

**Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

**Identificación del documento:** SEMARNAT-04-002-A - MIA Particular: Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

**Partes o secciones clasificadas:** Página 1.

**Fundamento legal y razones:** Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Nombres de personas físicas terceros autorizados para oír y recibir notificaciones, firmas, Dirección de particulares, números de teléfono y direcciones de correo electrónico por considerarse información confidencial.

**Firma del titular:**

\*Con fundamento en lo dispuesto en el artículo SÉPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma el Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez, Jefe de la Unidad Jurídica.\*



Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

**Fecha, número e hipervínculo al acta de Comité donde se aprobó la versión pública:**

**ACTA\_19\_2022\_SIPOT\_3T\_2022\_FXXVII**, en la sesión celebrada el 14 de octubre de 2022.

**Disponible para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/  
ACTA\\_19\\_2022\\_SIPOT\\_3T\\_2022\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/ACTA_19_2022_SIPOT_3T_2022_FXXVII.pdf)





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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

Tepic, Nayarit, a 05 de septiembre de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

Ing. José Carlos Martín González

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el Ing. José Carlos Martín González Representante legal de la persona moral Operadora Construent, S. de R.L. de C.V., que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "Villas La Lotería", en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado sobre el camino a playa Los Muertos, No. 01, de la Tercera Sección denominada Fracción L, en la localidad de Sayulita, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=453,547.0871, Y=2,307,896.5839 DATUM WGS84.

## RESULTANDO

- I Que el 30 de junio de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del 20 del 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 18NA2022TD055.
- II Que el 05 de julio de 2022, mediante escrito a la fecha de su presentación, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 5 de julio 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.

"Villas La Lotería"

Operadora Construent, S. de R.L. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

- III Que el 07 de julio de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DCIRA/30/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 30 de junio al 06 de julio de 2022 y extemporáneos.
- IV Que el 15 de julio de 2022, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante oficios 138.01./1711/2022 y 138.01.00.01/1712/2022, ambos del 19 de julio de 2022, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI Que el 01 de septiembre se recibió en esta Oficina de Representación la respuesta a lo referido en el oficio número: 138.01.00.01/1712/2022.

### CONSIDERANDO

- 1 Que esta Oficina de Representación 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 X y 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGE EPA**; 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 **LGE EPA**, 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 **LGE EPA** 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 **LGE EPA**, 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

"Valles La Llerena"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 215-0001 [www.valles.com.mx](http://www.valles.com.mx)

Página 2 de 53



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

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 **LGEPA**, 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** presentaron una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4 Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEPA** 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 **LGEPA**, 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 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 esta el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario que abarca un polígono de 5,688.370 m<sup>2</sup>, mismo que contará con 16 villas tipo bungalows, a su vez se contará con dos tipos de villa; de las cuales 15 villas serán de Tipo 1 que se conforma de dos plantas/dos unidades (30 unidades en total), cada unidad compuesta por sala, comedor, cocina, dos recamaras, dos baños y medio y una terraza, así como una escalera de acceso exterior hacia la planta alta. Una villa será de Tipo 2 conformada de dos plantas/dos unidades (2 unidades en total), cada unidad estará conformada por una recámara, un baño, sala, comedor, cocina y terraza y escaleras de acceso exteriores hacia la planta 2. Además de obras complementarias como estacionamiento con suelo natural, caminamientos o andadores peatonales y para carrito de golf y áreas verdes que constarán con vegetación nativa, ya que el propósito del **proyecto** es un enfoque ecoturístico en donde la mayor atracción será el mantener sus condiciones naturales con vegetación nativa entre las villas, respetando las existentes e incluyendo más individuos nativos en los espacios desprovistos de vegetación y que el uso actual del suelo según la carta de vegetación serie VI del **INEGI** en donde se encuentra el predio del **proyecto**, pertenece a Selva Subcaducifolia con vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia. El cual estará ocupando solo Predio Propiedad; ubicado en la Localidad de Sayulita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit. El polígono se ubica en una zona urbanizada donde las condiciones naturales del suelo y biodiversidad en su mayoría han sido modificadas por diferentes actividades antropogénicas como es la construcción de hoteles, unidades habitacionales de descanso y restaurantes, esto con el objeto de proporcionar diferentes servicios turísticos a la zona y por consecuencia incrementar la afluencia económica.

La zona a la que pertenece el predio del **proyecto** cuenta con sistema de energía eléctrica nacional, suministro de agua potable, drenaje sanitario, sistema de recolección de residuos sólidos urbanos, sistema de alumbrado público y líneas de telefonía.

"Villas La Lorena"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.



Superficie de obras a construir en el Polígono del **proyecto**.

Villas La Lotería	
Concepto	Superficie (m2)
15 Villas Tipo 1 (2 plantas/2 unidades por villa):	
Planta baja (15 unidades: 116.550 m <sup>2</sup> cada unidad, incluye la terraza).	1,748.250
Planta alta (15 unidades: 119.210 m <sup>2</sup> cada unidad, incluye terrazas).	1,788.150
Escalera de acceso a planta alta (15 villas: 8.300 m <sup>2</sup> c/u).	124.500
1 Villa Tipo 2 (2 plantas/2 unidades por villa):	
Planta baja (1 unidad: 74.270 m <sup>2</sup> , incluye la terraza).	74.270
Planta alta (1 unidad: 83.560 m <sup>2</sup> , incluye la terraza).	83.560
Escaleras de acceso a planta alta (1 villa: 9.301 m <sup>2</sup> ).	9.301
Áreas comunes:	
Estacionamiento.	519.770
Caminamiento/andador peatonal y de carritos de golf.	347.131
Área verde.	2,813.319
Tumbas que invaden la propiedad privada del <b>proyecto</b> .	51.829
<b>Superficie total: 5,688.370 m2</b>	

Las plantas altas de las villas no se contemplan en el total de la superficie puesto que éstas se realizarán sobre la misma superficie de desplante de las unidades de planta baja; sin embargo, se consideran a continuación, dentro del resumen de las superficies techadas del **proyecto**, para el cálculo del C.O.S. y C.U.S.

Superficie de construcción en el Polígono del **proyecto**.





Villas La Lotería	
Superficies de obras Techadas	Superficie (m2)
Villas Tipo 1 (Planta Alta y Planta baja)	3,536.400
Villas Tipo 2 (Planta Alta y Planta Baja)	157.830
Total obras techadas	3,694.230

### Descripción por cada etapa:

#### Etapa de **Preparación del sitio.**

Las actividades consideradas en esta etapa tienen la finalidad de dejar el sitio del **proyecto** listo para las actividades de cimentación y construcción.

- 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 necesario, con la ayuda de maquinaria, únicamente en la superficie de desplante de cada villa, el resto del predio se mantendrá en sus condiciones originales de vegetación.

- Nivelación del terreno y compactación: (Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales). Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactables como tepetate o grava cementada controlada. 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. Sin embargo, se tratará en la medida de lo posible mantener la topografía natural que presenta el terreno al ser este el atractivo natural que ofrece.

#### Etapa de **construcción**

Las actividades que se realizarán en esta fase corresponden prácticamente a la construcción de las villas

"Villas La Lotería"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.





tipo bungalows y áreas comunes, contemplados para el **proyecto**; con todas las obras, infraestructura y servicios básicos necesarios para su funcionamiento.

- 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 sepas de cimentaciones. Para la ejecución de esta labor se tomarán en cuenta las características establecidas en los planos anexos al presente documento y se realizará con personal calificado.
- Obras de cimentación: Los elementos de cimentación serán de concreto armado, las dimensiones de los elementos, los armados, la resistencia del concreto será especificada en cada obra de acuerdo a su análisis estructural, que será proporcionado por ingenieros y calculistas certificados.
- Introducción de red de agua potable y sanitaria: En esta actividad se llevará a cabo la introducción de los servicios de agua potable conectando a la toma de agua del sistema de la localidad. Así como, la conexión al sistema de drenaje y alcantarillado.
- Construcción de infraestructura: Se pretenden realizar las actividades para el levantamiento de las estructuras y construcción de obras contempladas en el **proyecto**.

Las actividades que se realizarán para este fin son las siguientes:

- Albañilería.
- Levantamiento de muros.
- Colado de castillos y dadas de cerramiento.
- Cimbrado, armado y colado de losa de azotea.
- Instalación de tuberías e instalaciones eléctricas.
- Aplanado de muros y techo.
- Acabados y pintura.

