

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)**

Cable



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

Oficio No. T38/2240/2022

Tepic, Nayarit a 09 de septiembre de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Víctor Manuel Vázquez Mojarro

Representante Legal de la persona moral denominada **TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.**

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Luis Alexandro Fletes Alcaraz** Representante Legal de la persona moral denominada **TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto **"THE ONE BUCERIAS"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado sobre calle Lázaro Cárdenas número 24, colonia Dorada, Manzana 004, del Sector 2, en la localidad de Bucerías, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=464922.8303, Y=2,294,957,1888 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 20 de julio de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 10 de julio de 2022, 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 **18NA2022TD064**.
- II. Que el 21 de julio de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0033/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 14 al 20 de julio de 2022 y extemporáneos.
- III. Que 26 de julio de 2022, mediante escrito sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 22 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**.

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

- IV. Que mediante oficios 138.01.00.01/1901/2022 y 138.01.00.01/1902/2022, ambos del 09 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.
- V. Que el 10 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.
- VI. Que el 02 de septiembre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0730/2022, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable da respuesta al oficio 138.01.00.01/1901/2022 de fecha 09 de agosto de 2022. Indica que el **proyecto** es compatible con los instrumentos normativos aplicables de competencia estatal.

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

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

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** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando V 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 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 **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 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.

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

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 EL **promovente**, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos (23 unidades) de seis niveles y un roof garden que abarca un polígono de **855.03 m²**, mismo que contará con un sótano, donde se encontrarán 15 cajones de estacionamiento, y 15 bodegas, cuarto eléctrico, cuarto de máquinas, depósito de basura orgánica e inorgánica, así como un elevador y escaleras de acceso a planta baja, en esta se contará con dos departamentos con terraza y jardín, dos locales comerciales y como áreas comunes se contará con un vestíbulo con sala de espera y recepción, un baño para servicio de personal, un gimnasio y terraza para yoga colindante con un jardín al aire libre y una oficina de administración; en el primer y segundo nivel se conformará por 5 departamentos por nivel, cada uno con terraza y como áreas comunes en ambos niveles, elevador y escaleras; en el nivel 3 y 4 se contará con 4 departamentos con terraza en cada nivel y áreas comunes con escalera y elevador; el nivel 5 contará con 3 departamentos con terraza cada uno y área común con escalera y elevador; por último se contempla un roof garden o roof top, donde se tendrá una alberca infinita, que tendrá integrado un jacuzzi, una zona de asador, zona de hamacas para descanso, como protección del sol se tiene contempladas pérgolas en aridadores y algunas áreas, baños y regaderas, sala de descanso, área de comedor, camastros, bancas de descanso y jardineras y escaleras y elevador.

Superficies del **proyecto**

Superficies del proyecto	
Polígono	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	855.033
Total	855.033 m²

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

Obras Sótano Estacionamiento	Superficie (m²)
Propiedad Privada	
Estacionamiento (15 cajones, vialidad)	596.04
Área de elevadores y escaleras	28.699

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

Rampa de acceso	45.701
Área del cuarto de máquinas	10.704
Área del cuarto eléctrico	10.958
Cuarto de generador eléctrico	15.216
Depósitos de basura	9.135
Cisterna	39.793
Bodegas (15 bodegas)	82.07
Superficie sin construir	16.71
Superficie total: 855.03 m²	

Obras Planta baja Áreas comunes	Superficie (m²)
Propiedad Privada	
Departamento 1 (incluye terraza y jardín)	206.060
Departamento 2 (incluye terraza y jardín)	229.990
Área de elevadores, escaleras	28.699
Local 1	43.110
Local 2	48.700
Vestíbulo con sala de espera, recepción y baño para servicio	69.046
Gimnasio	17.731
Terraza para Yoga	13.385
Jardín al aire libre	61.390
Administración	10.288
Rampa Vehicular de acceso	52.095
Espejo de agua	10.753
Andador de acceso y rampa peatonal	47.069
Superficie sin construir	16.710
Superficie total: 855.03 m²	

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

Obras Tercer Nivel Tipo 4 Departamentos	Superficie (m²)
Propiedad Privada	
Departamento 1 (incluye terraza)	135.54
Departamento 2 (incluye terraza)	136.67



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

Oficio No. 138/2240/2022

Departamento 3 (incluye terraza)	112.04
Departamento 4 (incluye terraza)	115.25
Área de elevadores, escaleras	28.699
Vestíbulo, distribuidor	22.510
Área libre de construcción	304.321
Superficie total: 855.03 m²	

Obras Cuarto Nivel Tipo 4 Departamentos	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	
Departamento 1 (incluye terraza)	135.54
Departamento 2 (incluye terraza)	136.67
Departamento 3 (incluye terraza)	112.04
Departamento 4 (incluye terraza)	115.25
Área de elevadores, escaleras	28.699
Vestíbulo, distribuidor	22.510
Área libre de construcción	304.321
Superficie total: 855.03 m²	

Obras Quinto Nivel Tipo 3 Departamentos	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	
Departamento 1 (incluye terraza)	135.54
Departamento 2 (incluye terraza)	205.12
Departamento 3 (incluye terraza)	163.33
Área de elevadores, escaleras	28.699
Vestíbulo, distribuidor	18.02
Área libre de construcción	304.321
Superficie total: 855.03 m²	

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

Obras Roof Garden (Área común de Recreo)	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	
Alberca infinita con jacuzzi	69.25
Zona de asador	20.01
Zona de Baños y regaderas	11.779
Área de elevadores, escaleras	28.699
Andadores y pasillos	274.654
Zona de camastros	59.955
Área de mesas	36.898
Sala al aire libre	28.004
Jardineras	89.131
Área libre de construcción	236.65
Superficie total: 855.03 m²	

Descripción por cada etapa:

Etapas 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.
- **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 compactibles 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

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

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.

