

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 los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 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 la C. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

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

Resolución ACTA_01_2023_SIPOT_4T_2022_FIX, en la sesión celebrada el 20 de enero del 2023.

Disponible para su consulta en:

**[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/
ACTA_01_2023_SIPOT_4T_2022_FIX.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_01_2023_SIPOT_4T_2022_FIX.pdf)**

Carla



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

Tepic, Nayarit, a 28 de septiembre de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

JUAN CUEVAS TELLO

REPRESENTANTE COMÚN DE LOS CONDUENOS

JUAN CUEVAS BERNAL, MARIA DEL ROSARIO TELLO GONZÁLEZ, GLORIA FRANCISCA CUEVAS TELLO, JAIME ALONSO CUEVAS TELLO, MA. ANGÉLICA CUEVAS TELLO, DAVID CUEVAS TELLO, RUBEN CUAUHTÉMOC CUEVAS TELLO, MARIO HUMBERTO CUEVAS TELLO, ANA BERTHA CUEVAS TELLO, EVA TERESITA DE JESUS CUEVAS TELLO Y LILIANA ARACELI CUEVAS TELLO

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. **JUAN CUEVAS TELLO**, REPRESENTANTE COMÚN DE LOS CONDUENOS, **JUAN CUEVAS BERNAL**, **MARIA DEL ROSARIO TELLO GONZÁLEZ**, **GLORIA FRANCISCA CUEVAS TELLO**, **JAIME ALONSO CUEVAS TELLO**, **MA. ANGÉLICA CUEVAS TELLO**, **DAVID CUEVAS TELLO**, **RUBEN CUAUHTÉMOC CUEVAS TELLO**, **MARIO HUMBERTO CUEVAS TELLO**, **ANA BERTHA CUEVAS TELLO**, **EVA TERESITA DE JESUS CUEVAS TELLO** Y **LILIANA ARACELI CUEVAS TELLO**, que en lo sucesivo se denominarán como los **promoventes**, para el proyecto "**CT Tower**", en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la calle Lázaro Cárdenas número 9, Lote 8, manzana 03, en la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X= 464,737.471 Y= 2,295,083.493 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- 1 Que el 03 de agosto de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 17 de junio de 2022, mediante el cual los **promoventes**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2022TD069**.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

- II Que el 04 de agosto de 2022, mediante escrito sin fecha, los **promovientes**, presentaron la página del periódico de fecha 4 de agosto de 2022, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III Que el 04 de agosto de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/35/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 28 de julio al 03 de agosto de 2022 y extemporáneos.
- IV Que el 30 de agosto de 2022, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante oficios 138.01.00.01/2039/2022 y 138.01.00.01/2040/2022, ambos del 24 de agosto de 2022, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI Que a la fecha de la emisión del presente oficio no se ha recibido respuesta en esta Oficina de Representación a lo referido en el Resultando anterior.

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 Fracciones IX y X y 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º fracción VII a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero colindante con la zona federal encuadra en los supuestos





Oficio No. T38.01.00.01/2483/2022

del artículo 28 primer párrafo y Fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3 Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, los **promovientes** 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 **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5 Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de Impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Oficina de Representación 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 los **promovientes** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitaron los **promovientes**, 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 los **promovientes** en esta el **proyecto** consiste en consiste en un solo tipo de obra o actividad, compuesta por un edificio departamentos en 6 niveles con un total de 36 departamentos con la siguiente distribución:

El **proyecto** es un solo tipo de obra o actividad (condominio vertical turístico y sus amenidades), constituido de la siguiente manera:

1.- **Sótano de servicios:** El cual contendrá estacionamiento con 30 espacios para automóviles y 30 bodegas para guardado de artículos personales, un elevador, todo construido sobre una superficie de 964.56 m², de los cuales una superficie de 215.95 m² se ubican en Terrenos Ganados al Mar que incluyen 5 cajones de estacionamientos, circulaciones y área de bodegas que se incorporan al edificio por una junta constructiva.

2.- **Planta baja:** Con 536.59 m² de superficie y en la cual se ubican, Ingreso, recepción, distribuidor, cubo de elevador, 6 departamentos, área de asoleaderos, alberca, jacuzzi, y área de fogata o fire pit, en una superficie de 536.59 m² de superficie techada y áreas verdes y abiertas, debiendo señalar que una superficie de 215.95 m² de áreas abiertas previstas en el **proyecto** se ubican en Terrenos Ganados al Mar, de acuerdo con la delimitación de zona Federal Marítimo terrestre para el sitio, en los cuales se pretende la construcción de área de asoleaderos, mirador, fire pit y regaderas y escalinata de acceso.

3.- **Niveles del 1 al 5:** 6 departamentos por nivel, con cubo de elevador y circulaciones, en una superficie



de 536.59 m².

4.- **Azotea:** Roof top: con gimnasio, alberca, área de camastros, 3 medios baños y área para mesas. Con un total de 40.45 m² de área techada.

Área total construida de 3,259.99. m².

