

**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)**

*Cade*



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

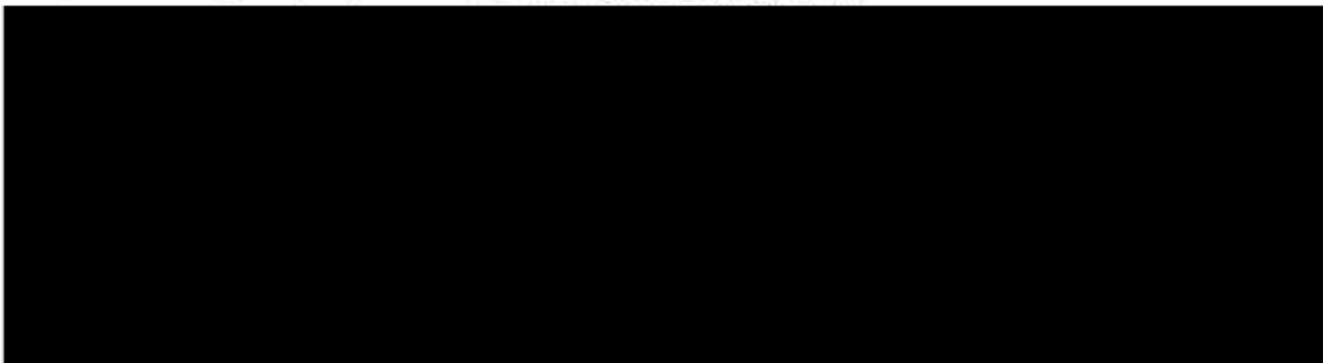
Oficio No. 138.01.03/3631/2022

**Tepic, Nayarit a 1 de diciembre de 2022**

**Asunto: Se emite Resolutivo**

**C. Eduardo O'rouke Cordova**

Representante legal del propietario **C. Federico Miguel Padilla Sánchez**



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el **C. Eduardo O'rouke Cordova**, representante legal del **C. Federico Miguel Padilla Sánchez**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto **"MIA-P casa habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona II en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se ubicará en el conjunto predial formado por los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona II en la localidad de Higuera Blanca en Bahía de Banderas, Nayarit; con la localización en las coordenadas UTM de referencia: X=450130.87 y Y=2301.053.81; DATUM WGS84.

### RESULTANDO

- I. Que el 21 de septiembre del 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2022TD081**.
- II. Que el 22 de septiembre de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/46/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 15 al 21 de septiembre de 2022 y extemporáneos.

*\*MIA-P casa habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona II en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\**

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

- III. Que el 27 de septiembre de 2022, mediante escrito de la misma fecha, el **promoviente**, presentó la página del periódico de fecha 23 del mismo mes y año, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEPA**.
- IV. Que el 3 de octubre del 2022, esta Oficina de Representación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.03/2915/2022 y 138.01.03/2916/2022, ambos del 28 de octubre de 2022, esta Oficina de Representación, notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que a la fecha de emisión del presente oficio no se ha recibido respuesta alguna de la **SEDESU** ni del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, a los oficios de notificación referidos en el Resultando anterior.

**CONSIDERANDO**

- 1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º fracción VII a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
- 2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y que ocupa una fracción de zona federal marítimo terrestre, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha

*\*MIA-P para habilitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona II en la localidad de Riquera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\**



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

**Oficio No. T38.01.03/3631/2022**

Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, el **promoviente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo II 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 al expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del

*"MIA-P casa habitación en las lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona T1 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Santander, Nayarit."*

*Carriz*





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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

### 6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. 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 proyecto habitacional en una zona que ha sido determinada por los ordenamientos urbanos y ecológicos con esa vocación. La zona aún se encuentra en proceso de consolidación, pero cuenta con los servicios de energía eléctrica, comunicación telefónica y vialidades de terracería y empedrados en buenas condiciones. En cuanto a la provisión de agua potable y la disposición de las aguas residuales, el **proyecto** contará con una cisterna para recibir el agua de camiones pipa que prestan actualmente el servicio, dejando la preparación para cuando pueda conectarse a la red municipal. Las aguas residuales se descargarán a 1 biodigestor, que funciona con base en un tratamiento anaerobio, cuyos lodos excedentes se concentran en registros integrados al sistema, de donde los extraerá la empresa local de servicios hidrosanitarios.

#### Superficies del **proyecto**

Construcción de superficies del predio del proyecto	m <sup>2</sup>
Predio denominado lote 1	965.33
Predio denominado lote 2	991.29
Superficie total del conjunto predial	1,956.62
(-) superficie afectada por zfrmt.	108.19
(=) superficie remanente sin afectación	1,848.43

El **promovente** refiere que la superficie considerada para el desplante del **proyecto** y para los cálculos de los coeficientes de ocupación y utilización es la superficie remanente de 1,848.43 m<sup>2</sup>, sin que ello implique renuncia ninguna al dominio pleno sobre la propiedad, en tanto no exista resolución judicial que así lo imponga.

#### Distribución general de las áreas del **proyecto**

Desglose de superficies del <b>proyecto</b> (en metros cuadrados)		
Superficie para el cálculo de coeficientes del <b>proyecto</b>	1,848.43	100%
Nivel planta baja		

\*MIA-P para habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana III, zona II en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de San Carlos, Nayarit.\*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



## Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

Recámara principal con baño completo	27.16	
Recámara 2 con baño completo	27.24	
Recámara 3	17.11	
Cocina	30.72	
Estancia	24.64	
Terrazas techadas	90.56	
<b>Total construcción techada</b>	<b>217.43</b>	<b>12%</b>
<b>Áreas generales de construcción descubierta</b>		
Escaleras a las unidades, pasillos y jardineras laterales	51.12	
Estacionamiento	81.62	
<b>Total construcción descubierta</b>	<b>132.74</b>	<b>7%</b>
<b>Áreas verdes</b>		
Jardín trasero	64.73	
Jardín delantero	68.86	
Áreas verdes en estado natural	1364.67	
<b>Total áreas verdes</b>	<b>1498.26</b>	<b>81%</b>
<b>Áreas generales del proyecto</b>		
<b>Total construcción techada</b>	<b>217.43</b>	<b>12%</b>
<b>Total construcción descubierta</b>	<b>132.74</b>	<b>7%</b>
<b>Total áreas verdes</b>	<b>1498.26</b>	<b>81%</b>
<b>Total de áreas (igual a la superficie para la implementación del proyecto)</b>	<b>1848.43</b>	<b>100%</b>

- equipos subterráneos	
Sistema	6.00
Bioaigüstor	3.00
<b>Total nivel subsuelo</b>	<b>9.00</b>

Se señala que en la porción del lote privado invadida por la delimitación administrativa de la zona federal marítimo terrestre únicamente se pretende la instalación de un muro perimetral para efectos de seguridad. No se pretende la instalación de ningún componente constructivo fuera del límite del lote privado original.

### Programa general de trabajo.

Se estima que la construcción del **proyecto** requerirá de 12 meses calendario para su finalización, debido a las reducidas dimensiones de la casa habitación.

\*MA-P casa habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona II en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

### Preparación del Sitio.

Acciones preliminares. - Se realizará la recolección de los residuos sólidos que pueda haber dentro o alrededor del sitio del **proyecto**. En relación con la fauna silvestre, se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna, aun cuando la presencia de fauna silvestre es muy escasa en el predio y en la zona, debido a las actividades humanas y circulación de vehículos que se realiza cotidianamente. Se anticipa que los escasos ejemplares que pudieran encontrarse en el predio se despiazarán a los terrenos colindantes:

Desmote y despalme. Esta actividad consistirá en el retiro de vegetación sin retirar los ejemplares de arbolado que se conservarán. Se empleará mano de obra del lugar para el retiro de vegetación, iniciando con el corte de la vegetación de forma manual con la finalidad de limpiar únicamente en las áreas para el desplante del **proyecto** y las obras provisionales. El despalme consistirá en el retiro de una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad que consiste en una parte de la capa que contiene arcilla en color negro de consistencia muy blanda misma que será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**.

Trazo. Consiste en marcar de manera manual, con cal y cuerdas, las diferentes zonas del **proyecto**, correspondientes al desplante de la vivienda, alberca y zonas para la introducción de los servicios.