Etapas de Construcción.

Las actividades que se realizarán en esta fase corresponden prácticamente a la construcción del edificio de departamentos, áreas comunes y sótano, 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**.

Para los trabajos de la construcción en general se realizarán actividades de:

- 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

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



- 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
 - Acero
 - 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 la alberca y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, 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 departamento y la instalación de gas L.P. será realizada únicamente en las cocinas de los departamentos. Asimismo, se realizará la instalación de los equipos para los servicios de teléfono e internet.
- **Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos):** Se llevarán a cabo los acabados del edificio de departamentos que serán en muros con elementos con recubrimiento Afibra (pérgolas, trabes, 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, jardinería, 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.



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

Oficio No. 138/2240/2022

- **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 **promovente**.

Etapas de operación y mantenimiento

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

- Limpieza de áreas comunes y saneamiento de depósitos de residuos.
- Mantenimiento y pintura de elementos constructivos (impermeabilización).
- Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.
- Mantenimiento de áreas verdes.
- Mantenimiento de la alberca.

Cronograma de actividades para la operación y mantenimiento del proyecto

Actividad	Diario/ Semanal	Trimestral	Semestral	Anual
Saneamiento de depósitos de basura				
Limpieza y mantenimiento de áreas comunes e instalaciones en general				
Pintura y mantenimiento de elementos constructivos				
Impermeabilización				
Mantenimiento de áreas verdes				
Mantenimiento y reparaciones a instalaciones eléctricas				
Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos				
Mantenimiento de red de drenaje y agua potable				

Servicios necesarios para la operación

• Agua

El agua necesaria para la operación, limpieza, servicios sanitarios, riego de áreas verdes, operación de la alberca, etc. se obtendrá por medio del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, Nayarit (**OROMAPAS**).

• Energía eléctrica

La energía eléctrica producida y distribuida por la Comisión Federal de Electricidad (**CFE**), será

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

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 Certificado de Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, Nayarit (**OROMAPAS**).

Etapas de Abandono.

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

Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán:

- 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.

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

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

"THE ONE BUCERIAS"
TORRESCERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-002-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Las aguas residuales generadas por el proyecto 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.	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.
NOM-045-SEMARNAT-2017	Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.	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.	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 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.

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

NOM-080-SEMRNAT-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.	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 la medidas de mitigación propuestas en el presente documento.
------------------------------------	--	--

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

El **proyecto** NO se ubica dentro o cerca de ninguna Área de Importancia para la Conservación de Aves (AICA). El AICA más cercana es Islas Marietas y se ubica a 21.69 km aproximadamente.

El **proyecto** se ubica dentro de la UAB N°65, misma que se localiza en la parte Norte y Oeste de Collima y Oeste del estado de Jalisco, ésta se extiende sobre una superficie de 16,531.15 km², su política ambiental contempla la protección, preservación y aprovechamiento sustentable y su prioridad de atención está clasificada como baja.

Que para desarrollar el presente **proyecto**, el **promoviente** 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, el **promoviente** manifestó lo siguiente:

El área del **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002.

El uso de suelo del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el **PMDUBB**, como Corredor Urbano Costero (CUC), según el Plano de Estrategia Zonificación Secundaria Bucerías y La Cruz de Huanacastle

"THE ONE BUCERÍAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



clave: E-13.

Uso general: La habitación de densidad alta se prevé mezclada con usos comerciales, servicios especializados y equipamientos urbanos y turísticos de alta densidad.

Se cuenta con la Constancia de Compatibilidad Urbanística emitida por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas con oficio núm. DUX/COMP/0052/2019 de fecha 25 de febrero de 2019, donde se determina que el predio está tipificado con un uso de suelo: Corredor Urbano Costero (CUC).

Vinculación del **proyecto** respecto del uso de suelo aplicable

Concepto	CUC (Corredor Urbano Costero) Vivienda Plurifamiliar Vertical	Proyecto	Vinculación	
Superficie mínima de lote (m ²)	200.00	855.03 m ²	Cumple	
C.O.S.	0.45	641.58 m ² de desplante de obras techadas = 0.75	*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 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 proyecto considerando que de los tres factores se cuenta con la infraestructura urbana para ser cubiertos sin algún incremento en el impacto ambiental que pudieran
C.U.S.	2.70	3,373.156 m ² de construcción 6 niveles y azotea (Roof garden) = 3.94	*No Cumple	



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

Oficio No. 138/2240/2022

				provocar.
Niveles	6.00	6 niveles, Roof Garden, 1 sótano	Cumple	-
Estacionamiento	1.00 cajón por unidad privativa	15.00 cajones	*No Cumple	Se tienen contemplados 15 cajones de estacionamiento en sótano, lo que permite mayor superficie de áreas verdes en niveles superiores.
Restricciones de edificación frontal hacia elementos viales	0.00 ML	0.00 ML	Cumple	Colinda directamente con la calle Océano Pacífico.
Restricción de edificación lateral colindante con elementos viales	0.00 M	0.00 M	*No Aplica	-
Restricción lateral colindante con lote	3.00 M	0.00 ML	*No Cumple	En la parte lateral y trasera 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 proyecto , considerando además que se trata de una zona urbanizada con un enfoque turístico, por lo que colindante al predio en sus laterales y parte trasera existe la presencia de construcciones como son una casa de descanso habitacional y un hotel.
Restricción trasera colindante con lote	5.00 M	0.00 ML	*No Cumple	

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 tornó 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 dentro del polígono de éste no existe la presencia de vegetación.

