mantenimientos mayores y, en su caso, remodelaciones.

Con respecto a la fauna nociva, se contratará el servicio que realizará fumigaciones periódicas preventivas con productos autorizados. En lo que se refiere al control de residuos líquidos, (aguas sanitarias y jabonosas) se incorporarán directamente al sistema de tratamiento de aguas residuales del **proyecto**. Los residuos sólidos que se generarán serán los comunes (papel periódico, papel higiénico, cartón, desperdicios de comida, latas de aluminio, plástico, entre otros), para lo cual se contempla un programa de manejo de residuos sólidos, el que considerará entre otras metas, separar los materiales sintéticos de los residuos orgánicos.

De manera general, se considera que el programa de mantenimiento se refiere básicamente a la conservación del buen estado de las edificaciones, del sistema de electrificación, de agua entubada y del drenaje sanitario, entre otros, cuidando o manteniendo su buen estado y seguridad, estas acciones son consideradas como permanentes.

Etapas de abandono del sitio.

Una vez transcurridos los 50 años de operación, se realizará una evaluación técnica-financiera para determinar el estado de las construcciones e instalaciones y su viabilidad de continuar con su funcionamiento mediante rehabilitación y reacondicionamiento o la demolición y desmantelamiento.

Servicios necesarios para la operación.

De acuerdo con lo solicitado y con referencia a la información adicional aportada por la **promovente** y a los reportes, el cálculo para los consumos de gas, agua potable, fertilizante, plaguicidas, material de limpieza y mantenimiento, etc., son los siguientes (desde el mes de julio del 2020 a marzo del 2021).

Agua:

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

- El agua necesaria para la operación en las Torres es de aproximadamente 16,344 m³.
- El agua necesaria para el consumo en Áreas Comunes es de aproximadamente 2,542 m³.

Gas:

- El consumo de gas necesaria para la operación es de 4,044.4 m³.

Material de limpieza:

- El total de los productos de limpieza es de aproximadamente 258 unidades (líquidos para madera, bolsas de plástico, cepillos, escobas, fibras, desengrasantes, papel higiénico, recogedor, detergentes, trapeadores, etc.)

Fertilizantes y plaguicidas (solo cuando se requiera):

- Fertilizante: Bayfolan Forte.
- Dispersante, acidificante, penetrante, antiespumante e indicador de pH: DAP-PLUS.
- Insecticida-Acaricida: Agromectín 1.8 CE, Saf-T-Side, VELCRON 60.
- Insecticida: Confidor 350 SC, FOLEY 2.0%, Cypervel 200.
- Fungicida: Cupravit Hidro, MANZATE 200, Ridomil Gold Bravo SC
- Permetrina-Insecticida: Ambush 34.
- Molusquicida agrícola en pellets: MATACOL.

Residuos:

- Recolección de residuos es de aproximadamente 56,165.34 kg.

Residuos peligrosos:

- Torre I: Aceite, plástico, estopas contaminadas, cartón, envases agroquímicos, botellas de vidrio, envases de pintura, trampas de grasa, pilas, la disposición la dará el recolector autorizado.
- Torre II: Aceite industrial, plástico, botellas de vidrio, trampas de grasa, envases agroquímicos, estopas contaminadas, cartón, pilas, envases de pintura, la disposición la dará el recolector autorizado.
- Torre II: Aceite industrial, plástico, botellas de vidrio, estopas contaminadas, envases agroquímicos,

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

trampas de grasa, cartón, pilas, envases de pintura, la disposición la dará el recolector autorizado.
Aceite industrial.- Recolector autorizado.

La generación de residuos anual es variable porque se depende de la ocupación de las unidades, muchas ocasiones las unidades se encuentran vacías durante 6 meses al año, ya que en su mayoría son propietarios extranjeros y la temporada baja o alta.

Los días de recolección del **proyecto** son los martes, jueves y sábado de cada semana.

