

**Unidad administrativa que clasifica:**

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

**Identificación del documento:**

Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)

**Partes o secciones clasificadas:**

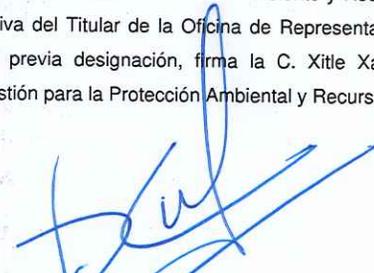
1

**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: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones., Teléfono y correo electrónico de particulares., Clave de elector de la credencial para votar, nombre, domicilio, teléfono y/o correo electrónico de terceros.

**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."



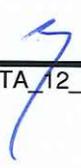
"ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ"

**Fecha de clasificación y número de acta de sesión:**

Resolución ACTA\_12\_2023\_SIPOT\_2T\_2023\_XXVII, en la sesión celebrada el 14 de julio de 2023

**Disponible para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA\\_12\\_2023\\_SIPOT\\_2T\\_2023\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_12_2023_SIPOT_2T_2023_FXXVII.pdf)





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

Tepic, Nayarit a 7 de junio de 2023

**Asunto: Se emite Resolutivo**

**C. Antonio Peñaloza Urtiz**

Representante legal de la persona moral denominada

**Constructora Careyes S.A. de C.V.**



Personas autorizadas para recibir notificaciones:



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Antonio Peñaloza Urtiz**, en su calidad de Representante Legal de la persona moral denominada **Constructora Careyes S.A. de C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**Casa Chachalaca**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la localidad de San Francisco, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Con la localización en las coordenadas **UTM 13Q DATUM WGS84** de referencia: **X=457556.5764, Y=2111933.8856**.

**RESULTANDO**

- I Que el 30 de noviembre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 30 de octubre del mismo año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2022TD103**.
- II Que el 1 de diciembre de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/056/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 24 al 30 de noviembre de 2022 y extemporáneos.

"Casa Chachalaca"  
Constructora Careyes S.A. DE C.V.





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

- III Que el 2 de diciembre de 2022, mediante escrito sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 2 de diciembre de 2022, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV Que el 12 de diciembre de 2022, esta Oficina de Representación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante oficios **138.01.03/0623/2023** y **138.01.03/0624/2023**, ambos del 24 de febrero 2023, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI Que a la fecha de la emisión del presente oficio no se recibió respuesta de los oficios mencionados 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 fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q) ,9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º fracción VII a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º inciso Q) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se

"Casa Chichalaca"  
Construccion Kireyes S.A. DE CV.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

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

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEIPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEIPA** 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 **LGEIPA**, 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*

"Caso Chachalaca"

Constructora Careyes S.A. DE C.V.



## Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

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

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

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar de descanso, que estará compuesta de 1 nivel por debajo de línea de calle y 2 niveles a línea de calle, en la planta uno se contará con una recámara (incluye baño, vestidor, y cama de día) y terraza (incluye pequeña barra tipo bar), en la planta cero contará con una recámara (incluye baño, vestidor y cama de día), cocina/comedor, baño externo y sala, por último en la planta más uno (+1) contará con solo una recámara (incluye baño con vestidor) con terraza; además de obras complementarias comunes, como son las áreas de tránsito como andadores y pasillos, áreas ajardinadas externas delimitadas por jardinera, 2 albercas, área de terrazas, cama de día; en la parte trasera del predio con vista hacia una gran zona de áreas verdes. La superficie total del polígono del **proyecto** es de 1,997.65 m<sup>2</sup>.

### Superficie de obras a construir en el polígono del proyecto son las siguientes:

Obras	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>Planta -1</b>	
Recamara 3*	50.32
Terraza*	64.35
Alberca 2*	85.22
<b>Subtotal</b>	<b>199.89</b>
<b>Planta 0</b>	
Gran sala*	115.20
Cocina*	30.34
Recamara 1*	65.22

"Casa Chochivaca"  
Construcción Obreyes S.A. de C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

Baño*	8.22
Alberca 1*	150.55
<b>Subtotal</b>	<b>369.53</b>
<b>Planta +1</b>	
Recamara 2*	65.32
Terraza 1*	8.75
Terraza con cama de día*	60.22
<b>Subtotal</b>	<b>134.29</b>
<b>Otras Áreas</b>	
Pasillos/caminos*	50.20
Jardinera	55.87
<b>Subtotal</b>	<b>106.07</b>
<b>Áreas verdes</b>	
Áreas verdes	1,216.19
<b>Subtotal</b>	<b>1,216.19</b>
<b>Superficie total cimentada</b>	<b>809.78</b>
<b>Poligono total</b>	<b>1,997.65</b>

\* Obras que se consideran para el cálculo de la cimentación o áreas con obra civil.