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECIERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



En seguimiento a lo anterior, referente al incumplimiento de los parámetros señalados, no representa un daño al ecosistema y/o impactos ambientales significativos, ya que, para el presente **proyecto** de acuerdo a la evaluación de los impactos ambientales generados por las etapas del **proyecto**, se considera que de manera global son poco significativos y que para la mayoría se implementaran medidas de prevención y mitigación, lo que hace al **proyecto** técnica y ambientalmente factible. En conclusión, por la naturaleza y ubicación del proyecto, además de su enfoque sustentable, mejorará la perturbación existente de las condiciones naturales de la zona. La continuidad del sistema natural no será afectada, los ecosistemas continuaran desarrollando los procesos ecológicos tales como refugio, alimento para la fauna, protección al suelo, regulación del clima, mantenimiento y recarga del manto freático y corrientes hidrológicas, captura de carbono y paisaje en las zonas altas y conservadas; ya que se puede observar en la **MIA-P**, que las condiciones del cuerpo de agua cercano no han sido modificadas con el paso de los años.

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

Sobre el particular el **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) 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



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

Oficio No. 138/2240/2022

Earth. Considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras respecto de la microcuenca, etc. y por los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente; partiendo de la delimitación de la microcuenca, así como el uso del suelo asignado a la zona de estudio (**INEGI**), se obtuvo la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) para el **proyecto** con una superficie aproximada de 60.80 ha.

El sistema ambiental identificado para el **proyecto** se compone de 1 uso de suelo según la carta de Uso de Suelo y Vegetación serie VI del **INEGI**, el cual es: Asentamiento Humano, mismo que representa el área del polígono y donde se encuentra conformada la localidad de Bucarías.

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** tiene una superficie de 855.033 m², y que se trata de un edificio de departamentos. Se tomó como área de Influencia un radio aproximadamente de 100 m a la redonda respecto del polígono del **proyecto** equivalente a 3.97 ha.

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).	• Polígono del proyecto: 855.033 m². • Inadecuada disposición de los RSU: Infiltración de lixiviados, quema de estos, generación de vectores. • Hacia la parte frontal del predio: Donde se dispondrán los residuos para su recolección; En caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se consideran 50 m. • Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal "Brasiles".
Mantos freáticos (agua)	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de las actividades a realizar en las diferentes etapas del proyecto .	Existe dotación de servicio de agua potable en el punto de acometida del terreno, por parte del Ayuntamiento; el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del proyecto , para los baños, regaderas, lavabos y las tarjas de la cocina. Por otro lado, el llenado de la alberca será a través de la contratación de pipas Autorizadas por el Ayuntamiento.
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos;	Las aguas residuales que se generarán, serán vertidas por medio de tubería al drenaje de la localidad de Bucarías. Ningún tipo de aguas residuales serán descargadas al subsuelo.

"THE ONE SUCERIAS"
TORRECIERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



suelo y subsuelo.	
Flora y fauna	
Ahuyentamiento y afectación.	El predio del proyecto no es zona de anidación, o resguardo de especies de fauna ni en él se encuentra alguna comunidad de vegetación nativa o forestal que pudieran ser afectados de manera significativa por las actividades del proyecto al encontrarse en una zona urbanizada, 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. Por lo que el proyecto no ejerce influencia directa sobre estos componentes ambientales
Superficie promedio de Influencia directa del proyecto en sus diferentes etapas y actividades	100 m a la redonda

El área de estudio se encuentra localizada en su totalidad, dentro de la "**Región Hidrológica 13 Huicicila**", dentro de la "**Cuenca Hidrológica Río Huicicila - San Blas**", en la "**Subcuenca Puerta de Fierro**", en la microcuenca "**Bucerías**" según el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación de Impacto Ambiental (**SIGEIA**).

Vegetación: El sitio del **proyecto** corresponde a un predio cuyo suelo fue impactado hace varias décadas, principalmente por las actividades turísticas, habitacionales y agrícolas 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 árboles, palmas cocoteras y vegetación de ornato, por ser un área totalmente urbanizada.

Listados de vegetación presente en el sistema ambiental del **proyecto**.

Nombre científico	Nombre común
<i>Acacia cochliacantha</i>	Cucharito, cubata
<i>Bursera simaruba</i>	Paño mulato
<i>Bursera bipinnata</i>	Copal
<i>Ceiba aesculifolia</i>	Algondoncillo
<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

Nombre científico	Nombre común
<i>Aristolochia taliscana</i>	Guaco
<i>Pachycereus pecten-aborigium</i>	Cardón
<i>Croton draco</i>	Sangre de drago
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera
<i>Inga eriocarpa</i>	Vainillo
<i>Leucaena macrophylla</i>	Cuaje
<i>Lysiloma acapulcensis</i>	Tepeguaje
<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite
<i>Strunthanthus condensatus</i>	Muerdago
<i>Conostegia xalapensis</i>	Capulín
<i>Pisonia aculeata</i>	Garabato
<i>Antigonon leptopus</i>	Cuamecate
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima

De las especies observadas no se encuentran ninguna dentro de las listas de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**

Fauna: A continuación, se presenta un listado de posibles especies de fauna que pudieran presenciarse en el área del **proyecto**, dado que, durante el recorrido en campo, no se observó alguna, derivado de la expansión de área urbana, ocasionando el ahuyentamiento y desplazamiento de las posibles especies que pudiera habitar en el sitio. La lista que a continuación se presenta contiene especies de reptiles, aves y mamíferos que fueron registrados. Sin embargo, existen especies tolerantes a la urbanización algunos mamíferos pequeños, aves y reptiles; pudiendo observarse ocasionalmente iguanas (iguana iguana), diversas especies de aves, entre otros. De las cuales, la primera está enlistada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, la iguana verde como especie sujeta a protección especial no endémica.

Listado de fauna en el área de influencia.