Excavación. Consiste en la excavación de pequeñas fosas y zanjas para la cimentación con zapatas corridas además de la introducción de la cisterna y el biodigestor, así como la tubería de agua potable, drenaje interno, electricidad y telefonía, además será necesaria la excavación para nivelación del terreno. Se estima que se generarán 174.64 m<sup>3</sup> de material excavado, de los cuales 87.00 m<sup>3</sup> serán retirados del lugar para ser depositados en sitio señalado por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, y los restantes 87.64 m<sup>3</sup> se utilizarán en relleno y nivelación dentro del área de desplante, estacionamiento y andadores.

Nivelación y Compactación. Se llevará a cabo la colocación del material de despalme y excavación para su gradual compactación hasta llegar a los niveles requeridos, humedeciendo, compactando y nivelando según lo determine la planimetría del **proyecto**. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo para la extracción del material sobrante.

El **promovente** aclara que no se efectuarán desviaciones de cauces ni escorrentías, ya que no existen en el terreno, ni se realizaran cortes pronunciados de terreno, ya que la topografía del sitio es casi plana.

"Módulo para habitación en las lotes 1 y 2 de la manzana 12, zona II en la localidad de Higueras Blancas, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

### Descripción de obras y actividades provisionales.

Construcción de instalaciones provisionales. Se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie total aproximada de 50 m<sup>2</sup>. Consistirán en una bodega para el resguardo de la herramienta y los materiales, esta instalación será provisional y construida con madera y láminas, además habrá un tráiler que será usado como oficina para los residentes de obra y un pequeño comedor, los cuales serán retirados al término de la construcción del **proyecto**, en las instalaciones provisionales se incluye un patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios portátiles que serán suministrados y vaciados por una de las empresas locales que cuentan con autorización y registro.

A continuación, se indican las superficies a ocupar por las obras provisionales del **proyecto**:

Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )
Tráiler oficinas	10
Area para sanitarios portátiles	8
Caseta vigilante	6
Bodega	20
Área de comedor	6
Total	50

Las actividades provisionales estarán directamente vinculadas con el funcionamiento de las obras provisionales y consistirán en actividades de oficinas, vigilancia y uso de bodegas y patio de servicio.

Los desechos sólidos producidos por estas actividades serán recolectados, reutilizando y reciclando los materiales aptos, y los no aptos serán enviados al sitio de disposición final de residuos sólidos autorizado, del mismo modo, los residuos líquidos acumulados en los sanitarios portátiles serán recolectados periódicamente por la empresa contratada para tal fin, la cual será la responsable de disponerlos en sitios autorizados. Las instalaciones provisionales serán retiradas paulatinamente, una vez que se vaya terminando la obra principal.

### Etapas de construcción.

**Cimentación.** Considerando que se trata de una edificación de un nivel, la cimentación se realizará mediante zapatas corridas de concreto armado con dala de desplante, previo mejoramiento del suelo con cemento en proporción 1:10. El procedimiento es el tradicional y consistirá en la excavación de las fosas, para posteriormente armar las varillas de acero con alambre recocido y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y controlando las fugas que existieran.

\*M.A.P. obra habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca, Benito de Sandoval, Nayarit.\*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

**Ingreso vehicular y andadores.** Consiste en la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el ingreso de la casa habitación, estas superficies serán de concreto con color lavado con gravilla.

**Estructura de concreto.** Se trata de la construcción de columnas, trabes, firmes y cubiertas de concreto aligerado con block de poliestireno, cielo raso con aplanado pulido a base de mortero cemento-arena de río, en azotea con impermeabilizante asfáltico prefabricado de 4 mm.

**Albañilería.** Implica la construcción de muros a base de block de jalcreto TI-14-28 asentado con mortero cemento y arena de río, castillos de concreto, aplanado pulido con mortero cemento arena de río, junteado y aplanado con mortero y cemento.

**Instalaciones.** Consistirá en la colocación de tuberías de PVC sanitario para el drenaje interno, y para hidráulicas tubo plus termofusionado. Todas estas actividades se realizarán a mano.

**Biodigestor y drenaje sanitario.** La tubería se colocará en zanjas con paredes verticales de dimensiones variadas, según sea el caso del diámetro de la tubería a colocar, donde se hará un acostillado, el cual consistirá en colocar material fino (arena de banco) y se compactará al 90 % proctor con apisonadores curvos y planos cada 20 cm hasta el nivel del firme. Se conectará al biodigestor de aguas residuales de tipo doméstico, que tiene las siguientes características:

- Miniplanta muy sencilla con capacidad de tratamiento de las aguas residuales de hasta 23 personas al día.
- Utiliza filtro anaerobio interno.
- No requiere de energía eléctrica para su funcionamiento.
- Cumple la NOM-003-SEMARNAT-1997 y con los lineamientos técnicos de sistema de tratamiento de aguas residuales a nivel vivienda en zona rural, publicados por la Comisión Nacional del Agua en el año 2016.
- No produce lodos hacia el exterior de la planta ya que se conservan en el tanque hermético, para ser enviadas periódicamente al registro de lodos, donde son desactivados con cal y se retiran por parte de la empresa autorizada que proporcione el mantenimiento. En las región opera la empresa Pipas La Vena que cuenta con autorización y proporciona servicio a muchas de las casas y desarrollos inmobiliarios de la zona.

**Emissiones.** No se producirán emisiones a la atmósfera significativas. Solo hay emisiones de los motores a

"SMA-P con autorización en las zonas 1 y 2 de la manzana EL PAU TI en la localidad de Figueroa Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit."



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

gasolina y diésel de la maquinaria y camiones durante el proceso de construcción. Posteriormente, la generación de gases será mínima, procedente del uso doméstico de los vehículos automotores privados de los habitantes de la vivienda.

**Drenaje pluvial.** Será principalmente superficial por gravedad. Las bajantes de techos dirigirán la precipitación pluvial hacia las áreas verdes del **proyecto** para propiciar la infiltración del agua pluvial al subsuelo, y posteriormente, hacia la zona costera.

**Electrificación, alumbrado:** La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad colindante.

**Acabados.** El terminado será con materiales rústicos, enjarres y empastados, asimismo, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recámaras y muebles de cocinas.

**Habilitación de Áreas Verdes y jardines:** Consistirá en el sembrado de especies regionales o preferentemente nativas de ornato y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.

**Limpieza General:** Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, así como el desmantelamiento de las instalaciones permanentes (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

### **Etapas de operación y mantenimiento.**

La operación y el mantenimiento interno corresponderán directamente a los propietarios, así como la jardinería, limpieza y mantenimiento del predio. Las actividades consistirán en residencia, recreación, descanso y actividades de mantenimiento de las instalaciones domésticas.

Para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos sólidos o líquidos, ya que se contará con el servicio de recolección municipal de residuos y las aguas residuales se dirigirá al biodigestor propio, cuyos lodos desactivados se retirarán periódicamente por parte de la empresa contratada para el mantenimiento, que cuente con autorización.

### **Etapas de abandono del sitio.**

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se considera de 50 años, y que se trata de una

\*MIA-P caso construcción en las lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\*



## Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

propiedad privada dentro de un condominio maestro de muy alto valor comercial, no se considera pertinente elaborar un programa de abandono, pues el **proyecto** se remodelará o reconstruirá en lugar de abandonarlo.

### Manejo y disposición de residuos.

**Residuos líquidos:** Durante la construcción se contará con sanitarios provisionales que serán vaciados y limpiados por la empresa autorizada, como es el caso de Pipas la Vena.

**Residuos sólidos.** En la etapa de construcción, se colocarán contenedores rotulados para residuos sólidos orgánicos e inorgánicos, en lugares estratégicos de la obra y se realizará la limpieza del predio constantemente, enviando los residuos de reuso posible a reciclaje y el resto al sitio de disposición final. De forma preventiva, se colocará una malla en todo el perímetro del predio para evitar que los vientos dispersen los residuos ligeros hacia la zona de influencia y zona federal marítima terrestre. El Ayuntamiento de Bahía de Banderas será encargado de darles el destino final. Durante la operación se contará con un sistema de recolección diaria en todas las áreas del proyecto. Los residuos serán colocados temporalmente en contenedores con rótulos por tipo de residuo instalados cerca de la caseta de vigilancia, para luego ser enviados al sitio de disposición final municipal.