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

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

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

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de la **Ley de Bienes Nacionales**, que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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

*"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.*



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

Oficio No. 138/2458/2022

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	La operación del proyecto requiere la utilización de un vehículo a gasolina, que se utilizará para labores de supervisión y para el retiro de residuos. Dicho vehículo contará con el mantenimiento preventivo para asegurar el mínimo de emisiones de gases contaminantes, de acuerdo con lo estipulado en la norma.
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.	Aunque en el sitio del proyecto no habrá alteraciones a la flora y fauna se tendrá cuidado de supervisar la presencia de cualquier tipo de fauna para aplicar un programa que se requiera en su caso.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos en circulación, y su método de medición.	La operación del proyecto requiere la utilización de por lo menos un vehículo a gasolina, que se utilizará para labores de supervisión y para el retiro de residuos. Dicho vehículo contará con el mantenimiento preventivo para asegurar el mínimo de emisiones de ruido de acuerdo con lo estipulado en la norma.
NOM-162-SEMARNAT-2012	Establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	El proyecto se ubica en los límites de una zona que es utilizada como área de anidamiento de tortuga marina (<i>Lepidochelys olivacea</i>).

En relación a la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, se llevará a cabo un análisis puntual del cumplimiento de la misma respecto del **proyecto**, como se muestra en la siguiente tabla:

ESPECIFICACIONES	VINCULACIÓN
5. Especificaciones generales	El proyecto no se refiere a un aprovechamiento no

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:	extractivo de la especie, sin embargo, respetarán las especificaciones que se señalan.
5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	Se está presentando una MIA-P por el proyecto que incluye la observancia a las disposiciones de la Norma que se analiza.
5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del Área Natural Protegida.	El sitio de anidación no se ubica dentro un Área Natural Protegida, por lo tanto, no le aplica el término.
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	En el sitio de anidación no existe vegetación nativa de ningún tipo, por otra parte, no se han introducido especies exóticas.
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	En el sitio de anidación no se tiene un recuento histórico de vegetación natural nativa por lo que no puede hablarse de regeneración.
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	En su momento se delimitará una zona de playa, específicamente para la anidación, en donde, en ninguna temporada existen objetos o materiales que pudieran interferir con las actividades de las tortugas.
5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Las luminarias se encuentran alejadas de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT), permaneciendo encendidas de las 17:00 a las 20:00 horas.
5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la	Las luminarias se encuentran alejadas de la ZFMT , permaneciendo encendidas de las 17:00 a las 20:00 horas.

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	
5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	En el sitio de anidación está estrictamente prohibido el uso y tránsito de cualquier tipo de vehículo, de igual manera no se permite el paso de mascotas, y se está vigilante del acceso incontrolado de cualquier animal silvestre o doméstico a la zona.
6. Especificaciones de manejo 6.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de manejo con tortugas marinas y sus derivados en el hábitat de anidación, deben tramitar previamente la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre correspondiente ante la Secretaría de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, sin perjuicio de las demás disposiciones jurídicas aplicables.	Como se ha referido en numeral anterior, el proyecto no está orientado a las actividades de manejo de tortugas marinas, aunque cuenta con asesoría de expertos en la materia.

Respecto a la vinculación del **proyecto** con el instrumento legal en materia de Desarrollo Urbano y uso de suelo, la **promovente** presento en su escrito de información adicional el siguiente análisis.

El **proyecto** cuenta con la constancia de compatibilidad urbanística núm. ODUMA/COMP/0044/2022 emitida por el H Ayuntamiento de bahía de Banderas el 20 de enero de 2022, donde se asentó que el uso de suelo o destino de acuerdo al plano E-4 Estrategia Nuevo Vallarta Flamingos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, se determinó que el predio esta tipificado con uso; Hotelero (H), Permisibilidad de usos y destino del suelo de acuerdo a la solicitud es procedente la utilización del predio para uso (h) con las siguientes características:

Hotel-Condo-Hotel-Multifamiliar (4.5 y G.T.)superficie mínima del lote 20,000.00 m², frente mínimo de lote 10.00 m, densidad rec. 120 cond/ha, estacionamiento cond. Vert. 1.20 cajones por condominio, COS

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



de 0.45, CUS de 2.00, restricciones ZFMT 20.00 M, lateral 30% de la altura del paramento inmediato, acceso calle 10.00 m, niveles máximos de construcción 10 niveles.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEPA** y 36 primer párrafo de su **REIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que al tratarse de la operación y mantenimiento de un **proyecto** que no implica obras adicionales, esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes, es decir, esta Delegación Federal sólo evalúa actividades a realizar, con lo cual quedan excluidas en la evaluación las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**.