Nombre común	Nombre científico	Estatus*
Reptiles y anfibios		
Besucón asiático	<i>Hemidactylus frenatus</i>	
Serpiente marina pelágica	<i>Hydrophis platurus</i>	
Escombrera del suroeste mexicano	<i>Leptodeira maculata</i>	
Sapo pinto	<i>Incilius mazatlanensis</i>	
Rana ladadora costera	<i>Craugastor occidentalis</i>	
Rana de árbol mexicana enana	<i>Tlalocohyla smithii</i>	
Rana de arroyo del Pacífico	<i>Craugastor vocalis</i>	

"THE ONE BUCERIAS"
TORREGERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

Rana arborícola mexicana	<i>Smilisca baudinii</i>	
Ranita verduzca	<i>Agalychnis dacnicolor</i>	
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Pr
Sapo jaspeado	<i>Incilius marmoratus</i>	

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
Aves		
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano pardo	A
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	Pelicano blanco	
<i>Pandion haliaetus</i>	Gavilán pescador	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguiluilla negra menor	Pr
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguiluilla colirroja	Pr
<i>Caracara plancus</i>	Caracara común	
<i>Falco rufigularis</i>	Halcón murciélaguero	
<i>Zenaidura macroura</i>	Paloma huijota	
<i>Zenaidura asiatica</i>	Paloma aliblanca	
<i>Columbina talpacoti</i>	Tórtola rojiza	
<i>Columbina inca</i>	Tórtola colilarga, doméstica	
<i>Geotrygon montana</i>	Paloma perdiz rojiza	
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	
<i>Cynanthus latirostris</i>	Colibrí piquiancho	
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo	
<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí corona azul	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas de nutting	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	
<i>Tityra semifasciata</i>	Tityra enmascarada	
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis grande	
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas vientre amarillo	
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala serrada	

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	
<i>Dendroica petechia</i>	Chipe amarillo	
<i>Selurus noveboracensis</i>	Chipe charquero	
<i>Setophaga ruticilla</i>	Chipe flameante	
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador	
<i>Almophila ruficauda</i>	Zacatonero cabecirrayado	
<i>Sturnella magna</i>	Pradero común	
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mayor	
<i>Malothrus aeneus</i>	Vaquero ojrojo	
<i>Icterus pustulatus</i>	Bolsero dorsirrayado	
<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero cuculado	
<i>Coccyzus melanicterus</i>	Cacique mexicano	
<i>Passer domesticus</i>	Corrión doméstico	

Nombre común	Nombre científico	Estatus*
Mamíferos		
Murciélago bigotudo de parnell	<i>Pteronotus parnellii</i>	
Murciélago lengüetón	<i>Glossophaga soricina</i>	
Murciélago gris de saco	<i>Balantiopteryx plicata</i>	
Murciélago hocicudo de curazao	<i>Leptonycteris curasoae</i>	A
Tlacuache	<i>Didelphis virginiana</i>	
Tejón/coati	<i>Nasua narica</i>	
Tlacuachín/Tlacuache ratón gris	<i>Tlacuatzin canescens</i>	
Conejo de monte	<i>Sylvilagus cunicularius</i>	
Ardilla gris del pacífico	<i>Sciurus colliei</i>	
Armadillo	<i>Dasypus novemcinctus</i>	
Pecarí de collar/cerdo de monte	<i>Dicotyles tajacu</i>	
Ratón nayarita	<i>Peromyscus simulus</i>	
Ratón espinoso pintado	<i>Heteromys pictus</i>	

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Rata cambalachera	<i>Hodomys aileni</i>	
Ratón-pigmeo norteño/ratón de campo	<i>Balomys taylori</i>	
Rata de campo	<i>Neotoma mexicana</i>	
Murciélago pescador	<i>Noctilio leporinus</i>	

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

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.

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

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



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

Oficio No. 138/2240/2022

Atmósfera				
Factor ambiental	Actividad generadora	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación	Parámetro de control (valor)



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

Oficio No. 138/2240/2022

Calidad del aire	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Contaminación del aire derivado de las actividades a desarrollar se generarán RSU que irán al Relleno Sanitario los cuales generarán OEL.	*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 edificio, 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 habitantes del proyecto.	*4 botes rotulados (2 orgánico y 2 inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día. *Reglamento de manejo de residuos para el personal.
------------------	---	---	--	--



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

	Uso de detergentes, limpiadores y solventes.	Contaminación por el uso excesivo de detergentes, limpiadores y solventes, estos líquidos son volátiles provocando GEI.	*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.	*Fotografías del manejo adecuado de las sustancias, así como su almacenamiento.
	Deshierbe y retiro de residuos.	Con las actividades de remoción de vegetación y residuos se generarán partículas de polvo.	*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *Los 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.	*Fotografías del uso de la lona para cubrir el vehículo de transporte.
	Trazo y nivelación; excavaciones para cimentación.	Con las actividades de trazo y excavación se generarán partículas de polvo volátiles.	*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.	*En caso de ser necesario, comprobante de la contratación de pipa para riego y fotografías.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

	Uso de vehículos y maquinaria.	Contaminación del aire por los vehículos y maquinaria que derivado de la combustión emiten GEL.	*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.	*Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados.
	Mantenimiento de áreas verdes.	Con el mantenimiento de las áreas verdes, la calidad del aire mejorará.	*Se procederá al regar con agua tratada suministrada por una empresa privada de dotación de agua para evitar la emisión de partículas y se aplicará el riego nocturno para evitar molestias a las personas y su entorno. * Se evitará el uso de fertilizantes y productos que contaminen el subsuelo.	*Fotografías del manejo adecuado de la maleza generada.
Confort sonoro	Presencia de personas.	La presencia de personas generará ruidos en el área derivado de las diferentes actividades a realizar.	*El horario en el que se laborará será diurno por lo que la generación de ruido por parte del proyecto será únicamente en ese horario. *Los vehículos y la maquinaria se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento. *La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la normatividad aplicable.	*1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada vehículo será llevado a mantenimiento.
	Uso de vehículos y maquinaria.	Los vehículos y la maquinaria emiten ruidos, en ocasiones con decibeles muy altos, que suelen ser molestos y rebasan los límites permitidos.		*No sobrepasaran los límites establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994 (LMP) Peso bruto