**Insumos requeridos para la construcción.** - Se buscará siempre la utilización de materiales de la región, esto disminuirá considerablemente la emisión de dióxido de carbono a la atmósfera como consecuencia del transporte de material a la zona: ladrillo, concreto/arena/grava, pintura, vidrio, aluminio, agua.

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

"Villas La Lotería"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.



lámparas solares, etc.

• Introducción de aire acondicionado y red de gas L.P. e instalación de voz y datos: Se instalará el servicio de aire acondicionado dentro de cada villa y la instalación de gas L.P. será realizada únicamente en las cocinas de éstas. Asimismo, se realizará la instalación de los equipos para los servicios de internet.

• Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos): Se llevarán a cabo los acabados de las villas que serán en muros con elementos con recubrimiento Afibra (pérgolas, traveses, verjas, etc.) y las actividades de revestimiento de azulejos tanto en baños, cocinas y pisos.

• Obra exterior, pinturas, etc.: Se llevará a cabo la introducción de servicios eléctricos de manera externa, luminarias, obras de andadores, las actividades de pintura en general, construcción de machuelos y banquetas.

• 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, sustituyendo especies exóticas e invasivas por vegetación nativa.

• 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 de la misma promotora.

Entre las obras provisionales de apoyo se contempla se contará con:

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

• Baño portátil, se utilizará el mismo criterio que en las bodegas, solamente que éste será rentado a empresas que cuenten con este tipo de servicios.

**Personal.** Se requerirá de personal calificado para la construcción del **proyecto**, el cual constará de un ingeniero civil, un arquitecto, maestros de obras, albañiles y obreros; así como también se contratarán empresas dedicadas a la instalación de herrería y cancelería, plomería, voz y datos, red eléctrica, aire acondicionado, etc., dicho personal será requerido de acuerdo al avance del **proyecto** y a las

"Viva la Leyenda"

Operadora Constituyente, S. de R.L. de C.V.





necesidades del mismo.

**Maquinaria.** Para la construcción del **proyecto** sólo se requerirá la utilización de vehículos (camionetas y camiones de carga) y equipos de construcción como revolvedora, retroexcavadora, bulldozer, martillos hidráulicos, grúas, aplanadora hidráulica tipo "ballarina".

**Combustible.** El combustible requerido para las actividades del **proyecto** será proveído por las gasolineras locales que se encuentran cercanas al sitio del **proyecto**, por lo que no se requiere almacenamiento, principalmente se empleará gasolina durante la etapa de construcción, para el suministro de materiales de construcción.

Equipo y vehículos utilizados durante la construcción de la obra.

Equipo	Horas/día	Tipo de combustible	Decibeles emitidos	Emisiones (g/s)
2 Revolvedora	8	Gasolina	96-98	5
2 Camión de volteo	8	Diésel	86-98	5
2 Camioneta	10	Gasolina	86-98	5

- 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 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 **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





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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

siguiente:

- Limpieza de áreas comunes y saneamiento de depósitos de residuos.
- Mantenimiento y pintura de elementos constructivos (impermeabilización).

Actividad	Descripción	Insumos requeridos	Residuos a generar	Cantidad
Limpieza de áreas comunes y saneamiento de depósitos de residuos	<p>Constarán de la limpieza de los contenedores, con el uso de agua y jabón, asimismo, se verificará que los depósitos se encuentren en buenas condiciones, asegurándose que estos no tengan orificios en el fondo que pueda provocar alguna contaminación por los lixiviados que se generen. Además, se verificará que el lugar donde se dispongan para su recolección, no se encuentre con presencia de diferentes residuos.</p> <p>Se realizará un recorrido diariamente para la recolección de residuos que pudieron haberse dispersado y serán puestos a disposición en los contenedores adecuados para su recolección por parte del Ayuntamiento.</p>	<p>*Agua</p> <p>*Jabón</p> <p>*Bolsa de plástico</p>	<p>*Agua con jabón</p> <p>*Residuos sólidos urbanos</p> <p>*Residuos orgánicos (como hojas provenientes de los árboles)</p>	20 lt/mes
Mantenimiento y pintura de elementos constructivos (impermeabilización)	<p>En ocasiones se realizarán actividades de resane, principalmente en aquellas áreas que se presenten problemas de humedad o desgaje. Esta actividad incluirá el pintado de las paredes. Se realizarán actividades de impermeabilización y limpieza de las azoteas.</p>	<p>*Yeso/Mortero/pasta texturi</p> <p>*Agua</p> <p>*Pintura</p> <p>*Impermeabilizante</p>	<p>*Bolsa de papel de cemento/Yeso/Pasta.</p> <p>*Escombros</p> <p>*Cubeta</p>	4 kg/año

"Villas Lo Lotería"

Operadora Constituyente, S. de R.L. de C.V.

7



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

Mantenimiento de red de drenaje y agua potable	Se verificará que no existan fugas y que las tuberías se encuentren en buenas condiciones (no oxidadas o en condiciones deplorables)	*Tuberías de PVC *Cinta de teflón	*Tubería en malas condiciones	N/A
Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos	Se estarán generando residuos sólidos urbanos derivados de las actividades en general, se realizará la correcta separación de residuos y serán dispuestos para su recolección por parte del Ayuntamiento.	*Bolsas de plástico *Botes de basura	*Bolsas de basura *Residuos sólidos urbanos	*Máximo 20 kg de RSU/día
Mantenimiento de áreas verdes	Se realizarán actividades de riego, limpieza y poda selectiva.	*Agua	*Materia orgánica	15 kg/año

Desglose de personal necesario para la operación y mantenimiento.

Puesto	No. de Empleos	Tipo De Contratación		Tiempo De Empleo			
		Temporal	Permanente	Días	Semanas	Meses	Años
Gerente	1		X				X
Ama de llaves	1	X					X
Mucama	6	X				X	
Mantenimiento	2		X				X
Velador	1		X				X

Servicios necesarios para la operación

- Agua

El agua necesaria para la operación, limpieza, servicios sanitarios, riego de áreas verdes, etc. se obtendrá por medio del Organismo Operador de la localidad, se cuenta con la Factibilidad de Servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, con número de control OP-0306/22 Oficio No. OOM-D.G. 0359/2022, anexo, con fecha 22 de abril del 2022.

- Energía eléctrica

"Villas La Laceria"

Operadora Constructor, S. de R.L. de C.V.



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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

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

**- Aguas residuales**

Las aguas residuales que se generen estarán conectadas al drenaje de la localidad, se cuenta con la Factibilidad de Servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, con número de control OP-0306/22 Oficio No. OOM-D.G. 0359/2022, anexo, con fecha 22 de abril del 2022.

**Etapa 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 desmantele 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 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 **promoviente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Oficina de Representación 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 al **proyecto** le aplican los siguientes instrumentos legales:

**Ley General Para La Prevención Y Gestión Integral De Los Residuos.** (LGPGIR, DOF. 8 de octubre de 2003, Última reforma publicada en el DOF el 18 de enero de 2021).

**Artículo 18.-** *Las residuos sólidos urbanos podrán subclasificarse en orgánicas e inorgánicas con objeto de facilitar su separación primaria y secundaria, de conformidad con los Programas Estatales y Municipales para la Prevención y la Gestión Integral de los Residuos, así como con los ordenamientos*





legales aplicables.

**Vinculación.** El presente **proyecto** contempla que todo Residuo que se genere durante las diferentes etapas del mismo, será clasificado de acuerdo a lo manifestado y será dispuesto para su manejo y disposición final al Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

**Artículo 19.-** Los residuos de manejo especial se clasifican como se indica a continuación, salvo cuando se trate de residuos considerados como peligrosos en esta Ley y en las normas oficiales mexicanas correspondientes:

*VII. Residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general;*

**Vinculación.** El presente **proyecto** contempla la construcción de villas tipo bungalow, por lo que los residuos de manejo especial que se generen durante estas etapas serán manejados de acuerdo a lo estipulado en la **NOM-161-SEMARNAT-2011**, mismos que serán puestos a disposición a una empresa especializada y autorizada en el manejo y disposición final de estos por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Se vigilará que la disposición final de estos residuos no sea en algún terreno baldío o zanjón de zona federal.

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

**NOM-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. **Vinculación.** Las aguas residuales generadas por el **proyecto** se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de loza. Por lo 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 de la localidad.