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

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

Sobre el particular la **promovente**, para la delimitación del **SA** se tomaron en consideración las siguientes temáticas:

- **Naturaleza del proyecto.-** El proyecto consiste en la operación de obras que si bien contaron con autorización en materia de impacto ambiental, fueron realizadas con una distribución diferente a lo autorizado. Generará residuos sólidos urbanos, para los cuales se tienen se tiene previsto su adecuado manejo, transporte o disposición final.
- **Relación del proyecto con los aspectos morfológicos, hidrológicos y de vegetación.-** La operación del **proyecto** no guarda relación con estos elementos, ya que no se contempla el aprovechamiento del fluvial del estero El Chino y en el sitio no existe vegetación nativa.



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

Oficio No. 138/2458/2022

- **Relación del Proyecto con las actividades económicas de la zona.-** La ubicación del **proyecto** lo mantiene en un sitio accesible con relación a las actividades turísticas de la zona, que es una de las ramas económicas de importación a nivel regional.

Bajo estos referentes, en la delimitación del **SA** se consideró 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.

De igual manera se tienen áreas de cultivo que en la actualidad ya no son explotadas, cediendo su uso al urbano y turístico. Bajo este referente se han tomado como límites del **SA** los siguientes:

- Norte y Este: Una sección de la Carretera Federal No 200, desde su entronque con el Boulevard Central, hasta antes del cruce del puente del río Ameca.
- Sur: Margen derecho del río Ameca, desde el cruce del puente con el río hasta la desembocadura con el mar.
- Oeste: Toda la línea de costa, hasta intersectar con el eje del Boulevard Central.

Esta delimitación, se basa sobre obstáculos o barreras que de manera artificial o natural componen la demarcación planteada. La superficie del **SA** es de 20,661,098 m².

Delimitación del área de influencia del proyecto.

El sitio del **proyecto** y la zona en general se encuentran urbanizados, por lo cual toda esta infraestructura ejerce influencia unos sobre otros. Para el **proyecto** el **AI** se considerará hasta una distancia de 35 m, lo que representa una superficie de 97,989 m².

Aspectos bióticos.

Vegetación.

Las especies presentes en el área y zona de amortiguamiento son las siguientes:

Genero y especie	Nombre común	Estatus
<i>Sesuvium verrucosum</i>		
<i>Amaranthus hybridus</i>		
<i>Annona glabra</i> L.	Anona de estero	



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

Oficio No. 138/2458/2022

<i>Acromia mexicana</i>	Coyul	
<i>Baccharis salicifolia</i>	Jara	
<i>Batis maritima</i>	Saladillo	
<i>Tabebuia rosea</i>	Rosa morada	
<i>Heliotropum crassavicum</i>		
<i>Bromelia penguin</i>		
<i>Jacaratia mexicana</i>		
<i>Morisonia americana</i>		
<i>Capparis flexuosa</i> L.		
<i>Pectis arenaria</i>		
<i>Pseudoconiza viscosa</i>	Yepantzoctli	
<i>Laguncularia racemosa</i>	Mangle blanco	A
<i>Ipomoea pescaprae</i>	Pata de cabra	
<i>Merremia umbellate</i>		
<i>Cayaponia attenuata</i>		
<i>Cyperus articulatus</i>	Coquillo	
<i>Cyperus ochraceus</i>		
<i>Alcalyfa microphylla</i>		
<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	
<i>Bursera instabilis</i>	Papelillo rojo	
<i>Chamaecybe hyssopifolia</i>		
<i>Acacia farnesiana</i>	Huizache	
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera	
<i>Acacia macrocantha</i>	Acacia	
<i>Canavalia rosea</i>	Frijol de playa	
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Parota, guanacastle	
<i>Mimosa pigra</i>	Mimosa	