### Superficie de obra a construir techadas. (CUS)

Casa Chachalaca	
Obras	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>Planta 1</b>	
Recamara 3*	50.32
Terraza*	64.35
<b>Subtotal</b>	<b>114.67</b>
<b>Planta 2</b>	
Gran sala*	115.20
Cocina*	30.34
Recamara 1*	65.22
Baño*	822
<b>Subtotal:</b>	<b>218.98</b>
<b>Planta 3</b>	
Recamara 2	65.32
<b>Subtotal:</b>	<b>65.32</b>
<b>Total obras techadas= 398.97 m<sup>2</sup>.</b>	

"Casa Chachalaca"  
Construccion Ceroyes S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

**Etapa de preparación del sitio.**

- **Limpieza del terreno:** Esta actividad consiste básicamente en eliminar toda materia extraña del sitio del **proyecto**, tales como basura, hierba y en general cualquier tipo de material que por su naturaleza obstruya las actividades posteriores. Esto se llevará a cabo de manera manual y de ser necesario, con ayuda de maquinaria.
- **Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales y nivelación y compactación del terreno:** Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactibles como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, de lo contrario, materiales que serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos materiales se emplearán para rellenar el terreno y alcanzar el nivel de desplante requerido por el **proyecto** arquitectónico, su empleo resulta indispensable para proporcionar al terreno la capacidad de carga uniforme y evitar daños posteriores a las diversas estructuras del **proyecto** por hundimientos diferenciales.

**Etapa de construcción e infraestructura.**

- **Trazo, delimitación de obras de construcción:** Se realizará de acuerdo a las características y necesidades del **proyecto** a desarrollar, lo cual comprende trazo de ejes principales, secundarios y anchos de cepas de cimentaciones. Para ello, se tomarán en cuenta las características establecidas en los planos anexos a la **MIA-P** y se realizará con personal calificado.
- **Obras de cimentación:** Los elementos de cimentación serán de concreto armado, las dimensiones de los elementos, los armados, la resistencia del concreto será especificada en cada obra de acuerdo a su análisis estructural, que será proporcionado por ingenieros y calculistas certificados.
- **Construcción de Infraestructura:** Se pretende realizar las actividades para el levantamiento de las estructuras y obras contempladas en el **proyecto**.  
Las actividades que se realizarán para este fin son las siguientes: Anclaje de castillos, cerrado de cimentación, dallas de desplante, levantamiento de muros, respetando cerramientos, colado de castillos y dallas de cerramiento, cimbrado, armado y colado de losa de azotea, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas previas al desplante y terminaciones y aplanado de muros y techos.

"Casa Chahuisco"  
Constructora Cereza S.A. de C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

- **Introducción de red de agua potable y sanitaria:** En esta actividad se llevará a cabo la introducción de los servicios de agua potable contactándose a la toma de agua potable en previo acuerdo con el Ayuntamiento del Municipio, así como, las instalación y conexión al Biodigestor Autolimpiable para las aguas residuales.
- **Introducción de instalaciones y red eléctrica:** En esta actividad se llevará a cabo la introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para la alberca y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc. Asimismo, se tiene la intención de instalar de paneles de energía solar.
- **Introducción de aire acondicionado y red de gas L.P.:** Se instalará el servicio de aire acondicionado dentro de cada recámara, sala y comedor de la vivienda unifamiliar, y la instalación de gas LP será realizada únicamente en la cocina de la casa habitación.
- **Acabado (carpintería, cancelería, sistemas y equipos):** Los acabados de la vivienda unifamiliar de descanso serán en muros con elementos con recubrimiento a fibra (pérgolas, traveses, verjas, etc.), las actividades de pintura en general y revestimiento de azulejos tanto en baños, cocina y pisos.
- **Obra exterior, pinturas, etc:** Se llevará a cabo la introducción de servicios eléctricos de manera externa, luminarias, obras de andadores, jardinería, construcción de machuelos y banquetas.
- **Conformación de áreas de jardinería en general:** Con estas actividades se conformarán las áreas verdes a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico a la zona y compensar algunos de los efectos de los impactos ambientales identificados.
- **Limpieza general de obra:** Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre dentro de éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte de la **promovente**.

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

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

"Casa Chacho/oca"  
Constructora Carrizos S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

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

**Etapas de operación y mantenimiento.**

Para las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**, se considera la misma vida útil por lo que el periodo será de 50 años.

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

- Limpieza y mantenimiento de la casa de descanso
- Mantenimiento de depósito de basura
- Limpieza de áreas comunes
- Mantenimiento de sistema de agua potable
- Mantenimiento de la red e instalaciones eléctricas
- Mantenimiento de la jardinería
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos
- Mantenimiento del Biodigestor Autolimpiable para el tratamiento de aguas residuales.
- Mantenimiento de infraestructura en general.
- Mantenimiento de las albercas y chapoteadero.
- Mantenimiento de áreas verdes.