**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. **Vinculación.** Los vehículos y maquinaria que sean utilizados en la etapa de preparación del sitio y construcción estarán bajo un esquema de mantenimiento continuo y contarán con las verificaciones vehiculares correspondientes, así como los vehículos del personal que acudan al lugar en la etapa de operación, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las **NOM's**. Es importante resaltar que las actividades de mantenimiento no se realizarán en las inmediaciones del **proyecto**, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

"Villas La Loteña"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.





**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. **Vinculación.** Los vehículos y maquinaria que sean utilizados en la etapa de preparación del sitio y construcción estarán bajo un esquema de mantenimiento continuo y contarán con las verificaciones vehiculares correspondientes, así como los vehículos del personal que acudan al lugar en la etapa de operación, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las **NOM's**. Es importante resaltar que las actividades de mantenimiento no se realizarán en las inmediaciones del **proyecto**, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

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

**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). **Vinculación.** Toda maquinaria y vehículo que sean utilizados para las diferentes etapas del **proyecto** estarán bajo un estricto control en su mantenimiento, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las **NOM's**. Es importante resaltar que para la construcción del **proyecto** el horario en que se laborará será diurno, tal y como se menciona en las medidas de mitigación propuestas.

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

Que para desarrollar el presente **proyecto**, la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación 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**.

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

3



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

manifestó lo siguiente:

El uso de suelo en materia urbana del sitio del **proyecto**, lo regula el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto No. 8430 publicado el 1 de junio de 2002, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

**Vinculación con el uso de suelo aplicable:**

El uso de suelo del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, como T-15 (Desarrollo Turístico, Densidad bruta de 15 cuartos hoteleros/ha.), según el Plano de Estrategia Zonificación Secundaria Sayulita clave: E-15.

Usos generales: Predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos.

Normatividad de utilización del suelo	Áreas de Desarrollo Turístico T-15	Proyecto	Vinculación	
Superficie mínima del lote (m2)	1,133.33	5,688.370 m <sup>2</sup>	Cumple	-
Frente mínimo (ML)	40	34.389 ML	*No Cumple	En su colindancia con la calle, sin embargo, se trata de un polígono irregular.
Niveles máximos	3	2	Cumple	
C.O.S.	0.20	1,822.520 m <sup>2</sup> Superficie de desplante obras techadas = 0.32	*No Cumple	Se trata de una obra en donde la densidad constructiva queda por encima del índice permitido, lo cual indica una mayor carga a los factores ambientales que pudieran ser afectados por

"Villas La Locería"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

	C.U.S.	0.60	3,694.230 m <sup>2</sup> de superficie de construcción 2 niveles = 0.65	*No Cumple	generación de residuos, consumo de agua, descarga de aguas residuales, etc.; sin embargo, los impactos ambientales que dicha densidad pueden provocar se encuentran debidamente cubiertos por las características del <b>proyecto</b> considerando que de los tres factores se cuenta con la infraestructura urbana para ser cubiertos sin algún incremento en el impacto ambiental significativo que pudieran provocar.
Frontales (ML)	Hacia elementos viales	15	24.20	Cumple	Colinda con el camino a Playa Los Muertos
	Hacia Playa <b>ZFMT</b>	15	0	No Aplica**	-
Laterales (ML)	Colindante con elementos viales	3	-	No aplica	-
	Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos,	15	-	No aplica	-

\*Villas La Libertad\*

Operadora Construtora, S. de R.L. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

	etc.)				
	Colindante con lote	3	0	*No Cumple	En la parte lateral del predio no existe la presencia de algún componente ambiental relevante como algún tipo de vegetación o fauna que pudiera ser afectado por la construcción del <b>proyecto</b> , considerando además que se trata de una zona urbanizada con un enfoque turístico, por lo que colindante al predio en sus laterales existe la presencia de un edificio de departamentos y propiedad privada que presenta vegetación de palmas de coco de agua y herbáceas.
<b>Traseras (ML)</b>	Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.)	20	-	No aplica	-
	Colindante con Lote.	5	-	*No Cumple	El polígono del <b>proyecto</b> se encuentra en una zona urbanizada, con desarrollos turísticos colindantes, por el

"Villas La Lotería"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.

3



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

					requerimiento del <b>proyecto</b> arquitectónico no cumple con dicha restricción.
--	--	--	--	--	---

(\*) En relación a dichas restricciones, la **promovente** cuenta con las Licencias de Uso de Suelo otorgadas por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mismas que se anexan al presente.

A efectos de realizar y desarrollar un **proyecto** rentable en un sitio con esas dimensiones, se llevó a cabo el diseño del **proyecto** tratando de aprovechar al máximo su potencial. Dicha decisión se tomó debido a que la zona se encuentra totalmente afectada por construcciones previas y ambientalmente no habría elementos de flora o fauna que pudieran ser afectados con las obras del presente **proyecto**, puesto que las villas están diseñadas para respetar la vegetación existente dentro del polígono, lo que conforma las áreas verdes del proyecto e incrementa la calidad paisajística del lugar.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA** y 36 primer párrafo de su **REIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que 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 a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir, primeramente se debe delimitar el **SA** correspondiente al **proyecto**, para posteriormente realizar una descripción del citado **SA**; asimismo, debe detectarse el área de influencia del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Sobre el particular la **promovente**, 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

"Villas La Esperanza"

Desarrolladora Constructora, S. de R.L. de C.V.





Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros.

De acuerdo a lo anterior, la delimitación del sistema ambiental se generó a partir de visitas de campo al área del **proyecto** y sus áreas colindantes, basados en una revisión documental de revistas científicas, tesis, programas y planes gubernamentales, entre otros; de igual manera en análisis espaciales basados en cartas temáticas y mapas generados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (**INEGI**), la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**), la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**) y el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**), mediante el manejo de imágenes satelitales de Google Earth.

Dicho lo anterior, con la ayuda del software Google Earth Pro, en conjunto con datos de la **CONABIO**, **SIGEIA** e **INEGI**, se consideraron los siguientes aspectos para la determinación del Sistema Ambiental: Dimensiones y ubicación del **proyecto**, microcuenca en la que reside el **proyecto**, elementos hídricos superficiales, usos de suelo y ecosistema.

Como primer plano, se consideró la Microcuenca Cruz de Huanacaxtle, ya que es uno de los parámetros que permiten definir espacios geográficos en base a vulnerabilidad ambiental. Al llevar a cabo el análisis cartográfico se encontró que gran parte de la superficie total del **proyecto** queda fuera de la delimitación de la Microcuenca más cercana.

Por tal motivo y 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 a la microcuenca, etc. y por los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, se identificó un Sistema Ambiental (**SA**), partiendo en primer plano de la microcuenca, para posteriormente considerar los parámetros establecidos en los usos de suelo identificados por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como el Uso de suelo asignado (**INEGI**) a la zona de estudio, mismos que tienen interacción y relación entre sí que se componen principalmente de una zona urbanizada con destino turístico abarcando construcciones de la franja costera de Sayulita en donde se destaca principalmente la presencia de vegetación secundaria arbustiva característica de la Selva Mediana Subcaducifolia, así como Asentamientos Humanos.

Tomando en cuenta el análisis cartográfico, anteriormente mencionado, en el plano de Estrategia General del **PMDUBB** se consideró la interacción entre los usos de suelo T-15 y Asentamientos Humanos marcando como un límite natural en los laterales tanto al Océano Pacífico como con el Arroyo Sayulita.

3



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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

Lo cual coincide con la caracterización de uso de suelo de la serie VI del **INEGI**, se obtuvo la delimitación del Sistema Ambiental para el **proyecto**, con una superficie aproximada de 54.5 ha.

El sistema ambiental identificado para el **proyecto** se compone de tres zonas o usos de suelo según la carta de Uso de Suelo y Vegetación serie VI del **INEGI**, los cuales son: vegetación secundaria arbustiva de la Selva Mediana Subcaducifolia (siendo este el de mayor superficie), mismo que representa el área del polígono; Asentamiento Humano, que es donde se concentra conformada la localidad de Sayulita y cuerpo de agua.

Considerando el uso de suelo en el predio y que las características bióticas y abióticas del **proyecto** ya se encuentran impactadas de manera negativa, se prevé que el **proyecto** mejorará las condiciones generales, esto se podrá confirmar con la información y análisis de los capítulos posteriores, mediante la implementación de la mayor cantidad de medidas de mitigación, compensación y prevención que sean posibles. Sin embargo, se debe prever que el desarrollo sea siempre con un enfoque sustentable con la implementación de medidas de mitigación, compensación y prevención, para brindar calidad ambiental, social, económica y cultural en la región.