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

Oficio No. 138/2458/2022

<i>Neptunia plena</i>		
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamúchil	
<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchillo	
<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite	
<i>Lysiloma microphyllum</i>	Tepeguaje	
<i>Lonchocarpus mutans</i>		
<i>Heimia salicifolia</i>	Jara amarilla	
<i>Annoda cristata</i>		
<i>Sida rhombifolia</i>	Huinar	
<i>Hibiscus tiliaceus</i>	Majahua	
<i>Ficus insípida</i>	Higuera	
<i>Brosimum alicastrum</i>	Ramón o capomo	
<i>Abronia maritima</i>		
<i>Aristida ternipes</i>	Carrizo	
<i>Arundo donax</i>		
<i>Dactyloctenium aegypticum</i>		
<i>Sporobolus splendens</i>	Zacate salado	
<i>Eichornia crassipes</i>	Lirio de agua	
<i>Portulaca oleracea</i>	Verdolaga	
<i>Petiveria alliacea</i>	Zorrillo	
<i>Stegnosperma cubense</i>		
<i>Salix humboldtiana</i>	Sauce	
<i>Serjania brachycarpa</i>		
<i>Nicotiana glauca</i>	Tabaquillo	
<i>Solanum madrense</i>	Sosa	
<i>Physalis minima</i>	Tomatillo	
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guásima	

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUCA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

<i>Waltheria indica</i>		
<i>Jacquinia macrocarpa</i>	Niño Dios	
<i>Thypha domingensis</i>	Tule	
<i>Avicennia germinans</i>	Mangle negro	A
<i>Lantana cámara</i>	Cinco negritos	

De las especies observadas solo se encontraron dentro de las listas de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, el Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) y el Mangle negro (*Avicennia germinans*), bajo la categoría de Amenazada (**A**). Sin embargo, el predio del **proyecto** no colinda con ese tipo de vegetación, entre éste y el estero se encuentra una vialidad y otros predios.

En la riva del canal del Chino, en ciertos sitios se identificaron algunos ejemplares de dos especies de mangle, *Laguncularia racemosa* y *Avicennia germinans*, que se encuentran bajo el estatus de especies sujetas a protección especial de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Fauna.

En el sitio del **proyecto** y sus colindancias es posible avistar a las siguientes especies de fauna:

- **Reptiles.**-Se encuentran la Tortuga Golfina (*Lepidochelys olivacea*), Cuije cola azul (*Aspidozelis lineatissima*), Iguana verde (*Iguana iguana*) y el Garrobo (*Ctenosaura pectinata*).
- **Mamíferos.**- Se encuentran el Conejo (*Sylvilagus floridanus*) y la Rata (*Ratus ratus*).
- **Aves.**-Se encuentran el Zonate (*Quiscalus mexicanus*), Cocochita (*Columbina inca*), Luis (*Pitangus sulphuratus*), Tirano (*Tyrannus melancholicus*), Gaviota (*Larus heermanni*), Playero (*Actitis macularia*), Fragata (*Fragata magnificens*), Calandria (*Cacicus melanicterus*) y el Colibrí (*Amazilia rutila*).

De las especies observadas solo se encontraron dentro de las listas de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, la Iguana verde (*Iguana iguana*) bajo la categoría de Protección especial (**Pr**) y el Garrobo (*Ctenosaura pectinata*), bajo la categoría de Amenazada endémica (**A**).

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

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



preventivas y de Mitigación de los impactos ambientales.

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

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

Elemento impactado: Perturbación a la fauna, especies en estatus (**NON-059-SEMARNAT-2010**), Y especies residentes.

Medida propuesta: Prevención.