**Emisiones a la atmósfera.** Durante la preparación del sitio y construcción se generarán los productos de combustión de la maquinaria, la cual deberá funcionar en óptimas condiciones de afinación y con los filtros requeridos. También se podrán generar polvos fugados pero esto se minimizará con el riego de los materiales polvosos antes de atacarlos. Durante la operación serán las emisiones provenientes de gas en la cocina y calentadores, para lo que serán colocados extractores con filtros en las áreas de campanas de la cocina. Todas las emisiones serán desahojadas lejos de cualquier presencia de personas y los filtros de los equipos serán cambiados periódicamente.

En la siguiente tabla se incluye la infraestructura para manejo y disposición de residuos específicos por etapa:

Preparación del sitio y construcción		
Tipo de residuo		Infraestructura
Sólido.	Deshecho.	Los residuos vegetales se retirarán del sitio, para evitar su dispersión, depositándose en el sitio que designe el ayuntamiento.
	Materia de excavación.	Se almacenará temporalmente para su posterior reutilización en el relleno de copas y, si es adecuado, en las áreas verdes.

"MA-P como justificación en los ítems 1 y 2 de la mención 13, caso II en la localidad de Niquita Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit."

*Cash*

*3*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

	Escombro.	Se colocarán contenedores rotulados para almacenamiento temporal. Separando por tipo para el envío de materiales reciclables como cartón, metales, plásticos, etc. A empresas de reciclaje. El resto será enviado a confinamiento a un sitio de disposición final autorizado por el municipio.
Líquido.	Agua residuales de sanitarios.	Se utilizarán sanitarios portátiles que se rentarán de una empresa local autorizada y con mantenimiento constante.
Emisiones a la atmósfera.	Gases producto de combustión interna en maquinaria.	Se verificará que los sistemas de filtrado de gases de la maquinaria funcionen de manera óptima y el equipo esté debidamente afinado. Esto se realizará fuera del predio en talleres autorizados. Los materiales polvosos serán regados antes de atacarlos para minimizar los polvos fugados.
Operación		
Sólidos.	Basura.	Se llevará a cabo un sistema de separación de residuos orgánicos e inorgánicos. Se colocará un contenedor hermético en el área donde se encontrará el estacionamiento de la casa habitación, para concretar temporalmente los residuos sólidos, para posteriormente entregarse al servicio de limpia municipal para su destino final. Se realizará limpieza constante de este recinto.
	Residuos de jardinería	Se elaborará composta para usarla en las áreas verdes.
Líquido.	Aguas residuales de sanitarios.	El drenaje sanitario y pluvial serán de forma separada. Las aguas residuales serán dispuestas en el biodigestor del proyecto.
Emisiones a la atmósfera.	Gases producto de combustión en estufas y calentadores.	Las estufas, hornos y calentadores contarán con instalaciones para que los gases sean dirigidos a partes abiertas y altas sin presencia de personas.

**8. 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 **LGEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación del **promoviente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Oficina de Representación Federal

*\*VIA-R caso habitación en los lotes 1 y 3 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Higuero Blanco, Bahía de Banderas, Nayarit.\**





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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

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 el **promovente**, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

**NOM-001-SEMARNAT-1996.** Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

**Vinculación:** Durante la construcción, se contratarán sanitarios portátiles para los trabajadores de obra. Para la operación, el **proyecto** descargará sus aguas residuales en un biodigestor que se instalará dentro del terreno cuya ficha técnica se adjuntó en el anexo IV de la **MIA-P** y cumple con los límites máximos permisibles.

**NOM-006-CONAGUA-1997.** Fosas sépticas prefabricadas - Especificaciones y métodos de prueba.

**Vinculación:** El biodigestor que se instalará en el **proyecto** para el manejo de las aguas residuales cumplen con las especificaciones de esta norma, según lo manifiesta el fabricante en la ficha técnica que se incluye en el anexo IV de la **MIA-P**.

**NOM-041-SEMARNAT-2017.** 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. (D.O.F. 10 de junio de 2015).

**Vinculación:** El **promovente** se encargará de exigir a contratistas y transportistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona, tanto para sus vehículos como para la maquinaria que se utilice.

**NOM-045-SEMARNAT-2017.** Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición (D.O.F. 08/marzo/2018).

**Vinculación:** En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

**NOM-052-SEMARNAT-2005.** Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. (D.O.F. 23/junio/2006).

**Vinculación:** Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del **proyecto**, por lo que no se

*\*MIA-P caso habitación en las lotes 1 y 2 de la manzana 12, zona 11 en la localidad de Niquera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\**

*Carla*





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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

generará ninguno de estos residuos peligrosos.

**NOM-059-SEMARNAT-2010** Protección ambiental de especies nativas de México de flora y fauna silvestres que se encuentran en categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio.

**Vinculación:** En el sistema ambiental del **proyecto** se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma, para las cuales se implementarán medidas de protección.

**NOM-081-SEMARNAT-1994.** Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Esta norma establece en su numeral 4 lo siguiente:

4 Definiciones.

4.3 Fuente Fija. Es toda instalación establecida en un solo lugar que tenga como finalidad desarrollar actividades industriales, comerciales, de servicios, o actividades que generen o puedan generar emisiones contaminantes a la atmósfera.

**Vinculación.** - El **proyecto** no realizará actividades industriales, comerciales, o de servicios, por lo que no le aplica esta norma. No obstante, por la operación de la maquinaria de los contratistas durante la etapa de preparación del sitio y construcción, podría generarse algún grado de contaminación sonora, por lo que se establecerá como obligatorio para la maquinaria usada durante la construcción del **proyecto**, el respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.

**NOM-162-SEMARNAT-2012.** que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

**Vinculación.** Se manifiesta que, durante la etapa de operación del **proyecto**, los usuarios y ocupantes de este podrán realizar actividades recreativas en la playa y litoral costero al cual tendrán acceso, pero el **promoviente** manifiesta que **NO REALIZARÁ NINGUN APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO** de ninguna índole respecto a las especies de tortugas marinas. Considerando que el **proyecto** es colindante a la zona federal marítimo terrestre, el **promoviente** ejecutará todas y cada una de las medidas precautorias, desde la 5.4.1 hasta 5.4.6, ordenadas por esta norma, como se detalla a continuación.

Precautorias:

5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.

**Vinculación.** El **proyecto** no considera la introducción de especies exóticas ni la remoción de vegetación nativa en el hábitat de anidación.

5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento

*\*Nota: P base habilitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Sanandres, Nayarit.\**

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten number 3]*



## Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

**Vinculación.** El **proyecto** no ejecutará acciones que impidan u obstaculicen la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa ni del mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

**Vinculación.** El **proyecto** no instalará en la playa, en ningún momento, algún objeto móvil que tenga la posibilidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.

**Vinculación.** El **proyecto** no colocará ninguna instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera.

5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:

- a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
- b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
- c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

**Vinculación.** Por la distancia de los elementos constructivos del **proyecto** (más de 30 metros entre la estructura principal de la casa habitación y la franja de playa susceptible de anidación) se considera que no afectará la zona marina ni la franja de playa. No obstante, el **proyecto** no pretende la colocación de luminarias, reflectores, ni elementos de iluminación orientados hacia la zona federal. Las luminarias que se utilicen en las áreas verdes dentro del lote privado serán de baja intensidad y luz ámbar.

5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.

**Vinculación.** El **proyecto** no considera el uso directo o indirecto de ningún tipo de vehículo en la playa de anidación, y cumplirá con las medidas de seguridad en caso de la introducción a la playa de algún tipo de mascota, absteniéndose de ello en la temporada de anidación.

### Ley de Bienes Nacionales.

El mar territorial, las playas marítimas y la zona federal marítimo terrestre son bienes nacionales de uso

\*Este P. para autorización en los lotes 1 y 2 de la manzana 15, zona T1 en la localización de Higuera Blanca, Benito de Alarcón, Nayarit.\*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



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

**Oficio No. T38.01.03/3631/2022**

común cuyo aprovechamiento requiere concesión, autorización o permiso otorgados con las condiciones y requisitos que establezcan las leyes;

**Vinculación.** – El **proyecto** no pretende ningún tipo de obra en la zona de playa marítima; sin embargo, se pretende la colocación de un muro perimetral y cerca de metal en el límite del predio que colinda con la zona federal marítimo terrestre, en la porción que se encuentra invadida por la delimitación oficial administrativa del año 2013 en una superficie de 108.39 m<sup>2</sup>, por lo que el **promoviente** procurará la solicitud de cesión de la concesión existente ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo terrestre y Ambientes Costeros.