Con la superficie de terreno de escrituras y el área de terrenos ganados al mar, se llega a una Superficie Total de **proyecto** aproximada de 1,067.00 m².

Descripción por cada etapa:

Etapas de **Preparación del sitio y construcción.**

La preparación del sitio consiste en:

- Limpieza
- Excavaciones
- Nivelaciones
- Compactado
- Colocación de tapias y cercos de seguridad
- Supervisión

- Capacitación a obreros y jefes de cuadrilla;
- Renta y colocación de letrinas tipo SANIRENT;
- Contenedores para basura diferenciando los orgánicos de los inorgánicos;
- Obras provisionales y desmontables;
- Construcción y operación de un almacén temporal de residuos y de residuos peligrosos, incluyendo su recolección y almacenamiento temporal y disposición final, conforme el avance de la obra (que servirá también para la operación);
- Pago de personal y equipo.

Proyecto.

En virtud de ser un área totalmente urbanizada, la flora y fauna silvestre existente es escasa, sin embargo, se llevará a cabo un rescate de la fauna silvestre de lenta movilización que pudiera presentarse en el sitio y posteriormente se quitará manualmente toda la vegetación herbácea, sin



Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

embargo se destinarán las áreas abiertas desprovistas de vegetación para siembra de vegetación nativa, que pueda resguardar a la escasa fauna silvestre que se presenta, dicha zona también servirá para áreas de esparcimiento y descanso de los ocupantes del desarrollo; la preparación del sitio para la construcción consistirá en despallar las áreas en donde se realizarán las obras; el suelo orgánico rescatado se almacenará en un sitio cubierto con plástico de polietileno para ser utilizado en la etapa de ajardinamiento; posteriormente se realizarán las actividades de trazo y nivelación para dar paso a las excavaciones donde se realizará la cimentación que soportará estructuralmente a la obra, y sótano de servicios. En virtud de no contar con servicios sanitarios durante la preparación del sitio y construcción, se colocarán letrinas tipo SANIRENT a razón de 1 por cada 20 trabajadores y se designará como una obra provisional áreas techadas con estructura liviana para la toma de alimentos y descanso de los trabajadores, así mismo, se colocará un tanque de agua tipo Rotoplas, con una altura suficiente para el aseo de los trabajadores que así lo deseen, al término de la jornada laboral, también se colocarán suficientes contenedores para la disposición de diferentes tipos de basura, tituladas de acuerdo a su naturaleza, como orgánicas, inorgánicas y de manejo especial, sujetas a un intenso programa de mantenimiento.

Materiales de construcción

Con relación a los materiales de construcción que se utilizarán comprenden cemento, varilla, adoquín y otros; los materiales de banco serán adquiridos en bancos de materiales debidamente registrados ante el Municipio y la **SEMARNAT**, como es el caso de la grava, cal, arena para las mezclas, entre otros; en cuanto a las obras de apoyo, serán de tipo desmontable, como láminas de cartón o metálicas apoyadas en un pequeño firme de cemento y con ventanería prefabricada de fácil montaje y desmontaje. Ninguna de las obras de apoyo será permanente; en cuanto a la construcción de las obras así como obras exteriores de apoyo, se construirán con los materiales básicos que se utilizan para cualquier tipo de construcción de casas y edificios, dándole prioridad a materiales livianos como es el caso de la madera, aluminio, tablaroca, duroc y vidrios para las ventanas; sin embargo, en los acabados se utilizarán para los pisos losas planas de concreto armado en entresijos. Los acabados en piso son de mármol travertino, duelas de madera y porcelanato en áreas de servicio; los muros serán fabricados con un sistema de marcos rígidos con block de celuceto, en interiores aplanados de yeso acabado con pintura vinílica y lambrines de madera en donde se indique en planos, al exterior, aplanados de mortero cemento-arena y muros de mampostería con piedra de la región sin juntas aparente a filo. En la mayoría de los espacios el plafón es aparente. En baños y áreas de servicio, falso plafón de tablayeso acabado con pintura vinílica.



Etapa de **operación y mantenimiento**.

Una vez concluida la obra, la operación y mantenimiento, consiste en revisión y reparaciones periódicas de eventuales daños ocultos, con el fin de mantener en óptimas condiciones de operación, dándole mantenimiento a las zonas ajardinadas y a las obras exteriores del **proyecto**.

Etapa de **abandono del sitio**. No se pretende ni a corto ni a mediano plazo el abandono del sitio de tal manera que dentro de 99 años que es la etapa calculada de operación se tomarán las decisiones de abandono por reestructuración del **proyecto** a la autoridad si es que existe en ese tiempo.

Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera

En la preparación del sitio, se recolectará todo tipo de basura generada por la limpia que se realice en todas las áreas cubiertas por vegetación anual, mismas que se compactarán; el material sobrante de despalle se dividirá como ya lo mencionamos en la recolección del suelo orgánico que se reutilizará en las áreas de ajardinamiento; el sobrante, las zanjas para la cimentación producirán material terrígeno que se utilizará para las nivelaciones que así se requieran y el producto desechable de la construcción se recolectará y separará en aquellos que puedan ser reciclables o reutilizables y el sobrante que no tenga uso se almacenará temporalmente para su disposición en el relleno sanitario municipal junto con la vegetación compactada en tanto los trozos de madera de arbolado se triturará para utilizarse futuramente como abono orgánico ya sea adentro del **proyecto** o se donará a otros sitios que si lo requieran.

Durante la construcción evidentemente se generarán residuos que serán separados en reciclables, reutilizables y deshechos, estos últimos también se dispondrán en el tiradero municipal en tanto que los reutilizables y reciclables se donarán a áreas de menor plusvalía donde se encuentren realizando construcciones fuera del área del **proyecto**.

Durante la operación del **proyecto**, por encontrarse dentro de un área urbana, cuyo manejo corresponde al Municipio, previo convenio y pago de derechos se les entregará los residuos orgánicos separados de los residuos inorgánicos, en tanto que los residuos peligrosos serán manejados directamente por el **proyecto**, mediante la instalación de un almacén temporal donde se depositarán debidamente separados según su composición en depósitos herméticos como tambos de 200 litros y se contratará a compañías especializadas para recolección temporal y disposición final en los sitios que les haya autorizado la **SEMARNAT**, colectando el manifiesto correspondiente para los reportes que solicite la **PROFEPA** y la **SEMARNAT**.



En relación de las emisiones de la atmósfera:

Tipo de maquinaria	Emisión de contaminantes (Kg/jornada de 8 horas)					
	CO	HC	NOx	HCOH	SOx	PST
Retroexcavadoras	4.2	0.54	0.03	0.3	0.6	0.6
Tractores	.6	0.3	0.03	0.3	0.3	0.6
Vibradores	.6	0.3	0.03	0.3	0.3	0.6
Moto conformadoras	0.54	0.06	0.06	0.012	0.093	0.066
Bailarinas	0.6	0.12	0.03	0.090	0.054	0.06
Revolvedora 1 saco	0.06	0.12	0.03	0.09	0.24	0.24
Vehículo Pick Up	0.6	0.12	0.03	0.12	0.12	0.24
Camiones Pipa 10,000 l.	0.6	0.12	0.03	0.12	0.108	0.054

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 **LCEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación de los **promoventes** 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:

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

NOM-001-SEMARNAT-2021.- Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. **Vinculación.** Ya que el **proyecto** se interconectará al sistema hidrosanitario del Centro de Población Urbano de Bucerías al cual pertenece, y dispone de toda la infraestructura necesaria como planta de tratamiento de aguas residuales, disposición de lodos y capacidad necesaria para recibir y tratar las aguas residuales domésticas que generará el **proyecto**.

NOM-041-SEMARNAT-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases



contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. **Vinculación.** Se establecerán las medidas necesarias por medio de la supervisión ambiental para el cumplimiento de la norma. Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores en las etapas de preparación del sitio y construcción. Por lo anterior, se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad, lo anterior para el cumplimiento de los parámetros contenidos en las tablas que contemplan los Límites Máximos Permisibles de Emisión, tanto para el Método Dinámico como Estático.

NOM-044-SEMARNAT-2017.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales, hidrocarburos no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas, opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán. **Vinculación.** Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de emisiones de monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno (NOx), hidrocarburos no metano (HCNM), hidrocarburos no metano más óxidos de nitrógeno (HCNM + NOx), partículas (Part), e incluso de amoníaco (NH3), conforme a lo especificado en las Tablas 1, 2, 3 y 4 de la presente norma oficial mexicana; todos ellos, contaminantes provenientes del escape de motores nuevos que utilizan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor a 3,857 kg.

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.** La presente Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de emisión expresados en coeficiente de absorción de luz o por ciento de opacidad, proveniente de las emisiones del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible, método de prueba y características técnicas del instrumento de medición. Su cumplimiento es obligatorio para los propietarios o legales poseedores de los citados vehículos, Centros de Verificación Vehicular, Unidades de Verificación y autoridades competentes. Se excluyen de la aplicación de la presente Norma Oficial Mexicana, la maquinaria equipada con motores a diésel empleada en las actividades agrícolas, de la construcción y de la minería.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Norma Oficial Mexicana que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos (DOF 23 de junio de 2006).



Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

Vinculación. Los residuos peligrosos, en cualquier estado físico, por sus características corrosivas, reactivas, explosivas, inflamables, tóxicas y biológico – infecciosas, y por su forma de manejo pueden representar un riesgo para el equilibrio ecológico, el ambiente y la salud de la población en general, por lo que es necesario determinar los criterios, procedimientos, características y listados que los identifiquen. Los avances científicos y tecnológicos y la experiencia internacional sobre la caracterización de los residuos peligrosos han permitido definir como constituyentes tóxicos ambientales, agudos y crónicos a aquellas sustancias químicas que son capaces de producir efectos adversos a la salud o al ambiente. Esta Norma Oficial Mexicana establece el procedimiento para identificar si un residuo es peligroso, e incluye los listados de los residuos peligrosos y las características que hacen que se consideren como tales. Para el **proyecto** se contempla un Programa de Manejo de Residuos Peligrosos y el establecimiento de un Almacén Temporal para su resguardo y su posterior confinamiento, obteniendo el manifiesto correspondiente, por lo que se garantiza el cumplimiento de dicha Norma.