Previo a las actividades diarias, se realizará una inspección del lugar para verificar la presencia de fauna silvestre. En caso de presentarse se permitirá su libre y paulatino desplazamiento. Queda prohibida la utilización de cualquier tipo de ruidos. Queda prohibido coleccionar, cazar o molestar a cualquier tipo de especie de fauna silvestre, tanto dentro como fuera del sitio del **proyecto**. Se darán pláticas de concientización a los trabajadores y visitantes sobre la importancia de la fauna del territorio para favorecer su conservación. Debido a que las instalaciones colindan con una **ZFMT** y Terrenos Ganados al Mar (**TGM**), y que además la promovente cuenta con concesiones para la **ZFMT** y **TGM**, es que se ha dado cumplimiento a la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

Elemento impactado: Contaminación del suelo por residuos mal dispuestos.

Medidas propuestas: Prevención.

Queda prohibido a los trabajadores y habitantes del **proyecto** arrojar residuos de tipo doméstico tanto fuera como dentro del área del **proyecto**. Para el efecto se llevarán a cabo pláticas donde se explique la necesidad de conservar el entorno libre de basura.

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

Elemento impactado: Contaminación del agua de mar por residuos mal dispuestos.

Medida propuesta: Prevención.

Queda prohibido a los trabajadores, visitantes y habitantes del **proyecto** arrojar residuos de tipo doméstico tanto fuera como dentro del área del **proyecto**. Para el efecto se llevarán a cabo pláticas donde se explique la necesidad de conservar el entorno libre de basura.

Elemento impactado: Emisión de gases, partículas suspendidas y ruido.

Medida propuesta: Prevención.

Para prevenir la emisión de PST, se aplicarán riegos matapolvos en los sitios de afluencia de visitantes, por otra parte, se evitará la generación de ruidos o sonidos por encima de los niveles adecuados a la percepción humana, ya sea a través de equipos de sonido u otro medio, esto con la finalidad de minimizar la perturbación a la escasa fauna de la zona. Queda prohibido realizar fogatas tanto dentro como fuera del sitio del **proyecto**.

Sistema de medidas de mitigación.

Se presenta el sistema de medidas de prevención y mitigación para cada factor del medio que pudiese sufrir impactos ambientales, señalando el impacto identificado, las medidas de mitigación la cual se llevará a cabo o deberá ser implementada.

Etapa del proyecto y actividad	Impacto en el medio	Medidas preventivas
Operación y mantenimiento	Aire Ruido PST	- Aplicar riegos sistemáticos a la vialidad interna. - Utilizar equipos en buen estado y debidamente afinados. - Cumplir con las normas NOM-041-SEMARNAT-2006 y NOM-045-ECOL-2006.
	Agua	- Evitar disponer cualquier tipo de residuo directamente sobre el suelo. - Mantener en buen estado los depósitos para coleccionar los residuos. - Evitar la quema de cualquier tipo de material.
	Suelo	- Evitar disponer cualquier tipo de residuo directamente sobre el suelo. - Mantener en buen estado los depósitos para coleccionar los residuos. - Evitar la quema de cualquier tipo de material.
	Fauna	- Evitar la captura de especies dentro o fuera del sitio del proyecto. - Impedir que se moleste a la fauna dentro o fuera del sitio del proyecto. - Realizar pláticas a los trabajadores y visitantes sobre el conocimiento

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



		del cuidado de la fauna de la zona.
--	--	-------------------------------------

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

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

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

La instauración del **proyecto** involucra el aprovechamiento del paisaje y de uso del suelo, aunque en este último componente como consecuencia de la construcción de obra.

A nivel general en lo que corresponde al área del **proyecto** y el **SA** donde se inserta, este ha sido sistemáticamente transformado predominando los asentamientos humanos y obras de infraestructura urbana. Sólo pocas áreas conservan algunas de sus características originales. Así pues, el escenario actual de la zona donde se inserta el **proyecto** presenta niveles importantes de alteración, sobre todo en sus componentes faunístico y florístico.