El **promoviente** solicita que para efectos de **uso y goce** exclusivamente, se tenga en cuenta el límite legal del lote privado, señalándose que en la porción del lote privado invadida por la delimitación administrativa de la zona federal marítimo terrestre únicamente se pretende la instalación de un muro perimetral para efectos de seguridad, tal y como se ha hecho en otras propiedades cercanas. No se pretende la instalación de ningún componente constructivo fuera del límite del lote privado original.

Artículo 7o.- Las playas y la zona federal marítimo terrestre podrán disfrutarse y gozarse por toda persona sin más limitaciones y restricciones que las siguientes:

II. Se prohíbe la construcción e instalación de elementos y obras que impidan el libre tránsito por dichos bienes, con excepción de aquéllas que apruebe la Secretaría atendiendo las normas de desarrollo urbano, arquitectónicas y las previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

**Vinculación.** – El **proyecto** no pretende la instalación de ningún elementos ni obra que impida el libre tránsito en la zona federal marítimo terrestre fuera del límite registral y legal del lote privado. Con la presentación de la **MIA-P** para la autorización ambiental de las obras del **proyecto** y el inicio del trámite de cesión de la concesión de zona federal marítimo terrestre (**ZFMT**) vigente que correspondería al frente de playa del lote del **proyecto**, se cumple con este ordenamiento.

**III.1.1. Programa de Ordenamiento General del Territorio (POEGT).**

De acuerdo con el **POEGT**, publicado mediante acuerdo el 7 de septiembre de 2012, la zona del **proyecto** se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (UAB) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, la cual tiene una superficie de 16,531.15 Km<sup>2</sup> comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la UAB 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja. El **proyecto** se localiza en la parte Noroeste de la UAB 65.

*\*MIA-P caso autorización en las zonas 1 y 2 de la manzana 13, zona II en la localidad de Higuero Blanco, Bahía de Banderas, Nayarit.\**



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

Vinculación. - De acuerdo con la ficha técnica de la UAB 65, en la que se ubica el **proyecto**, la zona presenta una alta degradación de la vegetación, sin llegar a la desertificación, con un uso de suelo forestal y agrícola. El **proyecto** representa una opción de aprovechamiento que representa una inversión permanente y la consiguiente generación de empleos, con una modalidad de desarrollo turístico habitacional, lo cual cumple con los objetivos que establece el **POEGT** para esa región, por su compatibilidad con las estrategias de aprovechamiento sustentable de recursos y actividades económicas de producción y servicios. Dichas estrategias son específicamente las siguientes: número 21 Rediseñar los instrumentos de política hacia el fomento productivo del turismo, 22. Orientar la política turística del territorio hacia el desarrollo regional y 23. Sostener y diversificar la demanda turística doméstica e internacional con mejores relaciones consumo (gastos del turista) – beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional), todo lo cual se cumple con la construcción y operación del **proyecto**, el cual pretende reforzar la actividad turística habitacional aprovechando los valores paisajísticos y naturales del entorno, a la par de generar empleo en el área.

Respecto a la vinculación del **proyecto** con el instrumento Legal aplicable en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, el PPDUT-PM-2002. De acuerdo con el plano E-14 Estrategia Punta de Mita-Emiliano Zapata- Nuevo Corral del Risco-Higuera Blanca del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el predio está tipificado con uso: habitacional, densidad máxima de 84 habitantes por hectárea (H-84).

Cuadro de cumplimiento de restricciones urbanísticas

Concepto	Proyecto	Permitido PMDUBB*	Cumplimiento	
Uso de suelo	Habitacional	Habitacional h-84	Cumple	
Terreno m <sup>2</sup>	1,848.43	300 m <sup>2</sup> mínimo	Cumple	
Construcción techada m <sup>2</sup>	(desplante en m <sup>2</sup> ) 217.43	1,109.05	Cumple	
Cos <sup>2</sup>	217.43	0.12	0.6	Cumple
	1,848.43			
Cus <sup>2</sup>	217.43	0.12	1.2	Cumple
	1,848.43			
Niveles superiores	1	2	Cumple	
Densidad.- No. de departamentos, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea	1	20 casas por hectárea = 3.5 casas	Cumple	

\*Máx. P. caso habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana E3, zona T1 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.

*Boh*

*3*



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

Oficio No. T38.01.03/3631/2022

Restricción frontal hacia ZFMT	30 metros	10 metros	Cumple
Restricción lateral hacia lote	0 metros	0 metros	Cumple
Restricción frontal hacia vialidad	7.5 metros	0 metros	Cumple
* plan municipal de desarrollo urbano de bahía de banderas, nayarit.			

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

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

Que, para desarrollar el presente **proyecto**, el **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación Federal la autorización en materia de Impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracciones IX y X de la **LGEPA** y 5 Incisos Q) y R) del **REIA**.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEPA** y 36 primer párrafo de su **REIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que 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 **LGEPA** y 12 fracción III del **REIA**.

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación del **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.

Para la Delimitación del sistema Ambiental, el **promovente** consideró los siguientes criterios: las

*"MIA-P caso reubicación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit."*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

dimensiones del **proyecto**, tipo y distribución de las obras y actividades a desarrollar; factores sociales (poblados cercanos); usos del suelo permitidos por el Plan de Desarrollo Urbano o Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable para la zona; rasgos geomorfoedafológicos y la Cuenca hidrológica delimitada. Por lo anterior, tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del **proyecto**, el área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y la continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas) se identificó la superficie del Sistema Ambiental en un polígono de 2,275,131.29 m<sup>2</sup>.

Para identificar el área de influencia del **proyecto**, se analizó la influencia directa acotándose a la superficie del predio y la influencia indirecta, utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos en las diferentes etapas del **proyecto**, se llega a determinar el área de influencia la cual tiene un superficie de 35,519.94m<sup>2</sup>.

### Vegetación.

De acuerdo con el Conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1:250 000, serie VI (Capa Unión) de INEGI (2016) dentro del sistema ambiental (**SA**) podemos identificar 4 tipos de unidades de uso de suelo y vegetación, la de mayor superficie es la clasificada como Asentamientos urbanos, con unidades de Palmar natural y vegetación secundaria arbustiva de selva mediana al Norte y Este del SA y una pequeña superficie de pastizal inducido en el Sur.

El sitio de **proyecto** se encuentra inserto dentro de la unidad categorizada como de Asentamientos humanos; condición que pudo corroborarse a través de los recorridos de campo. En esta unidad se puede identificar una mezcla de uso de especies nativas y exóticas con fines ornamentales en las áreas verdes y jardines, con algunas especies herbáceas y arbustivas de pastizal inducido en los lotes vacíos, veredas y caminos.

### Vegetación en el Sistema ambiental (SA)

#### COMPOSICIÓN TAXONÓMICA DE LA FLORA EN EL SITIO DE PROYECTO

ID	Familia	Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-059	CITES	IUCN Red List
1	Bignoniaceae	<i>Fridericia patellifera</i>	Bejuco blanco	Nativa			

\*MA-B con habitación en las lotes 1 y 2 de la manzana 17, zona 1) en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit\*

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



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

Oficio No. T38.01.03/3631/2022

2	Euphorbiaceae	<i>Hippomane mancinella</i>	Manzanilla	Nativa			Preocupación menor (LC)
3	Fabaceae	<i>Mimosa leptocarpa</i>	Sierrilla	Endémica, Nativa			
4	Passifloraceae	<i>Passiflora foetida</i>	Passiflora	Nativa			
5	Poaceae	<i>Megathyrsus maximus</i>	Pasto Guinea	Exótica-Invasora			
6	Poaceae	<i>Chloris barbata</i>	Paraguaita morada	Exótica			
7	Polygonaceae	<i>Antigonon leptopus</i>	San Miguelito	Nativa			

### Riqueza específica.

De acuerdo con el listado florístico realizado, dentro del sitio de proyecto, fueron identificadas 7 especies vegetales por lo que se puede determinar que:

Riqueza específica	7
Familias	6
Nativas	5
Endémicas	1
Exóticas	2
Invasoras	1
NOM-059-SEMARNAT 2010	0
CITES	0
IUCN	1

Dentro del sitio de **proyecto** se identificaron 7 especies de vegetación distribuidas en 6 familias distintas, por su distribución 5 especies se categorizaron como nativas, de las cuales 1 resulto ser una especie endémica de México, mientras que 2 especies fueron clasificadas como exóticas, de las cuales 1 resulto ser una especie identificada como invasora. La especie invasora denominada pasto guinea (*Megathyrsus maximus*) una especie común en los lotes vacías, caminos y veredas, desplazando las especies de bosques tropicales y pastizales nativos (Villaseñor & Espinosa, 1998). En cuanto a la **NOM-059-SEMARNAT-2010** ninguna de las especies identificadas en el sitio de **proyecto** se encontró en alguna de sus categorías de protección, tampoco en alguno de los apéndices de la **CITES** y solo una especie se encontró dentro del listado rojo de la **IUCN**, pero con preocupación menor.