**Servicios necesarios para la operación:**

**Agua:** El agua necesaria para la operación, limpieza, riego de vegetación y servicios sanitarios se obtendrá por medio de contrato de agua ante el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

**Energía eléctrica** La energía eléctrica producida y distribuida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), será suministrada al punto del **proyecto**.

**Aguas residuales.** Todas las aguas residuales que sean generadas estarán conectadas al Biodigestor Autolimpiable.

**Etapas de abandono del sitio:**

Considerando el mantenimiento que se le dará al **proyecto**, no se prevé el abandono de ésta, en caso de

"Casa Cíclope"   
 Construcción Cerejas S.A. DE CV.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

que así sea y que se desmantele el **proyecto**, los materiales y equipos serán puestos a disposición en lugares autorizados por el Gobierno Municipal de Bahía de Banderas.

**7. Fracción III.- Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos Aplicables en Materia Ambiental y, en su caso, con la Regulación sobre Uso de Suelo.**

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

Que la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción IX de la **LGEEPA** y 5 Inciso Q) del **REIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**), Reglamento para la protección al Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido, y la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto.
NOM-001-SEMARNAT-2021.	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las	Las aguas residuales generadas por el <b>proyecto</b> se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios y aguas jabonosas

"Casa Chachalaca"  
Constructora Corayes S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

	descargas de aguas residuales.	por lavado de loza y regaderas, así como la limpieza de alimentos. Por lo que se considera que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la norma, dichas aguas residuales serán descargadas al biodigestor que será instalado.
<b>NOM-004-SEMARNAT-2002.</b>	Protección ambiental. - Lodos y biosólidos. - Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.	El Biodigestor al que estarán conectadas las aguas negras que genere el <b>proyecto</b> , generarán lodos biodegradables (sin metales pesados o elementos patógenos) que podrán ser utilizados como abono o composta; en caso de ser necesario, se realizará un análisis de sus condiciones para verificar que éstos no sobrepasen los <b>LMP</b> .
<b>NOM-041-SEMARNAT-2015.</b>	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.	Aún y considerando que la cantidad de vehículos utilizados para la construcción del <b>proyecto</b> no rebasará la cantidad de 4 y estarán bajo un esquema de mantenimiento; bimestral (durante la etapa de construcción) y mantenimiento semestral (los que sean utilizados durante la operación de la casa de descanso), tomando en cuenta que el <b>proyecto</b> será construido en un periodo de 12 meses, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las <b>NOM's</b> . Es importante resaltar que las actividades de mantenimiento no se realizarán en las inmediaciones del <b>proyecto</b> , sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.
<b>NOM-045-SEMARNAT-2017.</b>	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.	
<b>NOM-059-SEMARNAT2010.</b>	Protección ambiental - Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres - Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio- lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al <b>proyecto</b> ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, mismas que se encuentran identificadas en el capítulo IV de la <b>MIA-P</b> . Sin embargo, es importante destacar que el <b>proyecto</b> en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada

"Casa Chachalaca"  
Constructora Corapes S.A. DE CV.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

		en la norma, por encontrarse totalmente en área urbana.
<b>NOM-080-SEMARNAT-1994.</b>	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	Toda maquinaria y vehículo que sean utilizados para las diferentes etapas del <b>proyecto</b> estarán bajo un estricto control en su mantenimiento, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las <b>NOM's</b> . Es importante resaltar que para la construcción del <b>proyecto</b> el horario en que se laborará será diurno de 7:00 a 17:00 horas, por lo que la generación de ruido por parte del <b>proyecto</b> será únicamente en ese horario.

Que la **promovente** citó el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (**PMDUBB**) según el Plano de Estrategia de Zonificación Secundaria de San Francisco y Lo de Marcos, Clave E-16, de marzo del 2001, en donde se determina que el uso de suelo del predio es: **T-15** (Turístico Hotelero)

Normatividad de utilización del suelo		Turístico Hotelero	Proyecto	Vinculación
Superficie mínima del lote		1,33.33m <sup>2</sup>	4,942.372 m <sup>2</sup>	Cumple
Frente mínimo (m)		40	53.62 m	Cumple
Número de niveles		3	2	Cumple
Frente mínimo C.O.S.		11 m	18.92 m	Cumple
C.U.S.		0.20	187.07 m <sup>2</sup> de despiante de obras techadas = 0.09	Cumple
C.U.S.		0.60	398.97 m <sup>2</sup> de construcción 3 niveles= 0.19	Cumple
Frontales (m)	Hacia elementos viales	6 m	6	Cumple
	Hacia playa ZFM	3.5 m	8	Cumple
Laterales (m)	Colindante con elementos viales			
	Colindante don cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos,			

**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 de la **promovente** de incluir

"Casa Chechatoa"  
Constructora Corayos S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

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

Sobre el particular la **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, climáticos edafológicos etc. Para la delimitación del **SA** se consideró además el factor más marcado; el gran desarrollo turístico de la zona, que incluye construcción de diversos tipos de infraestructura.

Considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras respecto de la microcuenca (0.04159%), etc., y los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca, así como la superficie que delimita en el Plan de Desarrollo Urbano. Se consideró un modelo digital de elevación, este último generado a partir de la conjugación de las curvas de nivel con apoyo del Sistema de Información Geográfica (**SIG**), se estableció un **SA** con una superficie de 58.29 has.

El **Área de Influencia (AI)** se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, aspectos importantes que fueron tomados en cuenta para la delimitación del **AI** fueron: su posicionamiento en una zona alta, lo cual puede generar que en temporales de lluvia los escurrimientos naturales (no delimitados por la **CNA** o **CONAGUA**) afecten a las construcciones, áreas verdes colina abajo, inclusive llegar a zona de playa puesto que en las actividades de construcción pudiesen existir escurrimientos de líquidos o esparcimiento de escombros o material de construcción, al igual el impacto sonoro para los predios cercanos al área, por el uso de vehículos y maquinaria, sin embargo estos serán de uso temporal, considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 1,997.65 m<sup>2</sup>, y que se trata de una casa unifamiliar de descanso, con una superficie de obras cimentadas de 809.78 m<sup>2</sup>.

"Casa Chachalco"  
Constructora Corejet S.A. DE CV



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

El impacto que podrá ocasionar el **proyecto** sobre la zona será principalmente puntual, ya que, las actividades de construcción, operación y mantenimiento se realizarán únicamente en la superficie de este, además se atenderán a las medidas de mitigación que se contemplen en la **MIA-P**.

Impacto	Superficie de influencia donde se podrán resentir.
<b>Suelo</b>	
Afectación por generación de residuos sólidos urbanos ( <b>RSU</b> ).	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>Polígono del proyecto</u>: 1,937</li> <li>● <u>Inadecuada disposición de los RSU</u>, infiltración de lixiviados, quema de estos.</li> <li>● <u>Hacia la parte frontal del predio</u>: Donde se dispondrán los residuos: En caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se consideran 300 m.</li> </ul>
<b>Mantos Freáticos (Agua)</b>	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de actividades de operación del <b>proyecto</b> .	Existe dotación de servicio de agua potable en el punto de acometida del terreno, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del <b>proyecto</b> , para los baños con regadera y las tarjas de la cocina, el bar y el llenado de las albercas, mismas que serán llenadas únicamente durante los periodos habitados. Dicho lo anterior, y por las condiciones de construcción del <b>proyecto</b> , la superficie cimentada que impide la infiltración de agua dentro del <b>proyecto</b> representa el 44.04 %. Se instalarán mecanismos ahorradores de agua, así como lonas removibles en las albercas para evitar su evaporación. Considerando lo descrito en el <b>PMDUBB</b> no se menciona una sobre explotación en el consumo de agua del pozo con el que cuenta la localidad de San Francisco.
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.	El <b>proyecto</b> llevará a cabo la instalación de un Biodigestor Autoimpiable para el tratamiento de las aguas residuales.
<b>Flora Y Fauna</b>	
Ahuyentamiento y afectación.	El predio del <b>proyecto</b> no es zona de resguardo de especies de fauna, sin embargo en él se encuentran algunas comunidad de vegetación nativa o forestal que pudieran ser afectados de manera significativa por las actividades del <b>proyecto</b> al encontrarse en zona urbana, debo a esto se llevara a cabo una plantación de más especies nativas de la región, aunado a que las especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades y utilizan los predios anexos

"Casa Chacholaco"  
Constructora Corejas S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

	que presentan vegetación de este tipo, que pudieran servir de sitios de resguardo. Por lo que el <b>proyecto</b> no ejerce influencia directa sobre estos componentes ambientales.
Superficie promedio de influencia directa del <b>proyecto</b> en sus diferentes etapas y actividades: 15.90 Ha	

Aunado a lo anterior, se observa que el Área de Influencia, se encuentra en una zona con un uso de suelo de Asentamientos Humanos y Palmar Natural (Uso de Suelo, Serie VI), **INEGI** ), tal como lo es para el **SA** en el cual se observa el incremento en el índice de actividades antropogénicas que ha influenciado sobre el medio ambiente, por lo que se considera como un lugar perturbado. Las actividades de serán mayormente diurnas, y se prevendrá y cuidará la limpieza de la zona; así como el cuidado de las especies que ahí se puedan encontrar. Se tomó como área de influencia de 15.90 has a la redonda del polígono del **proyecto**.

### Aspectos bióticos.

#### Vegetación.

El sitio del **proyecto** corresponde a un predio cuyo suelo fue impactado en los últimos años por las actividades turísticas de bajo impacto ambiental llevadas a cabo con el último tiempo, se considera que la localidad en los últimos años ha venido presentando un desarrollo turístico y comercial bastante importante, debido a esto se ha producido un incremento de la mancha urbana, presentando aparición de casas de descanso y hoteles en zonas como en la cual se encuentra el polígono del **proyecto** y que permiten un establecimiento de actividades turísticas de bajo impacto.