En el sitio específico del **proyecto** no existe ningún tipo de vegetación, por lo que no existe alteración a este componente. La calidad del aire puede considerar buena y en el caso del suelo se tiene la misma consideración.

Así pues, la tendencia generalizada en el **SA** es hacia una modificación sistemática de sus componentes, debido a la fuerte presión que ejerce la actividad turística y los asentamientos humanos, con la introducción de infraestructura que ello requiere.

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

Bajo estas circunstancias la instauración del **proyecto** propiciará, principalmente, la contaminación de suelo y agua por residuos no peligrosos (basura), y la posible interacción negativa con la flora y fauna en el **AI**.



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

La naturaleza del **proyecto** es tal que para los impactos generados solo se requirió de medidas preventivas y ninguna de mitigación y compensación lo que habla de la baja presión que se ejercerá en los diversos componentes ambientales del sitio.

11 Análisis Técnico.

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

Que la presente evaluación corresponde exclusivamente a las etapas de operación y mantenimiento de obras realizada sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental, sancionada por la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, a través de la Resolución Administrativa núm. PFPA/24.5/2C.27.5/0067/21/0023 de fecha 26 de enero de 2022, en la cual, se asentó en su Resuelve Quinto en el segundo párrafo, que: *En consecuencia de lo anterior y atentos a que en fecha (13) trece de enero de 2022, dos mil veintidós, el **C. JOSÉ RAMÓN ROSALES VEGA**, en su carácter de Apoderado de la moral denominada **PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB S.A. DE C.V.**, solicitó a esta autoridad la compensación del daño producido como medida sustitutiva de la obligación de reparación, esta autoridad autoriza dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental...*

Que la Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, puso fin al Procedimiento Administrativo instaurado en contra de la **promovente** con motivo de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental; y que en la resolución administrativa en comento, otorgó el beneficio sustitutivo de la reparación del daño, a través de una medida de compensación que habrá de realizarse de acuerdo con el artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y, considerando el carácter preventivo del procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental establecido en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la competencia de la **PROFEPA** para *"Determinar e imponer las medidas técnicas correctivas, de urgente aplicación, de restauración y las acciones para subsanar irregularidades; así como las medidas de seguridad y*

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

sanciones que sean de su competencia, proveyendo lo necesario para obtener la ejecución de éstas últimas, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables..." establecidas en la fracción X del artículo 43 del reglamento Interior de la **SEMARNAT**.

Ahora bien, el artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental Establece:

La compensación ambiental procederá por excepción en los siguientes casos:

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

II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:

a) Que los daños al ambiente hayan sido producidos por una obra o actividad ilícita que debió haber sido objeto de evaluación y autorización previa en materia de impacto ambiental o cambio de uso de suelo en terrenos forestales;

b) Que la Secretaría haya evaluado posteriormente en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro, y

c) Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental. En los casos referidos en la fracción II del presente artículo, se impondrá obligadamente la sanción económica sin los beneficios de reducción de los montos previstos por esta Ley. Asimismo, se iniciarán de manera oficiosa e inmediata los procedimientos de responsabilidad administrativa y penal a las personas responsables. Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales. La compensación por concepto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se llevará a cabo en términos de lo dispuesto por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Los daños patrimoniales y los perjuicios sufridos podrán reclamarse de conformidad con el Código Civil Federal.

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

Atender las solicitudes respecto de la formulación de dictámenes técnicos de daños o perjuicios ocasionados por infracciones a la normatividad ambiental, así como emitir dictámenes y peritajes que

*"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.*



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

Oficio No. 138/2458/2022

sean necesarios para el cumplimiento de sus atribuciones, en la substanciación de procedimientos administrativos, acciones judiciales o los que requieran los órganos jurisdiccionales, las autoridades ministeriales o la Fiscalía General de la República, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