NOM-161-SEMARNAT-2011. Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013. Adiciones en DOF del 12 de noviembre del 2013. Acuerdo por el que se modifica. DOF el 05 de noviembre de 2014. **Vinculación.** Durante la etapa de construcción se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma. En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m³ de residuos de construcción y de acuerdo con la fracción VII del anexo normativo, los residuos de manejo especial estarían sujetos a un Plan de Manejo. De requerirse un plan de manejo se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme al apartado 10.3 de la norma.

El **proyecto**, ni colinda o está cerca de (**ANP**) un Área Natural Protegida; la más cercana, son Islas Marietas que se localizan a poco más de 22 Km.

Que para desarrollar el presente **proyecto**, los **promoventes** solicitaron 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 Fracciones IX y X de la **LGEPA** y 5 incisos Q) y R) del **REIA**.

En relación a la vinculación del **proyecto**, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, los **promoventes** manifestaron 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.

Para el área que comprende el **proyecto**, que es donde se encuentra la zonificación secundaria aplicable, esta corresponde al Uso **CUC** (Corredor Urbano Costero), de acuerdo con el plano E-13.

De acuerdo con lo anterior, para el **proyecto** pretendido aplican los coeficientes siguientes:

Coeficiente de Ocupación de Suelo **C.O.S.**: 0.45

Coeficiente de Utilización de Suelo **C.U.S.**: 2.70

los **promoventes** cuentan con la licencia de construcción Número 2469 dentro del folio de expediente UAM-2049/21 de fecha 20 de agosto de 2021, que ampara la realización del proyecto desde el punto de vista del desarrollo urbano.

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 los **promoventes** 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 los **promoventes**, refieren que al encontrarse el **proyecto** en un área urbana consolidada en la cual no existe flora y fauna nativa, ni terrenos baldíos, ni otro tipo de actividades que no sean las antropogénicas relacionadas con el centro de población de Bucerías, no resulta necesario la



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

delimitación y estudio de un sistema ambiental ya que versaría solamente sobre edificios, viviendas, calles, etc. Dotada de servicios desde vialidades, alumbrado, telefonía, agua potable, drenaje hidrosanitario, recolección de basura doméstica, vigilancia, todo ello proporcionado por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nay.

Delimitación del área de influencia del proyecto.

No es posible delimitar un área de influencia dentro de un poblado en total ocupación donde se carece de flora y fauna silvestre nativas y no existen actividades como es el caso de las agropecuarias o forestales donde pudiera incidir o incrementar los posibles impactos del **proyecto** hacia esas zonas.

Es importante señalar que, si se colinda con zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, lo que hace al presente estudio de materia federal, como se señaló en el capítulo de vinculación correspondiente.

No existe vegetación nativa, solo el ejemplar de un árbol frutal (Mango), y se observa que los lotes colindantes se encuentran edificados y en proceso de edificación, y solamente hacia el Suroeste colinda en aproximadamente 12.50 metros con terrenos ganados al mar y/o zona federal marítimo terrestre.

El área no es considerada como muy relevante para la anidación de la tortuga marina, el **proyecto** pretende colaborar ampliamente en su protección por conducto de los campamentos tortugueros autorizados en la zona por la **SEMARNAT**.

Vegetación

el área de **proyecto** se encuentra en un sitio catalogado como zona urbana que ya está cubierto de infraestructura, tanto hotelera como habitacional (centro población) con vialidades y todos los servicios necesarios, lo cual nos lleva a determinar que el Área está transformada y ocupada, observándose solo algunos lotes baldíos y otros en proceso de proyectos de ocupación. Dentro del predio baldío existen 3 especies, la palma de coco (*Cocus nucifera*) con tres ejemplares, una guácima (*Guazuma ulmifolia*) y un Guamuchil (*Pithecellobium dulce*). Dichas especies son susceptibles de rescatar y trasplantar a las áreas ajardinadas que se pretenden dejar, dentro del lote baldío del predio donde se desarrollará el **proyecto**.

Fauna:



La fauna silvestre, al igual que la flora fueron sustituidas y desplazadas por las edificaciones pudiéndose observar la fauna que cohabita con el humano que son algunas aves, pequeños mamíferos y reptiles que incluso conviven en las áreas abiertas de los desarrollos.