Específicamente, para el **proyecto**, dentro del **AI**, ésta se encuentra en un uso de suelo de Asentamientos Humanos y Palmar Natural, sin embargo, existen vegetación principalmente de Palmeras coquito de aceite (*Orbignya guacuyule*), Palma de coco de agua (*Cocos nucifera*) Amapa (*Tabebuia rosea*), Papelillo (*Bursera simaruba*), Aguacate (*Persea americana*), Majahua (*Hibiscus elatus*), Guasima (*Guazuma uimifolia*) etc.

#### Listado de vegetación presente en el AI.

Nombre común.	Nombre científico.	NOM-059-SEMARNAT-2010
Hibisco, majahua	<i>Hibiscus pernambucensis</i>	-
Bejuco de mar	<i>Ipomoea pescaprae</i>	-
Papelillo	<i>Bursera Simaruba</i>	-

"Casa Chachivoc"  
Construcción Coreya S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

Coco de agua	<i>Cocos nucifera</i>	-
Guamúchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	-
Tabachín	<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	-
Palma abanico	<i>Washingtonia sp</i>	-
Almendra	<i>Terminalia catappa</i>	-
Aguacate	<i>Persea americana</i>	-
Jarretadera	<i>Acacia cornigera</i>	-
Acacia cornigera	<i>Acacia cornigera</i>	-
Tepame	<i>A. pennatula</i>	-
Guásima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	-
Parota/Huanacaxtle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	-
Trompeta	<i>Cecropia obtusifolia</i>	-
Carrizillo	<i>Otatea sp.</i>	-
Hierba amarga	<i>Sida acuta</i>	-
Pasto de Guineas	<i>Panicum maximum</i>	-
Mango	<i>Mangifera indica</i>	-
Capomo	<i>Brasimun alicastrum</i>	-
Higueras	<i>Ficus insipida</i>	-
Payalilla	<i>Cohuepia sp.</i>	-
Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	-
*Palma coquito de aceite	<i>Orbigrya guacuyule</i>	Pr
Cacalósuchil	<i>Plumeria rubra</i>	-
Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	-
Ciruelo	<i>Spondias purpurea</i>	-
Garañona	<i>Aldama dentata</i>	-
Dormilona	<i>Mimosa pudica</i>	-
Báisamo	<i>Momordica charantia</i>	-
Margarita	<i>Melampodium divaricatum</i>	-
Huinere, Malva	<i>Malvastrum coromandelianum</i>	-

\*Especie catalogada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** como de Protección Especial (Pr).

### Fauna.

El listado de fauna silvestre que se presenta contiene especies de reptiles, aves y mamíferos que fueron registrados. Las especies detectadas fueron por observación directa o por evidencias indirectas como huellas, excretas, mudas restos de aves depredadas entre otras, así como registros bibliográficos respecto del sitio. Asimismo, en su caso se señala las especies catalogadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

### Listado de fauna en el AI.

Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT.2010
<b>Mamíferos</b>		
Ardilla	<i>Sciurus colliae</i>	

"Casa Chechelaco"

Constructora Careyes S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

Ardilla, Juanito, cilindrón	<i>Notocitellus annulatus</i>	
Ratón espinoso	<i>Heteromys pictus</i>	
Rata arrocera	<i>Oryzomys melanotis</i>	
Ratón pigmeo	<i>Baiomys musculus</i>	
Ratón pigmeo	<i>Baiomys taylori</i>	
Rata	<i>Hodomys alleni</i>	
Rata magueyera	<i>Neotoma mexicana</i>	
Rata arrocera de pantano	<i>Oryzomys couesi</i>	Amenazada endémica,
Murciélago lengüetón de pajas	<i>Glossophaga soricina</i>	
Murciélago frutero	<i>Artibeus jamaicensis</i>	
Murciélago	<i>Lasiurus intermedius</i>	
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	
Tejón, coatí	<i>Nasua Narica</i>	Amenazada, endémica
Armadillo	<i>Dasyus Novemcinctus</i>	
Tlacuache	<i>Didelphys virginiana</i>	
Zorillo	<i>Memphitis macroura</i>	
<b>Aves</b>		
Paloma doméstica	<i>Columba livia</i>	
Colondrina pecho gris	<i>Columba livia</i>	
Colondrina tjereta	<i>Hirundo rustica</i>	
Tortolita canela	<i>Columbina talpacoti</i>	
Aguilla gris	<i>Buteo plagiatus</i>	
Cernícalo americano	<i>Falco sparverius</i>	
Colibrí canelo	<i>Amazilia rutila</i>	Protección especial, endémica.
Colibrí pico ancho	<i>Cyanthus latirostris</i>	Protección especial, endémica.
Papamoscas Rayado Común	<i>Myiodynastes luteiventris</i>	
Pata amarilla menor	<i>Tringa flavipes</i>	
Tirano pálido	<i>Tyrannus verticalis</i>	
Tirano pirrí	<i>Tyrannus melancholicus</i>	
Luis Bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	
Zenate mayor	<i>Quiscalus mexicanus</i>	
Garza dedos dorados	<i>Egretta thula</i>	
Ibis cariblanco	<i>Plegadis chihi</i>	
Ibis blanco	<i>Eudocimus albus</i>	
Pelicano café	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Amenazada, no endémica.
Fragata tjereta	<i>Fregata magnificens</i>	
Playero pihuí	<i>Tringa semipalmata</i>	
Garza Nocturna Corona Clara	<i>Nyctanassa violacea</i>	Amenazada, no endémica.
Monjita Americana	<i>Himantopus mexicanus</i>	
Callareta Americana	<i>Fulica americana</i>	
Pijije Alas Blancas	<i>Dendrocygna autumnalis</i>	
Garcita Verde	<i>Butorides virescens</i>	
Playero Alzacolita	<i>Actitis macularia</i>	
Martín Pescador Norteño	<i>Megaceryle alcyon</i>	