A continuación, se describe el ecosistema existente en el Sistema Ambiental:

- Asentamiento Humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran. Comúnmente se le conoce como zona urbana y se caracteriza por ser localidades que cuentan con los servicios básicos para ser habitadas, en este caso, Sayulita es considerado como Asentamiento Humano.

- Selva Mediana Subcaducifolia: Este tipo de vegetación se desarrolla en regiones cálidas subhúmedas con lluvias en verano, la precipitación anual oscila entre 1 000 y 1 229 mm y una temperatura media anual que va de los 25.9 a los 26.6°C, con una temporada seca muy bien definida y prolongada. Los climas en los que prospera son los Am más secos y preferentemente los Aw. Se localiza a una altitud que oscila entre los 150 y 1250 m, ocasionalmente se presenta a los 1 000 msnm. El material parental que sustenta a este tipo de vegetación es en donde abundan rocas basálticas o graníticas y donde hay afloramientos de calizas que dan origen a suelos oscuros, muy someros, con abundante pedregosidad o bien en suelos grisáceos arenosos y profundos. Los valores de pH son francamente ácidos o cercanos a la neutralidad, aunque sin llegar a 7. Sin embargo, al manifestarse como vegetación secundaria, indica que su estado de conservación es poco, además, debe considerarse que, en las cercanías del sitio se tiene la

"Vital la alegría"

Quenduro Construcción, S. de R.L. de C.V.



3



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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

presencia de diferentes elementos de urbanización como son energía eléctrica, agua potable, calles de acceso, así como la presencia del cementerio de la localidad y de diferentes construcciones con enfoque turístico.

- Cuerpo de agua: Grandes concentraciones de aguas localizadas de forma natural o artificial, como lagos, lagunas, presas y bordos, posibles de detectar a la escala de la cartografía.

**Delimitación del área de influencia del proyecto.**

El área de influencia se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** trata de villas tipo bungalow con una superficie de 5,688.370 m<sup>2</sup>. Dicho lo anterior, el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será principalmente puntual, ya que las actividades de construcción, operación y mantenimiento se realizarán únicamente en la superficie de este como se explica a detalle en la siguiente tabla, además se atenderán a las medidas de mitigación que se contemplen.

Descripción de los impactos principales por componente ambiental que pudiera presentarse en el área del **proyecto**.

Impactos	Superficie de Influencia donde se podrán resentir
SUELO	
Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU).	a <u>Polígono del proyecto</u> : 5,688.370 m <sup>2</sup> . b <u>Inadecuada disposición de los RSU</u> : Infiltración de lixiviados, quema de estos, generación de vectores. c <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 50 m. d <u>Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal</u> .
MANTOS FREÁTICOS (AGUA)	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de las actividades a realizar en las	Existe dotación de servicio de agua potable por parte del Ayuntamiento, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del <b>proyecto</b> , para los baños, regaderas, lavabos y las tarjas de la cocina.

"Votos La Lotería"

Operadora Constructora S. de R.L. de C.V.



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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

diferentes etapas del <b>proyecto</b> .	
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.	Las aguas residuales que se generarán, serán vertidas por medio de tubería al drenaje de la localidad de Sayulita. Ningún tipo de aguas residuales serán descargadas al subsuelo.
<b>FLORA Y FAUNA</b>	
Ahuyentamiento y afectación.	El predio del <b>proyecto</b> no es zona de anidación, o resguardo de especies de fauna al encontrarse en una zona urbanizada, aunado a que las pocas especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades y utilizan zonas de playa o predios anexos que si presentan algunas franjas o manchones de vegetación de este tipo, que pudieran servir de sitios de anidación o resguardo; aunque dentro del predio se encuentra individuos de vegetación nativa ésta no será afectada por las actividades del <b>proyecto</b> , ya que se pretende conservar dentro del área verde del mismo, Por lo que el <b>proyecto</b> no ejerce influencia directa sobre estos componentes ambientales.
Superficie promedio de Influencia directa del <b>proyecto</b> en sus diferentes etapas y actividades.	80 m a la redonda

se observa que el Área de influencia, se encuentra en una zona con un uso de suelo de Selva Subcaducifolia (Uso de Suelo, Serie VI, **INEGI**) 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 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 **proyecto**. Es importante que se considere el impacto socioeconómico que será positivo, ya que traerá mayor flujo económico para los pobladores cercanos, además de empleos. Dicho lo anterior, se tomó como área de influencia aproximadamente 5.72 ha (80 m a la redonda) al respecto del polígono del **proyecto**.

considerando las características geológicas, fisiográficas y edafológicas, la construcción, operación y mantenimiento de las villas no afectará de manera ambiental o económica la utilización de esta

"Villas La Lotería"

Cooperativa Constructora S. de R.L. de C.V.





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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

superficie, ya que el **proyecto** se ubica en una zona que está marcada por actividades antropogénicas, aunado a que actualmente el uso de suelo que tiene el polígono se encuentra en vegetación secundaria arbustiva característica de la Selva Mediana Subcaducifolia, de acuerdo con el PMDUBB es T-15 (Desarrollo Turístico, Densidad bruta de 15 cuartos hoteleros/ha.). Asimismo, ya existe la presencia de diferentes infraestructuras entorno al área del **proyecto**.

El **proyecto** no provocará la afectación de vegetación forestal, tampoco implicará afectación negativa en las condiciones socioeconómicas y ambientales de la región ya que, por el contrario, el **proyecto** generará un flujo económico por el consumo de diferentes servicios en el área, del mismo modo, las actividades a realizar que puedan generar impactos al medio ambiente, se realizarán considerando las medidas de mitigación y prevención establecidas.

**Vegetación en el área de influencia y predio del proyecto:**

La sobre posición del Polígono del **proyecto** en las Cartas temáticas de Uso del Suelo y Vegetación Serie VI publicada por el **INEGI**, señala que éste se localiza en Selva Subcaducifolia, donde se presenta vegetación secundaria arbustiva de Selva Mediana Subcaducifolia.

El sitio del **proyecto** corresponde a un suelo que fue impactado hace varias décadas por las actividades turísticas llevadas a cabo con el transcurso de los años ya que estas actividades son la forma más usual de subsistir en la zona.

Existen diferentes tipos de comunidades vegetales identificadas en la zona del **proyecto** (área de Influencia), de acuerdo a las visitas de campo realizadas para la elaboración del presente estudio, entre ellas podemos encontrar algunas franjas o manchones de vegetación secundaria arbórea y arbustiva, así como palmas cocoteras, papelillo, papayíya, higueras blancas, vegetación de ornato y árboles frutales. Dada la perturbación antropogénica del área, la regeneración natural de especies es nula.

Listados de vegetación presente en el **SA**, área de influencia y polígono del **proyecto**.

Nombre Común	Nombre Científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Papelillo rojo	<i>Bursera simaruba</i>	
Rosa amarilla	<i>Cochlospermum vitifolium</i>	

"Vidas La Lotería"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

Ficus filipino o llorón	<i>Ficus drupacea</i>	
Litchi	<i>Litchi chinensis</i>	
Palma de Coco Plumoso	<i>Cocus nucifera</i>	
Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	
Mimosa - sierrilla	<i>Mimosa pudica</i>	
Higuera	<i>Ficus continifolia</i>	
Guamúchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	
Tabachín	<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	
Almendro	<i>Terminalia catappa</i>	
Jarretadera	<i>Acacia cornigera</i>	
Huinol	<i>A.cochliacantha</i>	
Tepame	<i>A. pennatula</i>	
Guásima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	
Parota/Huanacaxtle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	
Trompeta	<i>Cecropia obtusifolia</i>	
Carrizillo	<i>Otatea sp.</i>	
Mango	<i>Mangifera indica</i>	
Capomo	<i>Brosimum alicastrum</i>	
Higueras	<i>Ficus insipida</i>	
Payallilla	<i>Cohuepia sp</i>	
Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	

"Villas La Cumbre"

Operadora Constructora, S. de R. L. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

Cacalósúchil	<i>Plumeria rubra</i>	
Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	
Cieruelo	<i>Spondias purpurea</i>	
Garafiona	<i>Aldama dentata</i>	
Palma kerpis	<i>Veitchia merrillii</i>	
Palma areca	<i>Dypsis lutescens</i>	
Cica enana	<i>Cycas revaluta</i>	
Palma zamia	<i>Zamia furfuracea</i>	
Palma abanico	<i>Washingtonia sp.</i>	
Jamalquina verde	<i>Hibiscus sabdariffa</i>	
Rosa laurel	<i>Nerium oleander</i>	
Flor de mayo blanca	<i>Plumeria rubra</i>	
Flor de mayo roja	<i>Plumeria rubra</i>	
Bálsamo	<i>Morordica charantia</i>	
Bejuco de mar	<i>Ipomea pescaprae</i>	
Huinare, Malva	<i>Malvastrum coromandelianum</i>	
Helecho Rey	<i>Marattia sp.</i>	
Lirio africano	<i>Agapanthus africanus</i>	
Fornio	<i>Phormium</i>	
Wedelia	<i>Sphagneticola trilobata</i>	
Pitayo	<i>Stenocereus queretaroensis</i>	
Hierba amarga	<i>Sida acuta</i>	
Pasto de Guineae	<i>Panicum maximum</i>	

"Villas La Lotería"

Operadora Construent, S. de R.L. de C.V.