\*NIA-Papa natatón en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Niguero Blanco, Sehic de Banderas, Nayarit.\*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

Las características de la vegetación, descrita dentro del sitio de **proyecto** indica una afectación previa a este componente, algo que puede haberse originado con el inicio de la urbanización en el área circundante; consecuencia de esto, se presentó la oportunidad para que los pastizales de temporal se desarrollaran en el sitio. Por esto el **proyecto** ejecutará un programa de reforestación dentro de las áreas ajardinadas, dando prioridad a las especies nativas.

### Fauna.

La caracterización de la fauna se llevó a cabo dentro del polígono denominado como sistema ambiental (**SA**) del **proyecto**, la metodología empleada tuvo como finalidad conocer a los vertebrados terrestres con distribución dentro del **SA**. Para lograr este objetivo se utilizaron las siguientes técnicas:

1. El inventario preliminar de tipo bibliográfico. Este inventario de especies de fauna silvestre ayudó a inferir, con base en la distribución y asociación de cada especie y en los distintos tipos de vegetación, la posible presencia o ausencia de las especies animales.
2. Inventario Completo de Especies (búsqueda directa no restringida). Es el método más eficiente para obtener el mayor número de especies en el menor tiempo por parte de colectores experimentados. Consiste en realizar caminatas durante el día en busca de ejemplares de fauna, pero sin que existan mayores reglas para la búsqueda.

De cada uno de los grupos de vertebrados se realizó un listado de las especies reportadas bibliográficamente con distribución para el **SA**, así como los registros realizados durante los trabajos de campo, para ello se revisaron trabajos publicados en revistas científicas, guías de campo y bases de datos de colecciones científicas, colocando datos taxonómicos, nombre común, endemidad, si presentan alguna categoría de riesgo.

### Riqueza específica del SA

De acuerdo con el listado faunístico realizado, dentro del **SA** fueron identificadas 109 especies de vertebrados terrestres por lo que se puede determinar que:

Riqueza específica	109
Familias	57
Anfibios	5
Reptiles	14
Aves	74
Mamíferas	16
Nativos	103

\*MGA-P con autorización en las lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Ahigüera Blanca, Bahío de Banderas, Nayarit.\*



## Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

Endémicas	24
Exóticas	6
Invasoras	6
NOM-059-SEMARNAT 2010	17
CITES	7
IUCN	105

En el SA se identificó la posible presencia de 109 especies distribuidas en 57 familias distintas, el grupo con una mayor riqueza resulto ser el de las aves con un 67% del total, mismas que por su ventaja de desplazamiento presentan una superficie de distribución mayor, además de una mayor facilidad para ser observadas y registradas. En segundo lugar, están los mamíferos con 14.68% y a continuación los reptiles con 12.84%, en último lugar están los anfibios con un 4.59%, esto puede comprenderse al no presentarse cuerpos de aguas o zonas inundables dentro del sitio de **proyecto**.

Por su distribución se clasificaron 103 especies nativas, de las cuales 24 resultaron ser especies endémicas de México, mientras que 6 especies se identificaron como exóticas, todas ellas también resultaron ser invasoras. Respecto de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, 17 especies se encontraron bajo alguna de las categorías de protección, 12 con categoría de protección especial (Pr), 4 amenazadas (A) y una en peligro de extinción (P). En cuanto al CITES se encontró 1 especie en el apéndice I, 5 en el apéndice II y 1 en el III. Finalmente 109 especies de fauna del SA se identifican dentro del listado rojo de la IUCN, 98 con categoría de preocupación menor (LC), 2 con datos insuficientes (DD), 2 casi amenazadas (NT) y 3 como vulnerables (VU). La fauna presenta una mayor riqueza específica que el componente de vegetación dentro del SA, también con un mayor número de porcentaje de especies nativas y endemismos, esto puede ser consecuencia de que aun cuando la unidad de vegetación primaria haya sido alterada por la actividad humana, la fauna ha logrado adaptarse a las nuevas condiciones que se han presentado con la introducción de especies exóticas de flora y una continua presencia humana.

### Fauna el sitio de proyecto.

La fauna del sitio de **proyecto** está constituida únicamente por aves, identificándose 5 especies pertenecientes a 5 familias distintas. De acuerdo con su distribución 4 especies se categorizaron como nativas, sin endemismos, mientras que 1 especie resulto ser una especie exótica e invasora. Solo una de las especies identificadas para el sitio de proyecto se encontró dentro de alguna de las categorías de protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** en su categoría de amenazada (A) el pelicano café (*Pelecanus occidentalis*), los individuos de esta especie se observaron sobrevolando el sitio de **proyecto** que colinda con una franja costera. Ninguna de las especies se identificó dentro de alguno de los

\*ATA-Pequeña reproducción en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

apéndices de la CITES y las 5 especies se encontraron dentro de la lista roja de la IUCN.

### Composición taxonómica de la fauna en el sitio de **proyecto**

ID	Clase	Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-059	CITES	IUCN Red List
1	Aves	<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Tijereta	Nativa			Preocupación menor (LC)
2	Aves	<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	Nativa			Preocupación menor (LC)
3	Aves	<i>Passer domesticus</i>	Gorrion Europeo	Exótica-Invasora			Preocupación menor (LC)
4	Aves	<i>Pelicanus occidentalis</i>	Pelicano Café	Nativa	A		Preocupación menor (LC)
5	Aves	<i>Pitangus sulphuratus</i>	Bienteveo común	Nativa			Preocupación menor (LC)

### 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 el **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **REIA**, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fueron objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **REIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

De acuerdo con lo anterior, a continuación, se presentan los principales impactos ambientales identificados por el **promovente**:

- Posible contaminación del suelo por residuos generados.
- Disminución de la materia orgánica del suelo.
- Exposición de suelo a procesos erosivos, por la remoción de la capa superficial de suelo con el

\*MIA-P para habitación en las zonas 1 y 2 de la manzana 13, zona II en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\*

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

despalme.

- Disminución de la capacidad de filtración del suelo por la ejecución del **proyecto**.
- Disminución de recarga de acuífero por remoción de vegetación, relleno y compactación.
- Emisión de partículas, polvos y gases generados por el desmonte, despalme y movimiento de tierras.
- Disminución de la diversidad de flora a causa del desmonte.
- Migración de fauna por la reducción de hábitat.
- Generación de ruidos por la maquinaria utilizada para la ejecución del **proyecto**.
- Alteración de la composición y estructura de suelo y exposición a la contaminación por la excavación y relleno.
- Disminución de la calidad del paisaje por la excavación, relleno y nivelación.

Y como impactos acumulativos y residuales, principalmente se encuentran:

- Posible contaminación de escurrimientos o zona costera por generación de residuos durante la construcción del **proyecto**.
- Demanda de agua potable durante las actividades de construcción del proyecto.
- Incremento en la generación de aguas residuales.
- Incremento en la demanda de agua potable.
- Posible contaminación de escurrimientos o zona costera por los residuos generados en los acabados.

**Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para las etapas: Preparación del sitio y construcción:**

- Mantener especial cuidado en el retiro de vegetación y delimitar las áreas de conservación de arbolado para evitar alteraciones.
- El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas.
- Se picará y reintegrará el material vegetativo producido por la actividad de desmonte.
- Queda prohibida la pesca, caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna silvestre que pudiera identificarse en el sitio de **proyecto** y área de estudio.
- Queda prohibida la elaboración de fogatas y la quema de residuos vegetales y cualquier otro objeto. Se pondrán letreros que indiquen la prohibición de estas actividades.
- Los cambios de filtros de combustibles y aceites, así como las afinaciones y reparaciones de equipo se efectuarán fuera del predio y del área de estudio, en talleres autorizados. Asimismo, el abasto de

*\*MIA-P casa habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 17 en la localidad de Higueras Blancas, Bahía de Banderas, Nayarit.\**



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

combustible para la maquinaria se realizará mediante camionetas al momento de requerirlo para evitar el almacenamiento en el predio.

- Mediante contrato, se exigirá a los contratistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad en la zona, así como el mantenimiento de sus vehículos automotores en óptimas condiciones.
- Se colocará señalización que fomente, entre los participantes de la obra, respeto y cuidado hacia las diversas especies de flora y fauna que se encuentren en el sitio del **proyecto** y sus alrededores. La señalización se colocará desde en la etapa constructiva y permanecerá limpia durante toda la obra.
- Durante todas las maniobras que impliquen el movimiento de tierras o mientras se encuentren los suelos desprovistos de vegetación, se efectuarán riegos para disminuir la propagación de polvos suspendidos, siempre cuidando el uso razonado del agua para evitar desperdicios.
- Se elaborará y ejecutará durante todas las etapas del **proyecto**, un Programa de Protección de Fauna, en el cual se incluirán las medidas necesarias para garantizar la integridad de cualquier ejemplar de fauna de importancia dentro del sitio del proyecto.
- Los desperdicios de material como cables, plástico, tubos, bolsas de cemento, pedazos de block, polvo y concreto deberán ser acopiados en un lugar específico en el área del terreno del **proyecto**, sin afectar vegetación.
- Consideramos importante que se mantenga el confort sonoro, esto es sin rebasar los 50 dB, por lo que se dará un mantenimiento preventivo y correctivo al equipo menor de construcción, a fin de reducir los niveles de ruido producidos por su funcionamiento.
- Se establecerá como obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que circulen durante la construcción del **proyecto**, el uso de filtros para ruido, así como que se encuentren debidamente afinadas y lubricadas, además de respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.
- Durante todas las maniobras que impliquen el movimiento de tierras o mientras se encuentren los suelos desprovistos de vegetación, se efectuarán riegos para disminuir la propagación de polvos suspendidos, siempre cuidando el uso razonado del agua para evitar desperdicios.

**Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Operación y mantenimiento**

- Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores de residuos sólidos contarán con tapa y los desechos serán embolsados antes de ser enviados a su destino final.
- Para evitar la contaminación del suelo por el mantenimiento de los jardines se utilizarán plaguicidas biodegradables como los basados en piretroides sintéticos o piretrinas orgánicas; estos

*\*Módulo de habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 21 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\**

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

deberán estar autorizados por el catálogo de plaguicidas Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST, 2004). Además, se emplearán, en la medida de lo posible, técnicas del llamado control biológico, el cual emplea las sustancias de otras plantas para eliminar o erradicar las plagas de jardines.

- Se picará y reintegrará el material vegetativo producido por la poda y trabajos de mantenimiento de jardines y vegetación en general del **proyecto**.
- Como parte de las medidas que otorgan viabilidad ambiental al **proyecto**, se utilizarán calentadores de agua de bajo consumo energético, que a su vez aumentan la eficiencia en el proceso de calentamiento de agua y permiten reducir las emisiones.

**Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: preparación del sitio.**

Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos despalme para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes. Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.

Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción del aire. Los riegos se realizarán por las mañanas y al final del día con el fin de disminuir la pérdida de agua por evapotranspiración.

Se llevará a cabo un programa de reforestación con especies nativas en las áreas verdes del **proyecto**. Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.

Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del **proyecto** para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación. Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del **proyecto**. Se evaluará el éxito de la medida a partir del número de veces que se observe alguna afectación.

Se ejecutará un programa de rescate de flora para rescatar ejemplares arbóreos con valor paisajístico para posteriormente trasplantarse en las áreas verdes designadas del **proyecto**. Los ejemplares arbóreos por trasplantar deberán ser seleccionados de acuerdo con su especie, altura y diámetro.

*\*MIA-P caso habilitación en las lotes 1 y 2 de la manzana U, zona II en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Santander, Nayarit.\**



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

Oficio No. 136.01.03/3631/2022

Se prohibirá la creación de fogatas dentro del área del **proyecto**. Se colocarán letreros preventivos y se evaluará su permanencia y mantenimiento. Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al término de las jornadas, para evitar más quemas.

Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del **proyecto**. Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada y su permanencia y mantenimiento.

Se llevará a cabo un programa de rescate, protección y conservación de fauna para evitar cualquier daño a los ejemplares faunísticos dentro del **proyecto** y sus alrededores. Se llevarán a cabo recorridos mensuales para la identificación de fauna con la finalidad de evaluar el funcionamiento del programa, a través de indicadores como riqueza específica y abundancia.

Se verificará previo a las actividades de desmonte que no existan nidos ni fauna de lento desplazamiento, en caso de encontrarse serán reubicados. Durante las primeras etapas del **proyecto** se mantendrá la vigilancia para detectar cualquier ejemplar de fauna que requiera ser reubicado y se evaluará mediante el número de ejemplares y nidos rescatados y los reubicados.

Se llevará a cabo una capacitación para los trabajadores indicando las acciones a realizar para las posibles interacciones del **proyecto** con los distintos grupos faunísticos con distribución dentro del **SA**, haciendo énfasis en el protocolo para tortugas marinas. Las capacitaciones deberán contener información sobre los distintos grupos faunísticos dentro del **SA**, su importancia, las especies protegidas, las acciones a tomar para evitar su afectación y el protocolo de tortugas marinas a implementar.

Se integrarán pasos de fauna en el diseño de las vialidades y caminos dentro de la obra, con la finalidad de permitir el libre desplazamiento de cualquier ejemplar. Se verificará la creación, permanencia y mantenimiento de dichos pasos de fauna en todos aquellos lugares que se designen.

A través del programa de reforestación con especies nativas, se aumentará el hábitat disponible, propiciando el retorno de fauna al sitio del **proyecto**. Se evaluará el aumento de diversidad específica de especies de fauna de distribución nativa en las áreas verdes del **proyecto**.

Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos despaldo para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes. Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las

\*MRA-P con habilitación en los meses 1 y 2 de la manzana B, zona II en la localidad de Higueras Blancas, Bahía de Banderas, Nayarit.\*

10/11



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

mismas. El material resultante del despalme deberá compactarse y humedecerse para evitar su dispersión o pérdida. Se verificará la condición de estos materiales en sitio a través de inspecciones diarias.

Se colocarán barreras en la parte baja del sitio para contener posibles deslizamientos de rocas o sedimento. Se verificará la colocación de las barreras de contención en la parte baja del sitio de **proyecto**.

Llevar a cabo un corte gradual del terreno siguiendo las recomendaciones establecidas en el estudio de mecánica de suelos. Se realizarán inspecciones semanales de supervisión para evitar derrumbes o deslizamientos.

Establecer un sistema de drenaje adecuado en los cortes de relleno para prevenir la erosión superficial y falla. El drenaje en los cortes de terreno debe diseñarse de modo que sea efectivo en prevenir la erosión superficial y la falla.

El material resultante de la excavación deberá compactarse y humedecerse para evitar su dispersión o pérdida. Se verificará la condición de estos materiales en sitio a través de inspecciones diarias.

Se ejecutarán todas y cada una de las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos para asegurar la estabilidad del suelo, la cimentación y la edificación. Se verificarán y revisarán periódicamente las recomendaciones.

**Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: construcción.**

Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación. Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.

Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del **proyecto**, de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera. Se verificará la separación de los materiales durante la construcción.

Los escombros serán entregados a recolectores autorizados para su adecuada disposición. Se solicitará el registro como recolector autorizado.



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

Se apoyará los esfuerzos locales de conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes. La colaboración podrá ser en especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocadas en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales.

Se donarán 100 ejemplares de aboles nativos al Ayuntamiento de Bahía de Banderas para futuros programas de reforestación. Los ejemplares deberán ser de especies arbóreas nativas de al menos 1.30 metros de altura.