\*Copa Chachalaca\*

Construcción Carreyes S.A. DE CV.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

Garza morena	<i>Ardea herodias</i>	Protección especial, endémica.
Garza blanca	<i>Ardea alba</i>	
Garza azul	<i>Egretta caerulea</i>	
Garza tricolor	<i>Egretta tricolor</i>	
Garza ganadera	<i>Bubulcus ibis</i>	
Cacique Mexicano	<i>Cassidix melanicterus</i>	
Zopilote aura	<i>Cathartes aura</i>	
Zopilote común	<i>Coragyps atratus</i>	
Cuervo sinaloense	<i>Corvus sinaloae</i>	
Gaviota pico anillado	<i>Larus delawarensis</i>	
Gaviota plateada	<i>Larus argentatus</i>	
Gaviota Plomiza	<i>Larus heermanni</i>	Protección especial, no endémica.
Charrán común	<i>Sterna hirundo</i>	
Costurero pico largo	<i>Limnodromus scolopaceus</i>	
Playero solitario	<i>Tringa solitaria</i>	
Patamarilla mayor	<i>Tringa melanoleuca</i>	
Playero blanco	<i>Callaris alba</i>	
Playero occidental	<i>Callaris mauri</i>	
Chorlo gris	<i>Pluvialis squatarola</i>	
Chorlo nevado	<i>Charadrius alexandrinus</i>	Amenazada, no endémica.
Chorlo semipalmado	<i>Charadrius semipalmatus</i>	
Chorlo tildio	<i>Charadrius vociferus</i>	
Avoceta piquicurva	<i>Recurvirostra americana</i>	
Zarapito trínador	<i>Numenius phaeopus</i>	
Zarapito pico largo	<i>Numenius americanus</i>	
Picopando canelo	<i>Limosa fedoa</i>	
Vuelvepiedras rojizo	<i>Arenaria interpres</i>	
Agachona común	<i>Gallinago gallinago</i>	
Falaropo pico largo	<i>Phalaropus tricolor</i>	
Herpetofauna.		
Rana verde	<i>Agalychnis dacnicolor</i>	
Rana de árbol mexicana	<i>Smilisca baudinii</i>	
Sapito pinto de Mezatlán	<i>Incilius mazatlanensis</i>	
Rana fisgona	<i>Eleutherodactylus nitidus</i>	
Sapo jaspeado	<i>Incilius marmoratus</i>	
<b>Reptiles</b>		
Iguana verde.	<i>Iguana iguana*</i>	Protección Especial, no endémica.
Lagartija de árbol, abaniquillo pañuelo del Pacífico.	<i>Norops Nebulosus</i>	
Coraíllo del Occidente Mexicano.	<i>Micrurus distans*</i>	Protección Especial, endémica.
Garrobo, Iguana mexicana de cola espinosa.	<i>Ctenosaura Pectinata*</i>	Amenazada, endémica.

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

\*Cose Chechelapa\*

Constructora Carreras S.A. DE C.V.



## Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

### preventivas y de Mitigación de los impactos ambientales.

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

### Atmósfera.

Calidad del aire	
Impacto Ambiental.	Medida de prevención, mitigación y/o compensación.
Contaminación del aire por la generación de Residuos Sólidos Urbanos ( <b>RSU</b> ) que irán al basurero municipal los cuales generarán Casos de Efecto Invernadero ( <b>GEI</b> ) derivado de las actividades a desarrollar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Previo al inicio de actividades de construcción cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los <b>RSU</b></li> <li>• Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los <b>RSU</b> que no fueron adecuadamente dispuestos.</li> <li>• Está prohibida la quema de residuos.</li> </ul>
Con las actividades de remoción de vegetación herbácea se generan partículas de polvo. Con las actividades de trazo y excavación se generarán partículas de polvo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del <b>proyecto</b> para la eliminación de éstos.</li> <li>• Los vehículos que transporten el material a granel desde y hacia el área del <b>proyecto</b> llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material.</li> <li>• Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono del <b>proyecto</b>.</li> <li>• El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche.</li> <li>• En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riesgo.</li> </ul>