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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

Dormilona	<i>Mimosa pudica</i>	
Palma de coco de aceite	<i>Orbignya guacuyule</i>	Pr

### Fauna:

El poblado de Sayulita es considerado como una zona urbana, debido a ello, el hábitat natural se encuentra modificado, contando así los ecosistemas con cierto grado de alteración antropogénica, lo que ha llevado a perturbaciones en cuanto a las comunidades y poblaciones faunísticas. Esto no significa meramente que todas las especies presentes en el poblado y zonas aledañas se encuentren afectadas de forma negativa, ya que este tipo de perturbaciones pueden, en ocasiones, no afectar a ciertas especies, incluso, existen especies que puede verse favorecidas, lo que puede traducirse en especies que se vuelven comunes, las cuales pueden llegar a ser un problema no solo para otras especies, sino para el mismo ser humano, así como algunos factores abióticos.

Entre la fauna que habita la región donde se encuentra el Sistema Ambiental podemos observar tejones, armadillos, castores, pumas, jaguares, ocelotos, ajolotes silvestres, víboras de cascabel, iguanas, peces águila, peces chapas, ballenas silvestres, chachalacas, jabalíes e incluso ocasionalmente algún venado de la región serrana.

Sin embargo, en el Sistema Ambiental, por ser un ambiente ya urbanizado, por desarrollos ecoturísticos, habitacionales y de crecimiento urbano del pueblo de Sayulita, la fauna encontrada es mas de zonas antropizadas.

Listado de fauna con distribución potencial identificada en el sistema ambiental

Nombre Común	Nombre Científico	ESTATUS*
<b>ANFIBIOS</b>		
Rana verde	<i>Agalychnis dacnicolor</i>	
Rana de árbol mexicana	<i>Smilisca baudinii</i>	
Ranita de árbol	<i>Hyla srrnaragdina</i>	Protección Especial, endémica
Sapito pinto de Mazatlán	<i>Incillus mazatlanensis</i>	
Sapito	<i>Bufo mazatlanensis</i>	

\*Véase la Ley 17/11

Departamento Constituyente, S. de G. L. de C. V.





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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

Rana fisgona	Eleutherodactylus nitidus	
Sapo jaspeado	Incilius marmoratus	
<b>REPTILES</b>		
Iguana verde	Iguana iguana*	Protección Especial, no endémica
Lagartija de árbol , abaniquillo pañuelo del Pacífico	Norops Nebulosus	
Lagarto enchaquirado	Heloderma horridum	Amenazada, no endémica
Coralillo del Occidente Mexicano	Micrurus distans*	Protección Especial, endémica
Cascabel	Crotalus basiliscus	Protección Especial, endémica
Garrobo, Iguana mexicana de cola espinosa	Ctenosaura Pectinata*	Amenazada, endémica
Roño de suelo	Sceloporus utiformis	
Huico muchas rayas	Cnemidophorus lineatissimus	Protección Especial, endémica
Huico moteado	Cnemidophorus communis	Protección Especial, endémica
Lagartija cornuda	Phrynosoma asio	
<b>MAMÍFEROS</b>		
Ardilla	Sciurus coliaei	
Ardilla, Juanito, chilindrón	Notocitellus annulatus	
Armadillo	Dasypus Novemcinctus	
Coyote	Canis latrans	
Jabalí	Tayassu tajacu	
Mapache	Procyon lotor	
Murciélago	Lasiurus intermedius	
Murciélago frutero	Artibeus jamaicensis	
Murciélago lengüetón de pallas	Glossophaga	

\*Villas La Lateralis\*

Operadora Conserjent, S. de R.L. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

	soricina	
Ocelote	Lepardus pardalis	
Rata	Hodomys alleni	
Rata arrocera	Oryzomys melanotis	
Rata arrocera de pantano	Oryzomys couesi	Amenzada, endémica
Rata magueyera	Neotoma mexicana	
Ratón espinoso	Heteromys pictus	
Ratón pigmeo	Baiomys musculus	
Ratón pigmeo	Baiomys taylori	
Tejón	Nasua Nasua	
Tejón, coati	Nasua Narica	Amenzada, endémica
Tiacuache	Didelphys virginiana	
Zorrillo	Memphitis macroura	
Zorrillo	Memphitis mephitis	
<b>AVES</b>		
Agachona común	Gallinago gallinago	
Águila pescadora	Pandion haliaetus	
Aguillita cola roja	Buteo jamaicensis	Protección especial, endémica
Aguillita gris	Buteo plagiatus	
Avoceta piquilcurva	Recurvirostra americana	
Cacique Mexicano	Cassiculus melanicterus	
Carpintero encinero	Melanerpes formicivorus	Protección especial, endémica
Carpintero cretirojo	Dryocopus lineatus	
Carpintero pechileonado	Melanerpes formicivorus	
Centzontle norteño	Mimus polyglottos	
Cernícalo americano	Falco sparverius	
Charrán común	Sterna hirundo	
Chorlo gris	Pluvialis squatarola	
Chorlo nevado	Charadrius	Amenzada, no

"Miles en Espera"

Coordinadora Conectividad S. de R. L. de C.V.

An. Afijante No. 110 Ote. Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000. Teléfono: (511) 2154901 [www.gob.nayarit.mx](http://www.gob.nayarit.mx)

Página 26 de 53





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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

	alexandrinus	endémica
Chorlo semipalmeado	Charadrius semipalmatus	
Chorlo tildio	Charadrius vociferus	
Colibrí canelo	Amazilia rutila	Protección especial, endémica
Colibrí pico ancho	Cynanthus latirostris	Protección especial, endémica
Costurero pico largo	Limnodromus scolopaceus	
Cormorán	Phalacrocorax auritus	
Cuervo sinaloense	Corvus sinaloae	
Falaropó pico largo	Phalaropus tricolor	
Fragata tijereta	Fregata magnificens	
Gallareta Americana	Fulica americana	
Garcita Verde	Butorides virescens	
Garrapatero pijuy	Crotophaga sulcirostris	Probablemente extinta en el medio natural, endémica
Garza azul	Egretta caerulea	
Garza blanca	Ardea alba	
Garza dedos dorados	Egretta thula	
Garza ganadera	Bubulcus ibis	
Garza morena	Ardea herodias	Protección especial, endémica
Garza Nocturna Corona Clara	Nyctanassa violacea	Amenzada, endémica
Garza tricolor	Egretta tricolor	
Gavilán	Accipiter cooperi	Protección especial, no endémica
Gaviota	Leucophaneus atricilla	
Gaviota pico anillado	Larus delawarensis	
Gaviota plateada	Larus argentatus	
Gaviota Plomiza	Larus heermanni	Protección especial, no

"Vites La Lotería"

Operadora Constructor, S. de R.L. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

		endémica
Colondrina pecho gris	Progne chalybea	
Colondrina tlijereta	Hirundo rustica	
Corrión	Chondestes stamacus	
Corrión arlequín	Chondestes grammacus	
Halcón peregrino	Falco peregrinus	Protección especial, no endémica
Ibis blanco	Eudocimus albus	
Ibis cariblanco	Plegadis chihi	
Luis Bienteveo	Pitangus sulphuratus	
Loro corona lila	Amazona finshi	Peligro, endémica
Martín Pescador Norteño	Megaceryle alcyon	
Mirlo	Turdus assimilis	
Monjita Americana	Himantopus mexicanus	
Mulato azul	Melanotis caerulescens	Amenazada, endémica
Paloma aliblanca	Zenaida asiatica	
Paloma doméstica	Columba livia	
Papamoscas Rayado Común	Myiodynastes luteiventris	
Pata amarilla menor	Tringa flavipes	
Patamarilla mayor	Tringa melanoieuca	
Pelicano café	Pelecanus occidentalis	Amenzada, no endémica
Perico frente naranja	Aratinga canicularis	Protección especial, no endémica
Picopando canelo	Limosa fedoa	
Pijije Alás Blancas	Dendrocygna autumnalis	
Playero Alzacolita	Actitis macularius	

"Viviendo la Esperanza"

Operadora Constructora, S. de RL. de C.V.