Del predio: Reptiles: Iguana verde (*Iguana iguana*), Garrobo (*Ctenosaura pectinata*) y Lagartija de árbol (*Urosaurus bicarinatus*). Bibliográficamente, se identificaron:

Familia	Nombre Científico	Nombre Común
Boidae	<i>Boa constrictor</i>	Boa
Colubridae	<i>Oxybelis aeneus</i>	Bejuquillo
Elapidae	<i>Micrurus distans</i>	Coralillo
	<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo
	<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde
	<i>Cnemidophorus lineatissimus</i>	Cacholón de árbol
Viperidae	<i>Agkistrodon bilineatus</i>	Zolcuaté
Gekkonidae	<i>Phyllodactylus lanei</i>	Salamanquesca Pata de res
Phrynosomatidae	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Roño, Lagartija del árbol del pacífico
Dactyloidae	<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del pacífico

Este listado corresponde a censos realizados antes de que se transformara el sitio, por lo que los únicos ejemplares observados, fueron la iguana y el garrobo, ambas se encuentran enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y los habitantes de la zona ya están acostumbrados a verlos con frecuencia, sin realizar ningún tipo de daño hacia ellos.

• Aves: En relación con las aves, en revisión bibliográfica e históricamente existían antes de fraccionar la zona, las siguientes especies que habitaban dentro de la selva baja subcaducifolia (hoy totalmente transformado) las siguientes especies:

Familia	Nombre Científico	Nombre Común
Cathartidae	<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común (Observada)
Columbidae	<i>Columbina inca</i>	Tórtola cola larga
Columbidae	<i>Leptotila verreauxi</i>	Paloma arroyera
Psittacidae	<i>Aratinga canicularis</i>	Perico frente naranja
Psittacidae	<i>Forpus cyanopygius</i>	Perico Catarina
Cuculidae	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy

7



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

Caprimulgidae	<i>Chordeiles acutipennis</i>	Chotacabras menor
Caprimulgidae	<i>Chordeiles minor</i>	Chotacabras zumbón
Trochilidae	<i>Amazilia violaceps</i>	Colibrí corona violeta
Trochilidae	<i>Calypte costae</i>	Colibrí cabeza violeta
Trogonidae	<i>Trogon elegans</i>	Trogón elegante
Picidae	<i>Melanerpes crysogenys</i>	Carpintero enmascarado
Picidae	<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero lineado
Picidae	<i>Campephilus guatemalensis</i>	Carpintero pico plata
Tyrannidae	<i>Empidonax minimus</i>	Mosquero mínimo
Tyrannidae	<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical
Hirundinidae	<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala aserrada
Hirundinidae	<i>Hirundo pyrrhonota</i>	Golondrina risquera
Hirundinidae	<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta
Corvidae	<i>Cyanocitta colliei</i>	Urraca-hermosa cara negra
Corvidae	<i>Cyanocorax sanblasius</i>	Chara de San Blas
Corvidae	<i>Corvus sinaloae</i>	Cacalote
Mimidae	<i>Melanotis caerulescens</i>	Mulato azul
Emberizidae (Parulinae)	<i>Oporornis tolmiei</i>	Chipe de Tolmie
Emberizidae (Parulinae)	<i>Wilsonia pusilla</i>	Chipe corona negra
Emberizidae (Icterinae)	<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano
Emberizidae (Icterinae)	<i>Coccyz melanicterus</i>	Cacique mexicano, Calandria

• **Mamíferos:**

Bibliográficamente se reportan para la zona, antes de asentarse el centro de población de Bucerías, los siguientes:



Familia	Nombre Científico	Nombre Común
Didelphidae	<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache
Dasypodidae	<i>Dasyus novemcinctus</i>	Armadillo
Canidae	<i>Canis latrans</i>	Coyote
Mustelidae	<i>Mustela frenata</i>	Comadreja
Mustelidae	<i>Spilogale pygmaea</i>	Zorrillo pigmeo
Mustelidae	<i>Mephitis mephitis</i>	Zorrillo listado
Procyonidae	<i>Bassariscus astutus</i>	Cacomiztle
Procyonidae	<i>Procyon lotor hernandezii</i>	Mapache
Procyonidae	<i>Nasua narica mularis</i>	Coati
Tayassuidae	<i>Pecari tajacu</i>	Pecarí, Jabalí
Cervidae	<i>Odocoileus virginianus</i>	Venado
Leporidae	<i>Sylvilagus cunicularius</i>	Conejo
Sciuridae	<i>Sciurus nayaritensis</i>	Ardilla

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación de los **promovientes** 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 los **promovientes** 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 los **promovientes** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

Etapas de preparación del sitio			
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (Impacto)	Medidas de mitigación o compensación
Despalme	Suelo	Erosión	Se pretende conservar como ajardinados y reforestados con especies nativas de la región las áreas abiertas del proyecto ; no se requiere realizar obras para los servicios en virtud de que el proyecto se encuentra en un área urbanizada que dispone de todos los servicios indispensables para su operación.
	Flora	Pérdida de cobertura vegetal	Aun con la ocupación del proyecto lo cual provoca un impacto residual dentro del terreno, se aplicará como medida compensatoria la siembra de vegetación nativa, sin dejar suelo desnudo expuesto a la erosión en las áreas que así lo permiten.
	Fauna	Afectación a especies de Fauna Silvestre	Este impacto prácticamente es inexistente debido a la escasa y eventual presencia de Fauna Silvestre en el sitio, sin embargo, en caso de presentarse alguna especie de lenta movilización, será rescatada y reubicada a su área de distribución nativa.
	Atmósfera	Emisión de partículas de polvo	Durante la etapa de preparación del sitio y de construcción, como toda obra, por más pequeña que sea, generan polvos y aunque a muy baja escala, emisiones de combustión de equipo que se utiliza, se circulará todo el predio con tapiales que puedan reducir las emisiones horizontales y para la atmósfera solamente se utilizará maquinaria en buen estado y con los filtros necesarios para reducir las emisiones de combustión.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