"Caso Construcción"  
Constructora Corevas S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

Contaminación del aire por los vehículos y maquinaria que derivado de la combustión emiten <b>GEI</b> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la realización y operación del <b>proyecto</b> de manera mensual en centros autorizados.</li> <li>Todo vehículo y maquinaria que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: <b>NOM-041-SEMARNAT-2015</b> y <b>NOM-045-SEMARNAT-2017</b>.</li> </ul>
Contaminación por el uso excesivo de detergentes, limpiadores y solventes, estos líquidos son volátiles provocando <b>GEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se tendrá precaución con el uso de estas sustancias para evitar su dispersión, se tendrá cuidado con las etiquetas y sus respectivos instructivos para que se encuentren siempre en buenas condiciones.</li> <li>Se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación.</li> </ul>
Con el mantenimiento de las áreas verdes mejorará la calidad del aire en la zona	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se procederá al regar con agua tratada (pipas), para evitar la emisión de partículas, y molestias a las personas y su entorno.</li> <li>Se evitará el uso de fertilizantes y productos que contaminen el subsuelo.</li> <li>El mantenimiento de las áreas verdes generan hábitats y propician la infiltración del agua, etc.</li> </ul>
<b>Confort sonoro</b>	
El uso de los vehículos y maquinaria emiten ruidos en ocasiones con decibeles muy altos, que suelen ser molestos y rebasan los límites permitidos. Las actividades de construcción de infraestructura emiten ruidos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>El horario en el que se laborará será diurno de 7:00 a 17:00 hrs., por lo que la generación de ruido por parte del <b>proyecto</b> será únicamente en ese horario.</li> <li>Los vehículos y la maquinaria se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.</li> <li>La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la <b>NOM-080-SEMARNAT-1994</b>.</li> </ul>
<b>Microclima</b>	
La disposición final de <b>RSU</b> cambia las condiciones climáticas del área	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durante las diferentes etapas del <b>proyecto</b> se promoverá el uso de productos biodegradables.</li> <li>Se realizará la separación de los <b>RSU</b>, así como de manejo especial con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos.</li> <li>Se prohibirá del uso de unicef.</li> </ul>

"Cese Chocholeco"  
Constructora Corepes S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

La ausencia de vegetación incrementará la radiación solar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se procederá al regar con agua tratada (ploas), para evitar la emisión de partículas, y molestias a las personas y su entorno.</li> <li>Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del <b>proyecto</b> para la eliminación de éstos.</li> </ul>
La presencia de estructuras de cemento incrementará la radiación solar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se considera una superficie de 1,216.19 m<sup>2</sup> para áreas verdes en el interior del predio y 55.87 m<sup>2</sup> de jardineras.</li> <li>Se dará adecuado mantenimiento del área ajardinada.</li> </ul>
La presencia de áreas verdes mejorarán las condiciones del clima.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se considera una superficie de 1,216.19 m<sup>2</sup> para áreas verdes en el interior del predio y 55.87 m<sup>2</sup> de jardineras.</li> <li>Fungirán como barreras naturales para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciar la filtración e infiltración del agua, etc.</li> <li>La presencia del área verde ayuda a regular el clima dentro del microclima, además, tienen efectos positivos sobre la fertilidad del suelo, la cantidad de materia orgánica, el reciclaje de nutrientes, disminuyen la evaporación del suelo, reducen la erosión.</li> </ul>

### Agua.

Calidad del agua.	
Impacto Ambiental.	Medida de prevención, mitigación y/o compensación.
Con las diferentes actividades se generarán Residuos sólidos urbanos que de no ser bien dispuestos los lixiviados de éstos infiltrar en el subsuelo e impactar en los mantos freáticos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los <b>RSU</b>.</li> <li>Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los <b>RSU</b>.</li> <li>Se tendrá prohibido verter <b>RSU</b> a la vía pública, predios baldíos, ductos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100%)</li> <li>Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los usuarios del <b>proyecto</b>.</li> <li>Los usuarios del <b>proyecto</b> implementarán el uso de bloqueadores biodegradables.</li> </ul>
Con la realización de las actividades podría haber fugas con la maquinaria y contaminar los mantos freáticos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.</li> </ul>

"Copa Chocolate"  
Construtora Dreyer S.A. de C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

Mal tratamiento de aguas residuales y descargas al subsuelo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Todas las aguas residuales que se generen a partir de la operación y mantenimiento del <b>proyecto</b> se encontrarán conectadas a un Biodigestor Autolimpiable.</li> </ul>
Posible contaminación de mantos freáticos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.</li> </ul>
El consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de acceso de agua en el área.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimizan el consumo de agua en las albercas.</li> </ul>
Las áreas verdes incrementarán la infiltración de aguas pluviales del área.	<ul style="list-style-type: none"> <li>El área verde dentro del predio fungirá como barreras naturales para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciar la filtración e infiltración del agua, etc.</li> </ul>