Playero blanco	Calidris alba	
Playero occidental	Calidris mauri	
Playero pihuiuí	Tringa semipalmata	
Playero solitario	Tringa solitaria	
Tirano pálido	Tyrannus verticalis	
Tirano pirri	Tyrannus melancholicus	
Tortolita canela	Columbina talpacoti	
Trogon pechiamarillo	Trogon citreolus	
Vireo	Vireo belli pusillus	Protección, no endémica
Vuelvepiedras rojizo	Arenaria interpres	
Zanate mayor	Quiscalus mexicanus	
Zarapito pico largo	Numenius americanus	
Zarapito trinador	Numenius phaeopus	
Zopilote aura	Cathartes aura	
Zopilote común	Coragyps atratus	

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

Dadas las condiciones de modificación del área, no se registran especies de fauna nativa. Únicamente, se registraron especies tolerantes a las condiciones de presencia humana, tales como *Rattus rattus* (Rata), *Cannis domesticus* (Perro común).

En el predio, se desarrolla la fauna tradicional de los suelos costeros que incluye insectos como hormigas (*Hymenoptera*), algunas Libélulas (*Odonata*), escarabajos (*Coleóptera*), mariposas y palomillas (*Lepidoptera*), entre otras especies.

Las diversas afectaciones y modificaciones que ha sufrido la zona en el que se inscribe el área del **proyecto**, ampliamente descritas en este documento, han ocasionado que el sitio se encuentre en estado de alta perturbación y que, por ende, presente una biodiversidad empobrecida, carente de fauna que para su sobrevivencia depende de áreas naturales o requerimientos altamente específicos de hábitat.

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

"Villas La Lotería"

Operadora Constructora, S. de R.L. 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 de 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:

#### Atmósfera

**Factor ambiental:** Calidad del aire. Confort sonoro. Microclima. Durante todas las etapas del **proyecto**.

**Actividad generadora:** Generación y disposición de residuos sólidos urbanos, Uso de detergentes, limpiadores y solventes, deshierbe y retiro de residuos, trazo y nivelación; excavaciones para cimentación y uso de vehículos y maquinaria.

Presencia de personas, uso de vehículos y maquinaria, estructura y albañilería.

Generación y disposición de residuos sólidos urbanos, cimentación, estructura y albañilería, deshierbe y retiro de residuos.

**Impacto ambiental:** Contaminación del aire derivado de las actividades a desarrollar se generarán **RSU** que irán al Relleno Sanitario los cuales generarán **GEI**, contaminación por el uso excesivo de detergentes, limpiadores y solventes, estos líquidos son volátiles provocando **GEI**, con las actividades de remoción de vegetación y residuos se generarán partículas de polvo, con las actividades de trazo y excavación se generarán partículas de polvo volátiles, contaminación del aire por los vehículos y maquinaria que derivado de la combustión emiten **GEI**.

La presencia de personas generará ruidos en el área derivado de las diferentes actividades a realizar.



3



Los vehículos y la maquinaria emiten ruidos, en ocasiones con decibeles muy altos, que suelen ser molestos y rebasan los límites permitidos, el uso de la maquinaria para las excavaciones, así como las actividades de construcción de infraestructura emite ruidos.

La disposición final de estos cambia las condiciones climáticas del área, la presencia de estructuras de cemento incrementa la radiación solar, la ausencia de vegetación incrementará la radiación solar.

### Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

\*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los **RSU**.

\*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los **RSU** que no fueron adecuadamente dispuestos.

\*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los **RSU**, distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto**.

\*Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en la parte frontal del predio, en su colindancia con la calle.

\*La generación de **RSU** no excederá de 0.5 kg/persona/día.

\*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada 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°)

\*Está prohibida la quema de residuos.

\*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los usuarios del **proyecto**.

\*Se tendrá precaución con el uso de estas sustancias para evitar su dispersión y que las etiquetas y sus respectivos instructivos se encuentren siempre en buenas condiciones, para acorde a lo especificado en éstos, realizar el correcto manejo de dichas sustancias.

\*Se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación.

\*Estará prohibida la quema de estos residuos para su eliminación.

\*El almacenaje de estos será en un sitio que cuente con piso cementado para evitar la contaminación por derrame accidental.

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

\*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del **proyecto** para la eliminación de éstos.



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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

\*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 del **proyecto**.

\*El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche.

\*En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego.

Durante todas las etapas del **proyecto**.

\*Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la realización y operación del **proyecto** de manera mensual en centros autorizados.

\*Todo vehículo y maquinaria que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: **NOM-041-SEMARNAT-2015** y **NOM-045-SEMARNAT-2017**.

\*1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada vehículo será llevado a mantenimiento. No sobrepasarán los límites establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994** (LMP) Peso bruto vehicular (kg) LMP db(A) <3,000 86 + 3,000 y <10,000 92 >10,000 99

\*Durante las diferentes etapas del **proyecto** se promoverá el uso de productos biodegradables, se realizará la separación de los **RSU**, así como de manejo especial con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos, 4 Contenedores con tapadera para separación de **RSU**.

\*Se procederá a 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 considera una superficie de áreas verdes. Se dará adecuado mantenimiento del área verde.

## Agua

**Factor ambiental:** Hidrología (escorrentía/infiltración), calidad del agua. Durante todas las etapas del **proyecto**.

**Actividad generadora:** Generación y descarga de aguas residuales, trazo y nivelación; excavaciones para cimentación, estructura y albañilería, generación y disposición de residuos sólidos urbanos,

"Villas La Lotería"

Operadora Construcción, S. de R. L. de C. V.



consumo de agua potable.

Presencia de personas, generación y descarga de aguas residuales, excavaciones para cimentación, uso de detergentes, limpiadores y solventes.

**Impacto ambiental:** Mal tratamiento de aguas residuales, posibles fugas de tuberías y descargas al subsuelo, la nivelación cambiará los flujos de escorrentía existentes, la presencia de la estructura evitará la infiltración de aguas pluviales, los residuos pueden llegar a influir en la infiltración y escorrentía del agua de lluvia. Con las diferentes actividades se generarán **RSU** que de no ser bien dispuestos los lixiviados se pueden infiltrar en el subsuelo.

Contaminación por el mal uso del recurso hídrico mermando las condiciones de calidad del agua de la región, el consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de acceso de agua en el área. Posible contaminación de mantos freáticos por el mal tratamiento de aguas residuales y descargas al subsuelo.

#### **Medida de prevención, mitigación y/o compensación:**

\*Durante la preparación del sitio y construcción del **proyecto**, se contará con un módulo sanitario portátil por cada 4 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora.

\*Todas las aguas residuales que se generen en la operación del **proyecto** serán debidamente entubadas y vertidas a la red municipal de drenaje.

\*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.

\*Se dejará una superficie de áreas verdes.

\*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática

de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los **RSU**.

\*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los **RSU** que no fueron adecuadamente dispuestos.

\*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los **RSU**, distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto**.

\*Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en la parte frontal del predio, en su colindancia con la calle.

\*La generación de **RSU** no excederá de 0.5 kg/persona/día.

\*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada 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°)

\*Está prohibida la quema de residuos.

\*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los usuarios del **proyecto**.

\*Se instalarán muebles de baño, regaderas y mecanismos ahorradores de agua en cada una de las llaves del **proyecto**.

\*Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua.

\*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los **RSU**.

\*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los **RSU** que no fueron adecuadamente dispuestos.

\*Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en la parte frontal del predio, en su colindancia con la calle.

\*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior.

\*Está prohibida la quema de residuos. \*Al término de la jornada laboral se realizará una brigada con el personal para recolección de **RSU**.

\*Durante la etapa de construcción se contará con un módulo sanitario portátil por cada 4 trabajadores para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre. Los desechos serán removidos por la empresa proveedora.