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

	Trazo y nivelación; excavaciones para cimentación.	El uso de la maquinaria para las excavaciones, así como las actividades de construcción de infraestructura emite ruidos.		
	Cimentación, estructura y albañilería.			vehicular (kg) LMP db(A) <3,000 86 + 3,000 y <10,000 92 >10,000 99
Micro-clima	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	La disposición final de estos cambia las condiciones climáticas del área.	*Durante las diferentes etapas de 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. *1 Reglamento para el personal.
	Cimentación, estructura y albañilería.	La presencia de estructuras de cemento incrementa la radiación solar.	*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 196.74 m ² para áreas verdes.	*Fotografías del manejo adecuado de la maleza generada. *Superficie de áreas verdes 196.74 m ² .
	Deshierbe y retiro de residuos.	La ausencia de vegetación incrementará la radiación solar.	*Se dará adecuado mantenimiento del área ajardinada.	

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECIERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

	Mantenimiento de áreas verdes.	La presencia de áreas verdes mejorará las condiciones del clima.	*Las áreas verdes ayudan a regular el clima dentro del microclima, además, tienen efectos positivos sobre la fertilidad del suelo, la cantidad de materia orgánica, el reciclaje de nutrientes, disminuyen la evaporación del suelo, reducen la erosión.	*Superficie de áreas verdes 196.74 m ² .
--	--------------------------------	--	--	---

Agua				
Factor ambiental	Actividad generadora	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación	Parámetro de control (valor)
Hidrología (escorrentía/infiltración)	Generación y descarga de aguas residuales.	Mal tratamiento de aguas residuales, posibles fugas de tuberías y descargas al subsuelo.	*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.	*1 Sanitario portátil por cada 4 trabajadores. *Ausencia de contaminación por descarga de aguas residuales. *Mantenimiento adecuado de tuberías.
	Trazo y nivelación; excavaciones para cimentación.	La nivelación cambiará los flujos de escorrentía existentes.	*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. (No existen escorrentías subterráneas debajo del polígono que puedan ser afectadas).	Superficie de trabajo = 855.03 m ² .
	Cimentación, estructura y albañilería.	La presencia de la estructura evitará la infiltración de aguas pluviales.	*Se dejará una superficie de 197.74 m ² de áreas verdes.	*Superficie de áreas verdes de 196.74 m ² .



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Los residuos pueden llegar a influir en la infiltración y escorrentía del agua de lluvia.	*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 edificio, 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 habitantes del proyecto.	*4 botes rotulados (2 orgánico y 2 inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.
	Consumo de agua potable.	El consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de agua del área.	*Se instalarán muebles de baño, regaderas y mecanismos ahorradores de agua en cada una de las llaves del proyecto. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca. *Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua.	*Instalación de mecanismos ahorradores y equipos de filtración. *Recibos de consumo de agua. *Fotografías del riego nocturno.

"JHZ ONE BUCERIAS"
TORRECEBRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

	Mantenimiento de áreas verdes.	Las áreas verdes incrementarán la infiltración de aguas pluviales.	*Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua. *Se cuenta con una superficie de áreas ajardinadas dentro del proyecto, mismas que propician la filtración e infiltración del agua.	*Superficie de áreas verdes dentro del proyecto de 196.74 m ² .
Calidad del agua	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Con las diferentes actividades se generarán RSU que de no ser bien dispuestos los lixiviados se pueden infiltrar en el subsuelo.	*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 edificio, 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 habitantes del proyecto.	*4 botes rotulados (2 orgánico y 2 inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

Presencia de personas.	Contaminación por el mal uso del recurso hídrico mermando las condiciones de calidad del agua de la región.	*Se instalarán botes de basura en la parte posterior del área de esparcimiento para la disposición de los residuos que se puedan generar en la zona. *Al término de la jornada laboral se realizará una brigada con el personal para recolección de RSU.	*Instalación de botes de basura en la parte posterior del área de esparcimiento.
Consumo de agua potable.	El consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de acceso de agua en el área.	*Se instalarán muebles de baño, regaderas y mecanismos ahorradores de agua en cada una de las llaves del proyecto . Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca. *Se realizará el mantenimiento adecuado de la alberca para evitar que tenga que ser llenada varias veces al año, se le adicionarán los químicos correspondientes y será tapada cuando no esté en uso para evitar su evaporación.	*Instalación de mecanismos ahorradores. *Fotografías de la alberca tapada y de los químicos utilizados. *Recibos de consumo de agua.
Generación y descarga de aguas residuales.	Posible contaminación de mantos freáticos por el mal tratamiento de aguas residuales y descargas al subsuelo.	*Durante la etapa de 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.	*1 Sanitario portátil por cada 4 trabajadores. *Mantenimiento adecuado de tuberías.
Excavaciones para cimentación.	Con la realización de las actividades podría haber fugas con la maquinaria y contaminar los mantos freáticos.	*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.	Superficie de trabajo = 855.03 m ² .

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECIERRANO, S. DE R.L. DE C.V.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

	Almacenamiento de material	Posibles fugas del material almacenado	*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.	*Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase. *Bitácora del mantenimiento semanal del área de almacenamiento.
	Deshierbe y retiro de residuos.	Habrà remoción de manchones de vegetación y residuos sólidos.	*Estarà 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.	*Superficie de áreas verdes dentro del proyecto de 196.74 m².
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Contaminación del suelo por mala disposición y exceso en la generación de residuos.	*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 edificio, en su colindancia con la calle.	*4 botes rotulados (2 orgánico y 2 inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día. *1 Reglamento de manejo de
Propiedades fisicoquímicas	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Los residuos mal dispuestos cambian las propiedades fisicoquímicas del suelo.		