Uso de maquinaria y equipo	Suelo	Erosión por rodamiento	Existen ya construidas las suficientes vialidades para llegar al predio, por lo que el suelo solamente se verá afectado en forma puntual dentro del predio, dedicando para áreas externas y de recuperación del suelo y recursos asociados al mismo, las áreas abiertas del proyecto .
	Atmósfera	Emisión de ruidos y partículas	Sólo se utilizará maquinaria en buen estado, dotada de filtros necesarios para reducir las emisiones tanto sonoras como de partículas de combustión.
	Socio-económico	Derrama económica	Este impacto se considera benéfico por la generación de empleos y derrama económica derivada de la compra, venta o renta de equipo y contratación de personal.
Almacenamiento de material y equipo	Suelo	Derrames posibles	El material y equipo almacenado es a muy baja escala, pero es susceptible de provocar derrames, por lo que se prestará especial cuidado en evitar dichas situaciones acondicionando las áreas destinadas para estos fines, en el entendido de que son obras provisionales y al final de su vida útil serán desmontadas y restauradas las obras ocupadas.

Etapa de construcción			
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (impacto)	Medidas de mitigación o compensación
Transporte de materiales	Suelo	Compactación y erosión por rodamiento.	Existen vialidades que llegan hasta los límites del predio, por lo que no es necesario, abrir caminos de penetración, por lo que el impacto predecible es prácticamente nulo.



	Atmósfera	Dispersión de partículas	Los materiales a granel serán transportados cubiertos por una lona para evitar su dispersión a la atmósfera.
	Fauna	Ahuyentamiento por transporte de materiales	No se transitará por áreas boscosas o selvas, ya que, por el proceso de urbanización, ha sido prácticamente eliminada la fauna nativa, sin embargo, se tendrá especial cuidado con aquella fauna silvestre con costumbres de vivir en áreas antropogénicas como es el caso de la iguana y el garrobo, para evitar el atropellamiento de ejemplares.
	Socio-económico	Generación de empleos	Benéfico porque se contribuirá a generar empleos en una época que existe grandes déficit del mismo.
Almacenamiento temporales	Paisaje	Afectación del paisaje por obras provisionales	Aun siendo obras provisionales, que, junto con el movimiento de la construcción, la generación de ruidos, que son comunes en cualquier tipo de obra, como ya comentamos se cercará todo el predio con tapias que no solamente eviten la dispersión de partículas, sino que también visualmente amortiguará tal afectación, llevándose a cabo las obras en horarios diurnos para no molestar a vecinos con ruidos durante la noche.
	Suelo	Ocupación del suelo y posibles derrames	Se llevará a cabo una obra limpia, recolectando periódicamente los materiales de la construcción, previa disposición se realizará la separación de los reutilizables o reciclables y solamente el restante se depositará en el relleno sanitario.
Construcción de edificio	Paisaje	Modificaciones temporales	Para mitigar este impacto temporal, se instalarán tapias bloqueando la vista de las zonas de construcción además de mantener en todo momento una obra limpia mediante



			el retiro periódico de los residuos generados.
	Atmósfera	Emisión de ruidos y partículas	Los tapiales instalados, desde la preparación del sitio, se mantendrán hasta la terminación del proyecto , y como ya lo mencionamos, solamente se trabajarán horarios diurnos para no molestar a vecinos que ya disponen de áreas construidas muy cercanas al proyecto , la maquinaria estará en perfecto estado y con sus filtros necesarios para disminuir los ruidos que deben quedar dentro de los decibeles marcado por la normatividad.
	Suelo	Ocupación permanente del suelo	No se sobrepasará el Coeficiente de ocupación del suelo autorizado por el municipio en la Licencia de Construcción correspondiente.