Se colocará una malla alrededor de la construcción para disminuir la visualización de la obra. La malla colocada deberá ser de materiales oscuros, no translúcida que sea capaz de ocultar parcialmente el sitio de construcción.

Al terminar la jornada se guardarán y ocultarán los camiones y maquinaria con la finalidad de no alterar las condiciones estéticas del paisaje. Se verificará al término de la jornada que dichos camiones y maquinaria se encuentren debidamente guardados y ocultos.

Se utilizarán acabados y materiales de la región para integrar el **proyecto** al entorno paisajístico donde se integra. Se cumplirán con el reglamento de imagen del municipio.

**Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: operación y mantenimiento**

El **proyecto** contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes propiamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciado así la separación de estos. Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento.

Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales. Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.

Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes. El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.

*"MMA-P como invitación en las áreas 1 y 3 de la manzana 13, zona IT en la localidad de Niquitiro Blanco, Bahía de Banderas, Nayarit."*

*GA*

*3*



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas. Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su vida útil.

Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales. Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.

Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del **proyecto** y en la iluminación de áreas comunes. Se evaluará el plan de instalación eléctrica del **proyecto** para determinar el posible consumo energético.

Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes. Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.

**Medidas de mitigación específicas para la fauna en norma.**

El **proyecto** considera la posible interacción con especies bajo protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, por lo que a continuación se proponen las siguientes medidas de prevención, mitigación y compensación:

Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación. Se llevará un inventario de las especies y superficie de vegetación nativa en la zona de playa colindante al **proyecto**, de igual forma se prohíbe la introducción de especies exóticas en esta superficie.

Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación. La superficie de playa colindante al sitio de **proyecto** se encontrará libre de estructuras permanentes que pudieran afectar el desarrollo de la vegetación nativa o de la dinámica costera.

Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías. Al final del día el área de playa colindante deberá encontrarse sin objetos.

Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina. Se inspeccionará la iluminación

\*NIA-P caso habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana II, zona II en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\*



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

del **proyecto** para asegurar que ninguna se encuentre orientada hacia el área de playa colindante al sitio de **proyecto**.

Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:

- A) luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
- B) focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
- C) fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión. Se realizará una inspección de la iluminación exterior de la casa habitación para determinar si cumple con los requisitos enlistados anteriormente.

Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías. Se colocarán señalizaciones que indiquen la prohibición de uso de vehículos y animales domésticos sin correa para el público en general, en caso de identificarse vehículos estos serán reportados a la autoridad.

**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.

**Componente: Suelo.**

**Escenario sin proyecto.**





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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

El suelo permanecerá sujeto a probables eventos de erosión por escurrimientos laminares ocasionales internos, sin embargo, las tendencias de desarrollo ocasionarían una pérdida gradual de suelo natural para dar paso al desarrollo de infraestructura turística.

**Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.**

Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación aumentaría el impacto al suelo ya que la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del intemperismo y la erosión. De igual manera el mal manejo de los residuos sólidos, especialmente durante la construcción del proyecto, afectarían a este componente, posibilitando su contaminación.

**Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.**

Aun cuando existirá afectación puntual de este componente en las áreas de desplante del **proyecto**, la implementación de medidas de prevención y mitigación disminuirán la magnitud de esta afectación, evitando una larga exposición del suelo, reintegrando el suelo de las excavaciones al sitio del **proyecto** y previniendo la contaminación con residuos sólidos.

**Componente: subsuelo.**

**Escenario sin proyecto.**

En ausencia del **proyecto**, el subsuelo continuará modificándose gradualmente en toda la franja costera destinada al desarrollo, a medida que se continúen construyendo los lotes disponibles.

**Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.** El Subsuelo permanecerá con las tendencias de cambio actuales en el SA. Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación posiblemente aumentaría en cierta medida la contaminación del subsuelo, a través de las actividades de cimentación, así como la posible modificación de su estructura y capacidad de filtración.

**Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.** Con La aplicación del sistema de medidas de prevención y mitigación y de los programas ambientales, los impactos al subsuelo se verán mitigados en cierta medida y compensados, con lo que se recuperará una superficie de 1,498.26 m<sup>2</sup> de áreas verdes y jardines, que será permeable, beneficiando de manera indirecta el subsuelo.

**Componente: Agua.**

**Escenario sin proyecto.**

El gradual desarrollo en la zona creará una mayor carga en la disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible, evitará que se exceda la densidad habitacional permitida. Proporcionalmente existiría una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos sólidos, así como descargas no autorizadas en ríos o el Océano.

\*SUA/R caso habitación en los lotes 1 y 3 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Figueroa Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\*



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

**Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.**

La implementación del **proyecto** sin medidas de mitigación podría ocasionar la contaminación de escurrimientos temporales con residuos generados por la obra, los cuales llegarían al mar, de igual manera sin implementar medidas y políticas de ahorro de agua ejercerían una mayor presión a la disponibilidad de este recurso.

**Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.**

La consolidación de la zona turístico habitacional, continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este componente, no obstante, la instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, permitirá reducir la demanda de agua potable. No existirá contaminación del componente agua ya que las descargas se dirigirán a un biodigestor conectado a un pozo de absorción dentro del predio, cuyo mantenimiento será proporcionado por una empresa certificada.

**Componente: Aire.**

**Escenario sin proyecto.**

La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto. La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo ir en aumento, como se anticipa por el uso de suelo considerado para esta zona por los ordenamientos relativos.

**Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.**

Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una contaminación atmosférica importante por la operación de maquinaria en mal estado, dispersión de polvos resultantes del movimiento de tierras y el ruido excesivo durante la construcción.

**Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.**

Con las medidas de mitigación y los programas ambientales se esperaría que este componente conservara sus condiciones actuales, con afectaciones fugaces por las emisiones de la maquinaria, polvos y ruido.

**Componente: flora.**

**Escenario sin proyecto.**

La invasión de especies invasoras y la cobertura de vegetación nativa podría continuar en decremento ya que la tendencia de desarrollo continuará dentro del sistema ambiental. Sin embargo, los desarrollos turístico-habitacionales consideraran superficies designadas específicamente a áreas verdes lo cual compensa en cierto grado la afectación al componente.

**Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.**

"MA-P zona habitación en las lotes 1 y 2 de la manzana II, zona T1 en la localidad de Algodora Blanca, Bahía de Agatón, Nayarit."

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

Se esperaría una tendencia que propicie el deterioro de la vegetación nativa dentro del sistema ambiental, así como un aumento no controlado en la abundancia de la vegetación exótica. En el sitio de proyecto sin las medidas de mitigación, áreas fuera de las previstas podrían verse afectadas por el desmonte, no se presentaría reforestación en ninguna superficie.

### **Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.**

Con la implementación de las medidas de prevención y mitigación, y de los programas ambientales la afectación por el desmonte se presentaría mayormente en las áreas de desplante de la obra, además, se priorizará la utilización de especies nativas en jardines y en la reforestación de superficies dentro del sitio. Se prevendrían riesgos de incendios por quema de material vegetal y se coadyuvará con la protección de la diversidad de especies dentro del sa.

### **Componente: Fauna.**

#### **Escenario sin proyecto.**

La fauna continuaría viendo reducido su hábitat natural debido a la tendencia de desarrollo del sistema ambiental, obligándola a migrar a sitio con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras, particularmente reptiles y mamíferos.

#### **Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.**

Se podría generar una migración local de fauna, y el riesgo de afectación de ejemplares de fauna por la realización de las actividades del proyecto.

#### **Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.**

Para las actividades de desmonte y durante la etapa de construcción, se realizarán acciones de ahuyentamiento de fauna para evitarles riesgo y propiciar su desplazamiento hacia áreas silvestres cercanas, con lo que se evitaría una afectación directa a los ejemplares de fauna del sitio de proyecto. En la operación del proyecto se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de jardines con especies preferentemente nativas propicie el tránsito de dicha fauna silvestre.

## II. Análisis Técnico.

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

\*MIA-P casa habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 33, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

### recursos:

Considerando que el **proyecto** se ubica en una zona prevista por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano para el uso Habitacional y que la serie VII de Uso de Suelo y Vegetación del **INEGI**, clasifica la zona como Asentamiento humano; no se prevén impactos ambientales significativos por el desarrollo del **proyecto**, teniendo en cuenta que el **promoviente** ha previsto un sistema de implementación de medidas de prevención y mitigación para los impactos ambientales identificados.