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

Oficio No. 138/2240/2022

Presencia de personas.	Los habitantes y los trabajadores podrán disponer mal los residuos que generen.	*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	residuos para el personal. *Instalación de botes de basura en la parte posterior del área de esparcimiento.
Uso de vehículos y maquinaria.	Las posibles fugas de aceite o gasolina pueden contaminar el suelo.	*Los vehículos que serán de uso para las diferentes etapas del proyecto se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.	*Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados.
Consumo de agua potable.	Modificación en las propiedades fisicoquímicas del suelo por la disminución de agua en mantos freáticos.	*Se instalarán muebles de baño, regaderas y mecanismos ahorradores de agua en cada una de las llaves del proyecto . Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca.	*Instalación de muebles de baño, regaderas y mecanismos ahorradores de agua en cada una de las llaves del proyecto y equipos de filtración.
Excavaciones para cimentación.	Con el uso de maquinaria para la excavación hay probabilidad de contaminación por posibles fugas.	*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.	*Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados.

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

Cimentación, estructura y albañilería.	Con las actividades de construcción hay posibilidad de contaminación del suelo con concreto u otros materiales.	*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.	*Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase.
Almacenamiento de material.	Posibles fugas del material almacenado	*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.	*Bitácora del mantenimiento semanal del área de almacenamiento.
Uso de detergentes,* limpiadores y solventes.	Contaminación y modificación de las propiedades fisicoquímicas del suelo por posible derrame de solventes por mal uso de los mismos.	*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.	*Fotografías del derrame y las acciones realizadas.
Generación y descarga de aguas residuales.	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.	* 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.	*Mantenimiento adecuado de tuberías. *1 Sanitario portátil por cada 4 trabajadores.
Mantenimiento de áreas verdes.	Mejorará las condiciones del suelo del área.	*Las áreas verdes, propiciarán la formación de suelos fértiles, evitara la erosión, propiciara la captación de agua para los acuíferos, ayudara a reducir la temperatura del suelo y mejorara el paisaje de la zona.	*Superficie de áreas verdes dentro del proyecto de 196.74 m ² .

Flora				
Factor ambiental	Actividad generadora	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación	Parámetro de control (valor)

"THE ONE SUCERIAS"
TORRECIERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

Flora				
Cobertura, diversidad y densidad	Presencia de personas.	El tránsito de los trabajadores y de los habitantes 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.	*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.	*Superficie de presencia = 855.03 m ² .

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

Flora				
Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Contaminación del suelo donde puede desarrollarse un individuo por la mala disposición de los RSU disminuyendo el crecimiento de vegetación.	*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 edificio, 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 100ª) *Está prohibida la quema de residuos. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los habitantes del proyecto. *Se instalarán botes de basura en la parte posterior del área de esparcimiento para la disposición de los residuos que se puedan generar en la zona.	*4 botes rotulados (2 orgánico y 2 inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal. *Instalación de botes de basura en la parte posterior del área de esparcimiento.	

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECIERRANO, S. DE RL. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

Flora				
	Uso de detergentes, limpiadores y solventes.	Derivado de algún derrame, se podría mermar la vegetación del área.	*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	*Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase.
	Trazo y nivelación; Excavaciones para cimentación.	Cambiará las condiciones de cobertura.	*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.	*Superficie de trabajo = 855.03 m ² .
	Deshierbe y retiro de residuos.	Disminuirá la cobertura vegetal.	*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.	*Superficie de áreas verdes dentro del proyecto de 196.74 m ² .
	Cimentación, estructura y albañilería.	Disminuirá la superficie de cobertura, así como el posible crecimiento de vegetación.	*La superficie de construcción permitida será únicamente dentro polígono. *Se dispondrá de una superficie de áreas verdes.	*Superficie de trabajo = 855.03 m ² . *Superficie de áreas verdes dentro del proyecto de 196.74 m ² .
	Mantenimiento de áreas verdes.	El incremento de superficie de áreas verdes podría mejorar la presencia de especies. Posible incremento de hábitats.	*Se dispondrá de una superficie de áreas verdes dentro del predio del proyecto .	*Superficie de áreas verdes dentro del proyecto de 196.74 m ² .

Fauna

"THE ONE BUCERÍAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

Factor ambiental	Actividad generadora	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación	Parámetro de control (valor)
Diversidad, densidad y hábitat	Deshierbe y retiro de residuos.	Disminuirá el alimento de las especies.	*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.	*Superficie de áreas verdes dentro del proyecto de 196.74 m².
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.	Los residuos mal dispuestos podrían ser ingeridos por los animales o contaminar el alimento, asimismo disminuir el área para cohabitar.	*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 edificio, 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. (LCOPGIR 100%) *Está prohibida la quema de residuos. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los habitantes del proyecto .	*4 botes rotulados (2 orgánico y 2 inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.

"THE ONE SINCERAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

Cimentación, estructura y albañilería; introducción de instalaciones, servicios y acabados.	La presencia de la construcción impedirá la presencia y desarrollo de individuos y disminuirá la superficie de hábitat.	*La superficie de construcción será únicamente en el polígono del proyecto .	*Superficie de construcción = 855.03 m ² .
Presencia de personas.	Ahuyentarán la fauna de la zona.	*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 saigan 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.	*0 personal de trabajo después de 24 meses de labores. *Superficie de presencia = 855.03 m ² . *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal. *4 botes rotulados (2 orgánicos y 2 inorgánicos) con tapadera.
Uso de detergentes, limpiadores y solventes.	Podría ocasionar algún envenenamiento.	*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	*Fotografía de los solventes a utilizar en áreas exteriores.
Mantenimiento de áreas verdes.	El incremento de superficie de áreas verdes podría mejorar la presencia de especies. Posible incremento de hábitats.	*Se dispondrá de una superficie de áreas verdes dentro del predio del proyecto .	*Superficie de áreas verdes dentro del proyecto de 196.74 m ² .