Que el artículo 63 del nuevo Reglamento Interior de la **SEMARNAT** establece entre de las atribuciones de La Dirección General de Convenios, Procedimientos y Medios de Defensa Administrativos de la **PROFEPA**: XIV. Dictaminar, someter a aprobación de la persona Titular de la Subprocuraduría Jurídica y registrar los convenios que pretendan celebrar las oficinas de representación de protección ambiental para la realización de las acciones de restauración, reparación o compensación de daños ambientales, y registrar los que celebren las direcciones generales que cuenten con atribuciones de inspección y vigilancia. Mientras que en el artículo 66 del mismo Reglamento se establece en su fracción XXVII que los titulares de las oficinas de representación de protección ambiental ejercerán la atribuciones de: Suscribir, previo dictamen y validación de la Subprocuraduría Jurídica, los convenios para la realización de acciones de restauración, reparación o compensación de daños ambientales respecto de los procedimientos administrativos que substancien, y verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en ellos;

Con base en lo anterior y en virtud de que la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, puso fin al Procedimiento Administrativo instaurado en contra de la **promovente** a través de la Resolución Administrativa núm. PFPA/24.5/2C.27.5/0067/21/0023 de fecha 26 de enero de 2022, y autorizó la compensación del daño en sustitución de la reparación originalmente ordenada y, que las medidas propuestas por la **promovente para las actividades de operación y mantenimiento** de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

Esta Oficina de Representación determina que el **proyecto** es ambientalmente viable; sin embargo, el **promovente** no presentó el documento a través del cual la **PROFEPA** en ejercicio de sus atribuciones, convino con él, la **compensación de daños ambientales**. De manera que la presentación de dicho convenio se establecerá en el apartado de condicionantes de Término Séptimo del presente oficio; esto con la finalidad de dar cumplimiento al artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

La presente resolución, determina que las medidas propuestas por la **promovente** para las actividades de operación y mantenimiento de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

impacto ambiental, técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **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 fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Inciso Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 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

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **“OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)”**, se ubica en el lote 21 del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

a) El **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento y en su caso demolición y retiro, de las instalaciones y obras siguientes:

- **Condohotel:** Playa Royale Towers (Torre de 10 niveles), Playa Royale Towers I y Playa Royale Towers II (Torre de nueve niveles), sótano, áreas de servicio, área administrativa, oficina de ventas, cajones estacionamiento en sótano (85), cajones estacionamiento en exterior (118).

- **Áreas comunes:** albercas, jacuzzis, sombraderos, palapa bbq, palapas multiusos, espejo de agua, bocce ball & shuffleboard, calles, andadores, área acuática infantil, áreas verdes, área de reserva (lote 5), spa (áreas húmedas), restaurante, snack bar, arco de acceso, caseta de seguridad.

El **proyecto** se desarrolla en una superficie total de 35,230.21 m², distribuido en las siguientes áreas cubiertas y descubiertas:

- Cubiertas: Playa Royale Towers III, Playa Royale Towers II, Playa Royale Towers I, Casetas de seguridad (2), Arco de acceso, Palapa Barbecue, Palapa multiusos, palapas chicas, Restaurante y Snackbar.
- Descubiertas: Área acuática infantil, área de albercas y jacuzzi, Bocce ball y Shuffleboard, vialidad, cajones de estacionamiento, área de reserva y áreas verdes.

A continuación, se describe la torre del **proyecto**.

- **Torre I.-** Se desplanta en un total de 1,971.95 m², y cuenta con una superficie total de construcción de 9,809.40 m². Tiene 9 niveles y 1 sótano, donde se encuentran un total de 47 departamentos, 1 local comercial, 50 cajones de estacionamiento, 35 bodegas, 25 áreas comunes y 4 áreas comunes de uso exclusivo.
- **Torre II.-** Se desplanta en un total de 2,193.75 m², y cuenta con una superficie total de construcción de 13,369.83 m². Tiene 9 niveles y 1 sótano, donde se encuentran un total de 64 departamentos, 65 cajones de estacionamiento, 43 bodegas, 22 áreas comunes, y áreas verdes en 3,074.16 m²

“OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)”
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



aproximadamente.