Por otro lado, se tiene que el frente de zona federal marítimo terrestre colindante con el polígono del **proyecto** ocupa una superficie aproximada de 800 m<sup>2</sup>, y que el **promoviente** refiere que el predio de su propiedad se traslapa con la Delimitación Oficial del año 2010 en 108.19 m<sup>2</sup>, en los cuales propone la construcción de un muro perimetral para efectos de seguridad del lote privado; por lo que el **promoviente** procurará la solicitud de cesión de la concesión existente ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo terrestre y Ambientes Costeros. El **promoviente** solicita que para efectos de uso y goce exclusivamente, se tenga en cuenta el límite legal del lote privado; señalándose que en la porción del lote privado que se traslapa con la zona federal marítimo terrestre únicamente se pretende la instalación de un muro perimetral. No se pretende la instalación de ningún componente constructivo fuera del límite del lote privado original. Al respecto se tiene que con base en la información aportada por el **promoviente** y las imágenes disponibles en el **SIGEIA**, la superficie de bienes nacionales (ZFMT), que se traslapa con la propiedad del **promoviente**, no cuenta con vegetación que pueda considerarse forestal, no tiene condiciones para la anidación de tortugas marinas, representa aproximadamente el 13 % de la Zona Federal frente al **proyecto**, por lo que esta Oficina de Representación no identifica componentes ambientales relevantes que se vean afectados por la colocación del muro perimetral que propone el **promoviente**, por lo que no se prevén impactos ambientales significativos, sin embargo; la administración del bien nacional es competencia de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT**, y es dicha Unidad Administrativa la que determinará respecto de la construcción del muro propuesto en el bien nacional.

Al respecto, esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la **promoviente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la

*MIA-P para construcción en los lotes 1 y 2 de la manzana 12, zona 11 en la localidad de Niquera Blanca, Bahía de San Blas, Nayarit.*

*Carla*



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II, 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V, 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º fracción VIIa), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

### TÉRMINOS

**PRIMERO.**- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, **"MIA-P casa habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se ubicará en el conjunto predial formado por los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca en Bahía de Banderas, Nayarit.

\*MIA-P casa habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit.\*

*Cady*

*3*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

Se autoriza la construcción, operación y mantenimiento de un **proyecto** habitacional, que en el nivel subterráneo de cimentación y drenaje contará con área de lavandería, dos áreas de lavamanos, cisterna y sistema de tratamiento de aguas residuales, mientras que la casa habitación se realizará en una sola planta de acuerdo con la siguiente descripción:

### Superficies del **proyecto**

Construcción de superficies del predio del proyecto	m <sup>2</sup>
Predio denominado lote 1	965.33
Predio denominado lote 2	991.29
Superficie total del conjunto predial	1,956.62
(-) superficie afectada por zfrmt	108.19

### Distribución general de las áreas del **proyecto**

Desglose de superficies del <b>proyecto</b> (en metros cuadrados)		
<b>Superficie para el cálculo de coeficientes del <b>proyecto</b></b>	1848.43	100%
<b>Nivel planta baja</b>		
Recámara principal con baño completo	27.16	
Recámara 2 con baño completo	27.24	
Recámara 3	17.11	
Cocina	30.72	
Estancia	24.64	
Terrazas techadas	90.56	
<b>Total construcción techada</b>	<b>217.43</b>	<b>12%</b>
<b>Áreas generales de construcción descubierta</b>		
Escaleras a las unidades, pasillos y jardineras laterales	51.12	
Estacionamiento	81.62	
<b>Total construcción descubierta</b>	<b>132.74</b>	<b>7%</b>
<b>Áreas verdes</b>		
Jardín trasero	64.73	
Jardín delantero	68.86	
Áreas verdes en estado natural	1364.67	
<b>Total áreas verdes</b>	<b>1498.26</b>	<b>81%</b>
<b>Áreas generales del <b>proyecto</b></b>		
<b>Total construcción techada</b>	<b>217.43</b>	<b>12%</b>
<b>Total construcción descubierta</b>	<b>132.74</b>	<b>7%</b>
<b>Total áreas verdes</b>	<b>1498.26</b>	<b>81%</b>
<b>Total de áreas (igual a la superficie para la implementación del <b>proyecto</b>)</b>	<b>1848.43</b>	<b>100%</b>

\*MA-P esta habitación en las lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 7 en la localidad de Niquera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit \*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

- equipos subterráneos	
Cisterna	6.00
Biodigestor	3.00
Total nivel subsuelo	9.00

Las obras se realizarán en el polígono delimitado por los siguientes cuadros de construcción.

Lote 1		
V	X	Y
1	450075.0603	2301056.4798
2	450071.3355	2301057.9871
3	450060.4072	2301040.9961
4	450066.7154	2301038.5235
5	450074.6155	2301054.2455
Superficie = 965.33 m <sup>2</sup>		
Lote 2		
V	X	Y
1	450117.29	2301037
2	450106.58	2301027
3	450060.41	2301041
4	450071.33	2301057
5	450075.97	2301056
Superficie = 991.29 m <sup>2</sup>		
Zona federal marítimo terrestre invadida en predio de propiedad		
V	X	Y
1	450130.87	2301053.81
2	450117.29	2301037.27
3	450075.97	2301056.11
4	450085.2	2301073.18
Superficie = 108.19 m <sup>2</sup>		

Se autoriza en materia de Impacto Ambiental la construcción de un muro perimetral para efectos de seguridad delimitando 108.19 m<sup>2</sup> de bienes nacionales; sin embargo, para poder dar inicio con la construcción de dicho muro, deberá contar con el título de concesión correspondiente donde la **DGZFMTAC** en ejercicio de sus facultades, autorice la obra propuesta.

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

**SEGUNDO.** - La presente autorización tendrá vigencia de **50 (cincuenta) años** para realizar las actividades de construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a

"MA-Pequeña habitación en las lotes 1 y 2 de la manzana 18, zona II en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit."

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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

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

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

**QUINTO.** - El **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación Federal, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **REIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación Federal, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud

*\*MIA-P caso habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Figueroa Blanca, Salvo de Banderos, Nayarit.\**

*Cable*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

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

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni válida la tenencia de la tierra, por lo que, si el **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 Federal, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

### CONDICIONANTES

"MA-P casa habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 75, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit."

Gracias

3



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

**Oficio No. 138.01.03/3631/2022**

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

"- el **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

Condicionantes 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. **Previo al inicio de la construcción** del muro propuesto en la zona federal marítimo terrestre, deberá contar con el título de concesión correspondiente donde la **Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes costero de esta Secretaría** en ejercicio de sus facultades, autorice dicha obra.
2. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
3. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
  - 3.a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
  - 3.b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.)
  - 3.c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la

"MIA-P como aplicación en las zonas I y II de la manzana II, zona II en la localidad de Aguero Blanco, Bahía de San Blas, Nayarit."

*Quintero*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

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

4. 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, el **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
5. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
6. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad del **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
8. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberán presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

*"MiA-P casa habitación en los lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Niguera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit."*



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

- Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
- Los motivos de la reubicación
- Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección
- La anuencia del propietario lo legal poseionario del predio de destino

9. Se lo 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.

10. Deberá notificar a esta Oficina de Representación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.** - El **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retornados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Oficina de Representación Federal 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 Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

**NOVENO.** - La presente resolución a favor del **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **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.** - El **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

"MIA-P para autorización en los lotes 1 y 2 de la manzana 11, zona II en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit."



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

Oficio No. 138.01.03/3631/2022

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 oficio, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **REIA**.

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

**DECIMOTERCERO.** - Se hace del conocimiento al **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. Eduardo O'rouke Cordova** en su calidad de Representante legal del propietario **C. Federico Miguel Padilla Sánchez**, 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 257 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 Quintana - Cabecero del Poder Judicial del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirthalia Vilalva 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 Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F. - Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Dra. Ma. De Los Angeles Caulich García. - Directora General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros. - México, D.F. - Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2022D058

No. Bitácora: 18/MP-0062/01/22

mcc

*"MIA-P caso habitación en las lotes 1 y 2 de la manzana 13, zona 11 en la localidad de Higuera Blanca, Bahía de Banderas, Nayarit."*