Impactos residuales

Se considera un impacto ambiental residual a todo impacto que persiste después de la aplicación de

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

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 el presente **proyecto** considera la importancia de aplicar medidas de prevención, para que sea un **proyecto** con visión sustentable, respecto a lo social, económico, ambiental y cultural.

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.

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 y sus actividades operativas.

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 análisis comparativo entre el año 2009 y 2018, se pueden observar las condiciones de urbanización del área donde se localiza el **proyecto**, resaltando un crecimiento demográfico relevante, en donde desde el año 2009 ya se observan diferentes actividades antropogénicas que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto y de acuerdo al análisis realizado en los capítulos anteriores del presente estudio, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la Región, ya que los impactos por actividades antropogénicas que había en 2009, son los mismos que resaltan en 2018.

En caso de no realizarse la construcción del presente, ambientalmente no existiría cambio en el área (de

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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 no cuenta con una vegetación forestal conservada.

El **proyecto** comprende la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos con un área de esparcimiento roof garden, 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 la presente **MIA-P**, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto**.

En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes 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 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

"THE ONE BUCERÍAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



de la localidad.

Es importante resaltar, que en el **proyecto** se aplicarán medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, realizando periódicamente el mantenimiento de la alberca para evitar su contaminación, además, el riego de las áreas verdes se hará por las noches 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**, como se describe en la **MIA-P**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

II. 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 integralidad 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 el **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 en lo que se refiere al incumplimiento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**), en el Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**), Niveles, Estacionamiento y Restricciones Lateral y Trasera, la **promovente** cuenta con la Compatibilidad Urbanística con No. de oficio DUX/COMP/0052/2019 de fecha 25 de febrero de 2019. Sin embargo, con dichos incumplimientos no se identificaron **aspectos meramente ambientales** que resultaran impactados, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en la zona urbana de Bucerías, misma que tiene los servicios básicos e infraestructura como: Drenaje, suministro de agua potable y energía eléctrica, aunados a servicios como teléfono y televisión. Por lo antes expuesto, será el H. Ayuntamiento de Bahía de Bandejas, el responsable de sujetar el **proyecto** al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y será esa misma instancia quien deberá ordenar lo conducente ante el incumplimiento de esa misma normatividad urbana.

Habida cuenta de lo anterior, resulta que el **proyecto** es a la luz del Plan Municipal de Desarrollo Urbano

"THE ONE BUCERÍAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

de Bahía de Banderas, Nayarit, compatible con los lineamientos que versan sobre utilización general del suelo.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y 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 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 de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º fracción VII.a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción IX 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** denominado, **"THE ONE BUCERIAS"**, ubicado

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/2240/2022

sobre calle Lázaro Cárdenas número 24, colonia Dorada, Manzana 004, del Sector 2, en la localidad de Bucerías, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) El **proyecto** consistente en en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos (23 unidades) de seis niveles y un roof garden que abarca un polígono de 855.03 m², mismo que contará con un sótano, donde se encontrarán 15 cajones de estacionamiento, y 15 bodegas, cuarto eléctrico, cuarto de máquinas, depósito de basura orgánica e inorgánica, así como un elevador y escaleras de acceso a planta baja, en esta se contará con dos departamentos con terraza y jardín, dos locales comerciales y como áreas comunes se contará con un vestíbulo con sala de espera y recepción, un baño para servicio de personal, un gimnasio y terraza para yoga colindante con un jardín al aire libre y una oficina de administración; en el primer y segundo nivel se conformará por 5 departamentos por nivel, cada uno con terraza y como áreas comunes en ambos niveles, elevador y escaleras; en el nivel 3 y 4 se contará con 4 departamentos con terraza en cada nivel y áreas comunes con escalera y elevador; el nivel 5 contará con 3 departamentos con terraza cada uno y área común con escalera y elevador; por último se contempla un roof garden o roof top, donde se tendrá una alberca infinita, que tendrá integrado un jacuzzi, una zona de asador, zona de hamacas para descanso, como protección del sol se tiene contempladas pérgolas en andadores y algunas áreas, baños y regaderas, sala de descanso, área de comedor, camastros, bancas de descanso y jardineras y escaleras y elevador.

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

Obras Sótano Estacionamiento	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	
Estacionamiento (15 cajones, vialidad)	596.04
Área de elevadores y escaleras	28.699
Rampa de acceso	45.701
Área del cuarto de máquinas	10.704
Área del cuarto eléctrico	10.958
Cuarto de generador eléctrico	15.216
Depósitos de basura	9.135
Cisterna	39.793
Bodegas (15 bodegas)	82.07
Superficie sin construir	16.71

"THE ONE BUCERÍAS"
TORPECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

Superficie total: 855.03 m ²	
Obras Planta baja Áreas comunes	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	
Departamento 1 (incluye terraza y jardín)	206.060
Departamento 2 (incluye terraza y jardín)	229.990
Área de elevadores, escaleras	28.699
Local 1	43.110
Local 2	48.700
Vestíbulo con sala de espera, recepción y baño para servicio	69.046
Gimnasio	17.731
Terraza para Yoga	13.385
Jardín al aire libre	61.390
Administración	10.288
Rampa Vehicular de acceso	52.095
Espejo de agua	10.753
Andador de acceso y rampa peatonal	47.069
Superficie sin construir	16.710
Superficie total: 855.03 m ²	

Obras Primer Nivel Tipo 5 Departamentos	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	
Departamento 1 (incluye terraza)	135.54
Departamento 2 (incluye terraza)	100.83
Departamento 3 (incluye terraza)	111.49
Departamento 4 (incluye terraza)	96.66
Departamento 5 (incluye terraza)	54.98
Área de elevadores, escaleras	28.699