- **Torre III.-** Se desplanta en un total de 4,137.46 m², y cuenta con una superficie total de construcción de 26,228.87 m². Tiene 10 niveles y 1 sótano, donde se encuentran un total de 96 departamentos, 14 unidades privativas, 96 cajones de estacionamiento, 803 bodegas, 39 áreas comunes, 15 servidumbres de paso, y áreas verdes en 4,916.69 m² aproximadamente.

Áreas Exteriores

- **Áreas descubiertas.-** Acceso, andadores, vialidad, estacionamiento, área de reserva, área verde, bocce ball & shuffleboard, albercas, jacuzzi y área acuática infantil.
- **Áreas cubiertas.-** Casetas de seguridad, arco de acceso, palapas chicas, palapas barbecue, restaurante y snack bar.

El **proyecto** se ubica dentro del polígono delimitado por las siguientes coordenadas:

Cuadro de coordenadas UTM del polígono		
Punto	X	Y
1	468864.5363	2288905.4319
2	469093.4478	2288995.6742
3	469096.3126	2288987.1243
4	469098.4344	2288978.8607
5	469100.0947	2288970.5002
6	469101.3572	2288962.044
7	469102.8695	2288954.1819
8	469105.2957	2288884.4601
9	469104.1841	2288864.0534
10	469102.0937	2288854.0379
11	469098.8979	2288844.3169
12	469095.783	2288837.2264
13	469093.0661	2288830.3171
14	468908.2968	2288759.1082
15	468884.2544	2288848.0012
16	468864.5439	2288905.4099
Superficie = 35,230.21 m ²		

- b) Las actividades del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción incluida en el Considerando 6 del

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



presente oficio.

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

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

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

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

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

QUINTO.- La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

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

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

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

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

*"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.*



considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **REIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Delegación Federal, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

CONDICIONANTES

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

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. En cumplimiento del antepenúltimo párrafo del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar a esta Oficina de Representación la medida de compensación que con fundamento en los artículos 63 y 66 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, haya acordado con la **PROFEPA** como sustitución de la reparación del daño que originalmente se le habría ordenado. Es necesario que presente el documento que describa la o las medidas de compensación propuesta (s) y el convenio correspondiente entre la **PROFEPA** y el **promovente**. Deberá incluir también el documento que acredite la legal posesión de predio donde implementará dichas medidas o bien la anuencia del propietario.

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

- Debido a que el predio de **proyecto** propiedad de la **promovente**, presenta un traslape en aproximadamente 1890 m² con los bienes nacionales (Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre), **en un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, deberá presentar un plano de conjunto de todo proyecto impreso en formato de por lo menos 90 cm X 60 cm, que muestre claramente los cuadros de construcción de las superficies de bienes nacionales y el polígono de propiedad libre de afectación, deberá acompañar este plano de la descripción detallada de las obras existentes las superficies de bienes nacionales (TGM, ZFMT). Agregar copia electrónica en disco compacto o memoria USB.

Condiciones 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.

- No se autoriza la colocación de estructuras fijas o semifijas (deck, macetas, puestos metálicos, etc.) en los bienes nacionales (**ZFMT y TGM**) libre de edificación, con características propias para la anidación de tortugas marinas.
- No se autoriza la introducción de vegetación de ornato en los bienes nacionales (**ZFMT y TGM**) libre de edificación, con características propias para la anidación de tortugas marinas.
- A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2458/2022

iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

6. 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
7. Deberá incluir en sus informes anuales de cumplimiento establecidos en el Término Octavo del presente oficio, la bitácora de **registro y seguimiento** a los eventos de anidación de tortuga marina, que se lleguen a presentar en el área de influencia del **proyecto**, así como la presencia de cualquier ejemplar de fauna silvestre que se encuentren listados en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
8. 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 Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- La **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

"OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO PLAYA ROYALE RESORT (SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO TORTUGA VISTA RESORT)"
PARADISE VILLAGE COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.