Etapa de operación y mantenimiento			
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (impacto)	Medidas de mitigación o compensación
Abastecimiento y consumo de agua	Agua	Conducción	El agua potable, será proporcionada por el Centro de Población de Bucerías, previo convenio con las autoridades encargadas de su distribución quienes son los que proveen todos los insumos urbanos necesarios para la operación de todas las obras, incluyendo el drenaje hidrosanitario y los restantes insumos se verá con cada uno de los responsables de dotarlos, como es el caso de la electricidad, telefonía, etc..
Ocupación y operación del proyecto	Paisaje	Benéfico por la alta calidad escénica	Si bien es cierto que el sitio y toda el área urbanizada se ha ido transformando, si ha sobrellevado la calidad paisajística y escénica, logrando armonizar sus espacios con construcciones de alta calidad.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

	Ajardinamiento	Ocupación final del suelo	El construir un desarrollo turístico de alta calidad paisajística y ambiental, que guarda sus rasgos muy particulares, constituye un gran reto, para no contrastar con su entorno.
	Socio-económico	Benéfico por la generación de divisas y empleos directos e indirectos	En la etapa de operación del proyecto , se generarán una cantidad significativa de empleos, en virtud de tratarse de un desarrollo implantado en 6 niveles más sótano que vendrá a beneficiar a toda la comunidad y ayudará a detonar a Bucerías como un verdadero polo de atractivo turístico.
Áreas de conservación y restauración de áreas impactadas	Suelo	Restauración	El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) autorizado por el Municipio de Bahía de Banderas, permite la instalación de las obras inmobiliarias y servicios mismo que es respetado por el proyecto , sin incluir en el C.O.S. las obras exteriores no edificadas (no techadas) tales como albercas, asoleaderos, estacionamientos, entre otros, sin dejar suelos desnudos que provoquen procesos erosivos y los espacios abiertos estarán sujetos a un constante mantenimiento para no provocar plagas o daños visuales al sitio.
	Flora	Ajardinamiento y reforestación	Como lo hemos mencionado, el proyecto contempla dentro de sus espacios abiertos, área a restaurarse con vegetación nativa de la región.

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

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



Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

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. - Como hemos venido mencionando, el predio cuyas obras están sujetas a la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental, está ubicado en el Centro de Población de Bucerías en su área costera y sus límites extremos por un lado es la calle Lázaro Cárdenas y por el otro Terrenos Ganados al Mar y **ZOFEMAT** y está prácticamente toda el área consolidada con una ocupación cercana al 100%, es decir el predio se puede considerar como un lote baldío sin vegetación ni fauna silvestre, lo cual facilita los procesos de preparación del sitio y construcción.

El limitar con Terreros Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre, las cuales se encuentran en proceso de delimitación, para solicitar su concesión y otorgarle los usos permitidos por la legislación vigente y autorizados en el Resolutivo de Impacto Ambiental correspondiente, sin olvidar que se respetará el libre tránsito por la Zona Federal Marítimo Terrestre de cualquier persona que pertenezca o no al área del **proyecto**, en tanto que el terreno resultante ganado al mar que será aprovechado para la construcción de parte del sótano de estacionamiento y bodega, como para áreas abiertas de amenidades de acuerdo a la descripción que en esta manifestación se incorpora, se pretende realizar los trámites necesarios para su desincorporación y adquisición en su momento al Gobierno Federal. En ambas zonas, se compromete el **proyecto** a darles el mantenimiento necesario para que siempre estén en excelente estado de limpieza y como hemos repetido, en la época de desove de la tortuga marina, se darán todos los apoyos necesarios a los campamentos tortugueros que se instalen con la autorización de la **SEMARNAT**.

En conclusión, al escenario ambiental sin **proyecto**, podemos afirmar que el predio es un lote baldío del Centro de Población de Bucerías en su área costera que en los últimos años sus construcciones se han venido rehabilitando para darles mayor calidad ambiental al sitio y se encuentra flaqueado por dos edificaciones.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con el proyecto. - El **proyecto** que se pretende realizar



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

en el lote ya descrito, fortalecerá el benéfico cambio que se ha venido dando en la zona costera de Bucerías, dándole una calidad de alta belleza y confort para el turismo o bien para los condóminos que adquieran un departamento, cumpliendo todos los requisitos que marca la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Bahía De Banderas, Nayarit; así como, las Normas Oficiales Mexicanas y Leyes y Reglamentos de **SEMARNAT** y dará atención prioritaria a la Zona Federal Marítimo Terrestre, en todos los aspecto de mantenimiento y cuidado de las especies que temporalmente ocupan esos espacios principalmente a la tortuga marina, durante su época de desove. En relación a los servicios requeridos para su operación, ya existen instalados los servicios básicos requeridos como es el caso de agua potable, drenaje hidrosanitario, electricidad, recolección de basura de naturaleza urbana, en tanto que la de manejo especial como es el caso de residuos peligrosos, se instalará un almacén temporal debidamente diseñado para no derramar residuos dentro del propio almacén pero precautoriamente quedará el piso impermeabilizado con cemento e inclinaciones hacia fosas impermeabilizadas que permitan su limpieza total; para dichos residuos se contratará a una empresa especializada en su manejo y debidamente registrada ante la **SEMARNAT** para que haga el traslado periódico a su destino final a sitios autorizados por la **SEMARNAT** obteniendo el manifiesto correspondiente.

Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación. En el análisis que se realizó en el capítulo correspondiente a los impactos ambientales y sus medidas de mitigación, se incluyeron aquellas puntuales, así como las que pudieran traspasar las barreras del predio, ofreciendo las medidas de mitigación que permitan conservar en un estadio de un alto estándar de calidad no solamente escénico sino también ambiental al sitio, lo cual contribuirá al paisaje de todo el corredor costero de Bucerías.