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

Vestíbulo, distribuidor	22.510
Área libre de construcción	304.321
Superficie total: 855.03 m²	

Obras Segundo Nivel Tipo 5 Departamentos	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	
Departamento 1 (incluye terraza)	135.54
Departamento 2 (incluye terraza)	100.83
Departamento 3 (incluye terraza)	111.49
Departamento 4 (incluye terraza)	96.66
Departamento 5 (incluye terraza)	54.98
Área de elevadores, escaleras	28.699
Vestíbulo, distribuidor	22.510
Área libre de construcción	304.321
Superficie total: 855.03 m²	

Obras Tercer Nivel Tipo 4 Departamentos	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	
Departamento 1 (incluye terraza)	135.54
Departamento 2 (incluye terraza)	136.67
Departamento 3 (incluye terraza)	112.04
Departamento 4 (incluye terraza)	115.25
Área de elevadores, escaleras	28.699
Vestíbulo, distribuidor	22.510
Área libre de construcción	304.321
Superficie total: 855.03 m²	

Obras Cuarto Nivel	Superficie (m ²)
--------------------	------------------------------

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECIERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

Tipo 4 Departamentos	
Propiedad Privada	
Departamento 1 (incluye terraza)	135.54
Departamento 2 (incluye terraza)	136.67
Departamento 3 (incluye terraza)	112.04
Departamento 4 (incluye terraza)	115.25
Área de elevadores, escaleras	28.699
Vestíbulo, distribuidor	22.510
Área libre de construcción	304.321
Superficie total: 855.03 m ²	

Obras Quinto Nivel Tipo 3 Departamentos	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	
Departamento 1 (incluye terraza)	135.54
Departamento 2 (incluye terraza)	205.12
Departamento 3 (incluye terraza)	163.33
Área de elevadores, escaleras	28.699
Vestíbulo, distribuidor	18.02
Área libre de construcción	304.321
Superficie total: 855.03 m ²	

Obras Roof Garden (Área común de Recreo)	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	
Alberca Infinita con jacuzzi	69.25
Zona de asador	20.01
Zona de Baños y regaderas	11.779
Área de elevadores, escaleras	28.699

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

Andadores y pasillos	274.654
Zona de carnastros	59.955
Area de mesas	36.898
Sala al aire libre	28.004
Jardíneras	89.131
Área libre de construcción	236.65
Superficie total: 855.03 m²	

Las coordenadas UTM del **proyecto** son:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA (MTS.)	V	COORDENADAS UTM	
EST	PV				(Y)	(X)
				4349	2,294,953.2535	464,922.8303
4349	4350	S 32°34'31.72" W	39.451	4350	2,294,920.0089	464,901.5895
4350	4351	S 32°28'06.78" W	0.296	4351	2,294,919.7589	464,901.4305
4351	4352	S 56°54'07.08" E	0.155	4352	2,294,919.6741	464,901.5606
4352	4353	S 56°54'15.71" E	12.173	4353	2,294,913.0270	464,911.7590
4353	4354	S 57°54'48.65" E	6.928	4354	2,294,909.3471	464,917.6284
4354	4355	N 32°17'21.62" E	3.450	4355	2,294,912.2632	464,919.4711
4355	4357	N 35°00'05.16" E	8.833	4357	2,294,919.5075	464,924.5430
4357	4358	N 58°52'10.93" W	1.544	4358	2,294,920.3056	464,923.2215
4358	4359	N 27°50'39.25" E	1.725	4359	2,294,921.8309	464,924.0271
4359	4360	S 58°52'12.53" E	1.547	4360	2,294,921.0309	464,925.3517
4360	4361	N 31°26'35.90" E	4.875	4361	2,294,925.1898	464,927.8947
4361	4363	N 64°06'47.49" E CENTRO DE CURVA DELTA = 86°11'41.44" RADIO = 1.603	2.190 LONG. CURVA = 2.41 SUB.TAN.=150	4363	2,294,926.1460 2,294,924.6151	464,929.8650 464,929.3908
4363	4364	S 59°43'02.79" E	2.406	4364	2,294,924.9326	464,931.9430
4364	4365	N 66°35'38.86" E	1.256	4365	2,294,925.4316	464,933.0960
4365	4366	N 35°25'43.53" E	0.286	4366	2,294,925.6647	464,933.2618
4366	4367	N 35°01'09.62" E	17.479	4367	2,294,939.9794	464,943.2922
4367	4349	N 57°01'40.13" W	24.390	4349	2,294,953.2535	464,922.8303

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECEBRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. T38/2240/2022

SUPERFICIE= 855.033 m²

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

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de **50 (cincuenta) 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 retornadas 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 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 sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **REIA**, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta 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

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **REIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta 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, la **promovente** deberá 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. Así mismo 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

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



proyecto estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

CONDICIONANTES

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

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

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 un lapso no mayor a 3 meses que haya surtido efecto la notificación del presente resolutivo la **promovente**, deberá de presentar la factibilidad del organismo operador de agua local, para la operación del **proyecto**.
3. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

4. En caso de que la empresa constructora sea 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.
5. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. 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.
8. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
9. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de

"THE ONE BUGERIAS"
TORRELEGRANO, S. DE R.L. DE C.V.



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

Oficio No. 138/2240/2022

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

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.

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.

3



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

Oficio No. 138/2240/2022

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.

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Víctor Manuel Vázquez Mojarro** Representante Legal de la persona moral denominada **TORRECERRANO, 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."


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 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 Oficina de Representación 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 **18NA2022TD064**

No. Bitácora: 18/MP-0086/07/22

"THE ONE BUCERIAS"
TORRECERRANO, S. DE R.L. DE C.V.