\*Todas las aguas residuales que se generen a partir de la operación y mantenimiento serán debidamente entubadas y vertidas a la red municipal de drenaje.

\*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.

\*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, consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase.

## Suelo

**Factor ambiental:** uso de suelo, propiedades fisicoquímicas.

**Actividad generadora:** Trazo y nivelación; excavaciones para cimentación; cimentación, estructura y albañilería; introducción de instalaciones, servicios y acabados; almacenamiento de material, deshierbe y retiro de residuos. generación y disposición de residuos sólidos urbanos, Presencia de personas, uso de

"Villas Lo Lorenzo"

Desarrollador Constructor, S. de R.L. de C.V.





vehículos y maquinaria, consumo de agua potable, uso de detergentes, limpiadores y solventes y generación y descarga de aguas residuales.

**Impacto ambiental:** Con estas actividades las propiedades del suelo cambiarán, posibles fugas del material almacenado, habrá remoción de manchones de vegetación y residuos sólidos, contaminación del suelo por mala disposición y exceso en la generación de residuos, los residuos mal dispuestos cambian las propiedades fisicoquímicas del suelo, los usuarios y los trabajadores podrán disponer mal los residuos que generen, las posibles fugas de aceite o gasolina pueden contaminar el suelo, modificación en las propiedades fisicoquímicas del suelo por la disminución de agua en mantos freáticos.

Con el uso de maquinaria para la excavación hay probabilidad de contaminación por posibles fugas, con las actividades de construcción hay posibilidad de contaminación del suelo con concreto u otros materiales, posibles fugas del material almacenado, contaminación y modificación de las propiedades fisicoquímicas del suelo por posible derrame de solventes por mal uso de los mismos. Las aguas residuales mal dispuestas podrían infiltrarse en el subsuelo por posibles fugas de las tuberías, provocando cambios en las propiedades fisicoquímicas en los mantos freáticos.

#### Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- \*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.
- \*El material que se genere de la excavación, cimentación y albañilería será puesto a cargo del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.
- \*Se vigilará que las condiciones en las que se encuentren los recipientes sean las óptimas.
- \*En caso de algún derrame se realizarán actividades de remediación.
  
- \*El lugar de almacenaje de éstas será de piso firme con concreto.
- \*Estará prohibida la quema de residuos y vegetación para la eliminación de éstas; así como el uso de sustancias químicas que eviten la regeneración de vegetación.
- \*Después de la construcción, se contará con una superficie de áreas verdes.
- \*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los **RSU**.
- \*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los **RSU** que no fueron adecuadamente dispuestos.
- \*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los **RSU**, distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto**.
- \*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su





uso y/o adecuada 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°).

\*Los vehículos que serán de uso para las diferentes etapas del **proyecto** se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.

\*Se realizará verificación de la maquinaria previo al inicio de actividades. En caso de que la maquinaria sufra algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller.

\*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.

\*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. En caso de algún derrame se realizarán actividades de remediación. El lugar de almacenamiento de éstas será en piso con firme de concreto para evitar la contaminación del suelo.

\* Durante la etapa de construcción se instalarán sanitarios portátiles para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre.

\*Todas las aguas residuales que se generen en la operación del **proyecto** serán debidamente entubadas y vertidas a la red municipal de drenaje.

## Flora

**Factor ambiental:** Cobertura, diversidad y densidad, se propone durante todas las etapas.

**Actividad generadora:** Presencia de personas, generación y disposición de residuos sólidos urbanos, uso de detergentes, limpiadores y solventes, trazo y nivelación; excavaciones para cimentación, deshierbe y retiro de residuos, cimentación, estructura y albañilería.

**Impacto ambiental:** El tránsito de los trabajadores y de los usuarios de las villas por áreas no permitidas, así como la extracción de especies, podría provocar la disminución de las mismas, afectar las condiciones de cobertura de las áreas de conservación y dificultar el crecimiento de vegetación. Contaminación del suelo donde puede desarrollarse un individuo por la mala disposición de los **RSU** disminuyendo el crecimiento de vegetación.

Derivado de algún derrame, se podría mermar la vegetación del área. Cambiará las condiciones de cobertura, disminuirá la superficie de cobertura, así como el posible crecimiento de vegetación.

\*VÍZCA LO LOZANO\*

Operadora Colstrucent, S. de R.L. de C.V.



3



### Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

- \*Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el **proyecto**.
- \*No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio.
- \*Las especies nativas serán marcadas y se establecerán barreras para su protección.
- \*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los **RSU**.
- \*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los **RSU** que no fueron adecuadamente dispuestos.
- \*Se tendrá prohibido verter **RSU** a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (**LGPGIR 100º**).
- \*Está prohibida la quema de residuos.
- \*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los usuarios del **proyecto**.
- \*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.
- \*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.
- \*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 sustituirán especies exóticas y de ornato por vegetación nativa.
- \*La superficie de construcción permitida será únicamente dentro polígono. \*Se dispondrá de una superficie de áreas verdes.

### Fauna

**Factor ambiental:** Diversidad, densidad y hábitat. Se propone durante todas las etapas.

**Actividad generadora:** Deshierbe y retiro de residuos, generación y disposición de residuos sólidos urbanos, cimentación, estructura y albañilería; introducción de instalaciones, servicios y acabados, presencia de personas, uso de detergentes, limpiadores y solventes.

**Impacto ambiental:** Disminuirá el alimento de las especies, los residuos mal dispuestos podrían ser





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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

Injeridos por los animales o contaminar el alimento, asimismo disminuir el área para cohabitar.

La presencia de la construcción impedirá la presencia y desarrollo de individuos y disminuirá la superficie de hábitat, ahuyentarán la fauna de la zona y podría ocasionar algún envenenamiento.

### Medida de prevención, mitigación y/o compensación:

\*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. 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.

\*A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del **proyecto**.

\*Se tendrá prohibida la colecta, captura o caza de cualquiera de estas especies.

\*Se mantendrá el área del **proyecto** libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.

\*Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de la fauna.

\*La superficie de construcción será únicamente en el polígono del **proyecto**.

\*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los **RSU**.

\*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del **proyecto** para la eliminación de éstos.

### Impactos residuales

Se considera un impacto ambiental residual a todo impacto que persiste después de la aplicación de medidas de mitigación. Una vez realizado el análisis de los impactos generados por las actividades del presente **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 Oficina de Representación determinó que las actividades relacionadas con el

"Villas La Leticia"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.





**proyecto** Implicarían impactos que pueden ser prevenidos y mitigados, por lo que no se prevé la ocurrencia de modificaciones significativas al ambiente por su realización.

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

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

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

**Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto.** -El polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una zona urbanizada, sin embargo, las condiciones dentro del predio han permanecido igual desde hace años. En caso de no realizarse la construcción del presente, ambientalmente no existiría cambio en el área (de manera positiva o negativa), por tratarse de una zona actualmente urbanizada; en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional. 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 cuenta con una vegetación conservada, que con la presencia del cementerio de la localidad se ha visto mermada en

las inmediaciones del **proyecto** y sin la presencia de éste se vería comprometida por la expansión del cementerio. El **proyecto** comprende la construcción, operación y mantenimiento de villas tipo bungalow, con el 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 lo ocuparan.

**Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación.** -De la evaluación de los impactos ambientales referidos en el capítulo V de la presente MIA, 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 (mar), ocasionaría grandes

"Villas La Lotería"

Operadora Costarricense, S. de R.L. de C.V.





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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

Impactos a la fauna marina, terrestre, 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 urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.

**Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto 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, como se ha venido mencionando 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 tienen como destino el sistema de drenaje y alcantarillado de la localidad. En las diferentes etapas del **proyecto** se aplicarán medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, realizando el riego de las áreas verdes por las noches para evitar su evaporación y para esto se contará con mecanismos ahorradores de agua. Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto** minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

## II Opiniones recibidas

Que con fecha del 01 de septiembre de 2022 se recibió en esta Oficina de Representación respuesta mediante Oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0729/2022 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU) a lo referido en el Resultado V, en lo que concierne al análisis en materia de impacto ambiental se expone 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 autoridad correspondiente.
- Prohibirse la quema de cualquier tipo de residuo o material, en todas las etapas del proyecto.

"Vilas Lo Soterfo"

Operadora Constructora, S. de R. L. de C.V.



3



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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

- 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; y 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.

## 12 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 Oficina de Representación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

Al respecto, esta Oficina de Representación 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**.