11 Análisis Técnico

Con base en los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación 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.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 27 de julio del 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º Fracción VII a), 33, 34 tercer párrafo, y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta 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 "CT Tower"**, ubicado en la calle Lázaro Cárdenas número 9, Lote 8, manzana 03, en la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit;

- a) el **proyecto** consiste en un solo tipo de obra o actividad, compuesta por un edificio departamentos en 6 niveles con un total de 36 departamentos con la siguiente distribución:

El **proyecto** es un solo tipo de obra o actividad (condominio vertical turístico y sus amenidades), constituido de la siguiente manera:

1.- **Sótano de servicios:** El cual contendrá estacionamiento con 30 espacios para automóviles y 30 bodegas para guardado de artículos personales, un elevador, todo construido sobre una superficie de 964.56 m², de los cuales una superficie de 215.95 m² se ubican en Terrenos Ganados al Mar que incluyen 5 cajones de estacionamientos, circulaciones y área de bodegas que se incorporan al edificio por una junta constructiva.

2.- **Planta baja:** Con 536.59 m² de superficie y en la cual se ubican, Ingreso, recepción, distribuidor, cubo de elevador, 6 departamentos, área de asoleaderos, alberca, jacuzzi, y área de fogata o fire pit; en una superficie de 536.59 m² de superficie techada y áreas verdes y abiertas, debiendo señalar que una superficie de 215.95 m² de áreas abiertas previstas en el **proyecto** se ubican en Terrenos Ganados al Mar, de acuerdo con la delimitación de zona Federal Marítimo terrestre para el sitio, en los cuales se pretende la construcción de área de asoleaderos, mirador, fire pit y regaderas y escalinata de acceso.

3.- **Niveles del 1 al 5:** 6 departamentos por nivel, con cubo de elevador y circulaciones, en una superficie de 536.59 m².

4.- **Azotea:** Roof top: con gimnasio, alberca, área de camastros, 3 medios baños y área para mesas. Con un total de 40.45 m² de área techada.

Área total construida de 3,259.99 m².

Con la superficie de terreno de escrituras y el área de terrenos ganados al mar, se llega a una Superficie Total de **proyecto** aproximada de 1,067.00 m².



El polígono del sitio del **proyecto** es el siguiente:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
0	464,737.471	2,295,083.493
1	464,745.453	2,295,075.497
3	464,663.425	2,295,044.317
2	464,671.109	2,295,034.538
4	464,737.471	2,295,083.493
Superficie total: 1,067.00 m ²		

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 los **promoventes**, 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, deberán 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 Oficina de Representación para la Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, a través del cual esa instancia haga constar que los **promoventes** 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 Oficina de Representación para la Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

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 los **promoventes** decidan llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberán indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

CUARTO. - Los **promoventes**, quedan sujetos a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **REIA**, en caso de que desistan 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. - Los **promoventes** en el caso supuesto que decidan realizar modificaciones al **proyecto**, deberán solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **REIA**. Deberán 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 los informa que si ingresan la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se les generará un oficio de respuesta recordándoles 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, los **promoventes** deberán notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente



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

Los **promovientes** deberá cumplir con las siguientes:

Condicionantes generales, las cuales serán verificadas y avaladas en su cumplimiento por la **PROFEPA**, con fundamento en el artículo 66 párrafos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, fracciones VIII, IX, X, XI, XII, y



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

XIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberán 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 sean los mismos **promoventes** deberán obtener su alta como generadores de residuos peligrosos. Sin embargo, si contratan los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de los **promoventes** 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, deberán verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

4. Deberán 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, presentarán ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que los **promoventes** desistan de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO. -Los **promoventes** deberán presentar Informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de la Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

NOVENO. -La presente resolución a favor de los **promoventes** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que los **promoventes** deberán 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. - Los **promoventes**, serán los únicos responsables de garantizar la realización de las acciones de

3



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

DECIMOCUARTO. -Notificar el contenido del presente oficio a **JUAN CUEVAS TELLO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS CONDUENOS JUAN CUEVAS BERNAL, MARIA DEL ROSARIO TELLO GONZÁLEZ, GLORIA FRANCISCA CUEVAS TELLO, JAIME ALONSO CUEVAS TELLO, MA. ANGÉLICA CUEVAS TELLO, DAVID CUEVAS TELLO, RUBEN CUAUHTÉMOC CUEVAS TELLO, MARIO HUMBERTO CUEVAS TELLO, ANA BERTHA CUEVAS TELLO, EVA TERESITA DE JESUS CUEVAS TELLO Y LILIANA ARACELI CUEVAS TELLO** 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.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2483/2022

ATENTAMENTE

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 138 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
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

- 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 Araya. - Presidenta municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada. - Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires. - Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental. - Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2022TD069

No. Bitácora: 18/MP-0009/08/22