Que del análisis de los parámetros urbanos de acuerdo al uso de suelo destinado para la zona donde se llevará a cabo el **proyecto** no es una limitante para la autorización de la totalidad de las obras ya que se encuentra inserto en la mancha urbana, y en la que además la vegetación presente y las condiciones cambiantes a través del tiempo en el suelo, esta dada por esas actividades, que de acuerdo a lo que estipula la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nayarit, en su artículo 2º, 5º donde queda asentada que la planeación para asentamientos humanos queda conforme a derecho. La **promovente** cuenta con licencias para uso de suelo con oficio número UAM/SUELO/0414/2021 y oficio número UAM/SUELO/0414/2021.

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

"Villas La Lotería"

Operadora Construcción, S. de R.L. de C.V.





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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

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 fracción IX, 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 I, 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3ª fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 27 de julio del 2022 y última reforma en misma fecha, 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 Oficina de Representación 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 "Villas La Lotería"**, ubicado sobre el camino a playa Los Muertos, No. 01, de la Tercera Sección denominada Fracción L, en la localidad de Sayulita, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=453,547.0871, Y=2,307,896.5839.

"Villas La Lotería"

Operadora Constructora, S. de RL. de CV.

Av. Atlántica No. 110 Cte. Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 61000 Teléfono: (311) 2154901 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)

Página 44 de 55



3



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

a) El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario que abarca un polígono de 5,688.370 m<sup>2</sup>, mismo que contará con 16 villas tipo bungalows, a su vez se contará con dos tipos de villa; de las cuales 15 villas serán de Tipo 1 que se conforma de dos plantas/dos unidades (30 unidades en total), cada unidad compuesta por sala, comedor, cocina, dos recamaras, dos baños y medio y una terraza, así como una escalera de acceso exterior hacia la planta alta. Una villa será de Tipo 2 conformada de dos plantas/dos unidades (2 unidades en total), cada unidad estará conformada por una recámara, un baño, sala, comedor, cocina y terraza y escaleras de acceso exteriores hacia la planta 2. Además de obras complementarias como estacionamiento con suelo natural, caminamientos o andadores peatonales y para carrito de golf y áreas verdes que constarán con vegetación nativa, ya que el propósito del **proyecto** es un enfoque ecoturístico en donde la mayor atracción será el mantener sus condiciones naturales con vegetación nativa entre las villas, respetando las existentes e incluyendo más individuos nativos en los espacios desprovistos de vegetación y que el uso actual del suelo según la carta de vegetación serie VI del **INEGI** en donde se encuentra el predio del **proyecto**, pertenece a Selva Subcaducifolia con vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia. El cual estará ocupando solo Predio Propiedad; ubicado en la Localidad de Sayulita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit. El polígono se ubica en una zona urbanizada donde las condiciones naturales del suelo y biodiversidad en su mayoría han sido modificadas por diferentes actividades antropogénicas como es la construcción de hoteles, unidades habitacionales de descanso y restaurantes, esto con el objeto de proporcionar diferentes servicios turísticos a la zona y por consecuencia incrementar la afluencia económica.

La zona a la que pertenece el predio del **proyecto** cuenta con sistema de energía eléctrica nacional, suministro de agua potable, drenaje sanitario, sistema de recolección de residuos sólidos urbanos, sistema de alumbrado público y líneas de telefonía.

Superficie de obras a construir en el Polígono del **proyecto**.

Villas La Lotería	
Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )
15 Villas Tipo 1 (2 plantas/2 unidades por villa):	
Planta baja (15 unidades: 116.550 m <sup>2</sup> cada unidad, incluye la terraza)	1,748.250

\*Villas La Lotería\*

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

Planta alta (15 unidades: 119.210 m <sup>2</sup> cada unidad, incluye terrazas)	1,788.150
Escalera de acceso a planta alta (15 villas: 8.300 m <sup>2</sup> c/u)	124.500
1 Villa Tipo 2 (2 plantas/2 unidades por villa):	
Planta baja (1 unidad: 74.270 m <sup>2</sup> , incluye la terraza)	74.270
Planta alta (1 unidad: 83.560 m <sup>2</sup> , incluye la terraza)	83.560
Escaleras de acceso a planta alta (1 villa: 9.301 m <sup>2</sup> )	9.301
Áreas comunes:	
Estacionamiento	519.770
Caminamiento/andador peatonal y de carritos de golf	347.131
Área verde	II. 2,813.319
Tumbas que invaden la propiedad privada del <b>proyecto</b>	III. 51.829
Superficie total: 5,688.370 m <sup>2</sup>	

Las plantas altas de las villas no se contemplan en el total de la superficie puesto que éstas se realizarán sobre la misma superficie de desplante de las unidades de planta baja; sin embargo, se consideran a continuación, dentro del resumen de las superficies techadas del **proyecto**, para el cálculo del C.O.S. y C.U.S.

Superficie de construcción en el Polígono del **proyecto**.

Villas La Lotería	
Superficies de obras Techadas	Superficie (m <sup>2</sup> )
Villas Tipo 1 (Planta Alta y Planta baja)	3,536.400
Villas Tipo 2 (Planta Alta y Planta	157.830

"Villas La Lotería"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.

3



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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

Baja)	
Total obras techadas	3,694.230

Coordenadas del polígono	
UTM WGS84	
X	Y
453,547.0871	2,307,896.5839
453,549.5539	2,307,898.2661
453,551.1092	2,307,905.2729
453,551.6646	2,307,907.3502
453,556.9699	2,307,913.4547
453,559.2733	2,307,916.7456
453,566.3844	2,307,918.7317
453,568.7037	2,307,913.6423
453,592.7522	2,307,928.8626
453,589.2135	2,307,934.3865
453,608.7276	2,307,947.3909
453,617.3383	2,307,955.3913
453,614.4554	2,307,976.2497
453,610.6859	2,307,975.7583
453,604.7156	2,307,974.0863
453,604.2474	2,307,960.1327
453,594.8839	2,307,959.3306
453,580.8317	2,307,951.1351
453,561.9249	2,307,944.4327
453,547.2259	2,307,938.0018
453,541.5180	2,307,940.9473
453,523.2051	2,307,917.5632
453,515.5300	2,307,914.1176
453,509.4048	2,307,906.0935
453,500.5693	2,307,897.0031
453,488.8829	2,307,900.0388
453,481.3672	2,307,905.5108

"Villas La Lotería"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

453,490.8735	2,307,919,1349
453,484.2018	2,307,922,7167
453,478.1520	2,307,925,9725
453,460.2344	2,307,902,2711
453,461.7827	2,307,895,8687
453,488.0649	2,307,880,6719
453,520.0583	2,307,862,1479
453,550.9066	2,307,853,9088
453,548.6668	2,307,858,6129
453,548.1096	2,307,877,0750
453,548.5897	2,307,882,5239
453,547.0871	2,307,896,5839
Superficie (m²): 5,688,370	

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación 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

"Viva La Unión"

Cooperadora Constructora, S. de R.L. de C.V.

Av. Hidalgo No. 110 Cte., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (313) 3154901 [www.222.mx/semarnat](http://www.222.mx/semarnat)

Página 46 de 53





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 Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término QUINTO del presente oficio.

**CUARTO.** -La **promovente**, queda sujeta 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 Oficina de Representación proceda conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

**QUINTO.** -La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, 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 Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

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





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

Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022

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 Oficina de Representación, 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 Oficina de Representación 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 Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

La **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

"Vigilante Laredo"

Operadora Conservación, S. de R.L. de C.V.

3



Oficio No. 136.01.00.01/2137/2022

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.

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

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

2. En caso de que la empresa constructora sea la misma **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 de la **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.

3. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, previo a su traslado y reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.

4. 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 **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.** -La **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El

"Villas La Lotería"

Operadora Constructora, S. de R.L. de C.V.





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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

Informe citado, deberá ser presentado a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Delegación Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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

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

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

"Vistas y a Loteo"

Operadora Constructora, S. de RL de CV





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

**Oficio No. 138.01.00.01/2137/2022**

**DECIMOCUARTO.** -Notificar el contenido del presente oficio al **C. José Carlos Martín González** apoderado legal de la persona moral **Operadora Construent, S. de R.L. de C.V.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

## ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo SÉPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma el Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez, Jefe de la Unidad Jurídica."



SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
DELEGACIÓN NAYARIT

**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.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires. - Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental. - Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2022TD055

**No. Bitácora: 18/MP-0243/06/22**

"Villas La Lotería"

Operadora Construent, S. de R.L. de C.V.