### Suelo.

Uso del suelo.	
Impacto Ambiental.	Medida de prevención, mitigación y/o compensación.
Contaminación del suelo por mala disposición y exceso en la generación de residuos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los <b>RSU</b> que no fueron adecuadamente dispuestos.</li> <li>Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los <b>RSU</b>.</li> <li>La generación de <b>RSU</b> no excederá de 1 kg/persona/día.</li> <li>Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte del usuario del <b>proyecto</b>.</li> </ul>
Posibles fugas del material almacenado.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se vigilará que las condiciones en las que se encuentren los recipientes sean las óptimas.</li> </ul>
Habrá remoción de manchones de vegetación herbácea y residuos sólidos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>En caso de algún derrame se realizarán actividades de remediación.</li> <li>El lugar de almacenaje de éstas será de piso firme con concreto.</li> <li>Estará prohibida la quema de vegetación para la eliminación de éstas; así como el uso de sustancias químicas que eviten la regeneración de vegetación.</li> <li>Después de la construcción, se contará con una superficie de áreas verdes.</li> </ul>
Con estas actividades las propiedades del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.</li> <li>El material que se genere de la excavación, cimentación y albañilería será</li> </ul>

"Casa Chechelaca"

Constructora Coreyes S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

<p>camblarán.</p>	<p>puesto a cargo del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.</p>
<p>Mejorará las condiciones de vegetación en la zona.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las áreas verdes dentro del predio fungirán como barreras naturales para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciar la infiltración del agua, etc.</li> <li>Las áreas verdes, propiciarán la formación de suelos fértiles, evitara la erosión, propiciara la captación de agua para los acuíferos, ayudara a reducir la temperatura del suelo y mejorara el paisaje de la zona.</li> <li>Se realizará la plantación de 50 individuos de Amapa (<i>Tabebuia rosea</i>), en una zona de área verde de 1,216.19 m<sup>2</sup>, ubicado dentro del mismo polígono del <b>proyecto</b>.</li> </ul>

**Flora.**

<b>Diversidad y densidad.</b>	
<b>Impacto Ambiental.</b>	<b>Medida de prevención, mitigación y/o compensación.</b>
<p>La extracción de especies, podría provocar la disminución de las mismas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el <b>proyecto</b>.</li> <li>No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio.</li> </ul>
<p>Disminución de especies.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del <b>proyecto</b> para la eliminación de éstos.</li> <li>Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhíba el crecimiento de la vegetación.</li> <li>Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación.</li> <li>Se realizará la plantación de 50 individuos de Amapa (<i>Tabebuia rosea</i>), en una zona de área verde de 1,216.19 m<sup>2</sup>, ubicado dentro del mismo polígono del <b>proyecto</b>.</li> </ul>
<p>Disminuirá la superficie de posible crecimiento de vegetación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La superficie de construcción permitida será únicamente dentro polígono.</li> <li>Se dispondrá de una superficie de áreas verdes.</li> </ul>
<p>Derivado de algún derrame podría mermar la vegetación del área.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.</li> </ul>
<p>Incrementará la diversidad y densidad de flora en el área.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se dispondrá de una superficie de áreas verdes.</li> <li>Se realizará la plantación de 50 individuos de Amapa (<i>Tabebuia rosea</i>), en una zona de área verde de 1,216.19 m<sup>2</sup>, ubicado dentro del mismo polígono del <b>proyecto</b>.</li> </ul>

"Casa Checheleca"  
Construcción Corayas S. de C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

**Fauna.**

Diversidad, densidad y hábitat	
Impacto Ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación.
Ahuyentará a la fauna de la zona.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo.</li> <li>Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada.</li> <li>Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies.</li> <li>A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del <b>proyecto</b>.</li> </ul>
Disminuirá la superficie de hábitat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>La superficie de construcción será únicamente en el polígono del <b>proyecto</b>.</li> </ul>
Posible incremento de hábitats.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las áreas verdes dentro del <b>proyecto</b>.</li> <li>Se dispondrá de una superficie de áreas verdes dentro del predio del <b>proyecto</b> que fungirán como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región.</li> <li>Se aplicará medida de compensación, se realizará la plantación de 190 individuos de Amapa (<i>Tabebuia rosea</i>), en un predio de 1,450.00 m<sup>2</sup>, ubicado dentro del mismo ecosistema del <b>proyecto</b> que fungirá como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región.</li> </ul>

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

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

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

**Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.**

El polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una pequeña zona, que, en comparación de

"Casa Chesholced"  
Constructora Carayas S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

un desarrollo hotelero de densidad alta, la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos como el agua como la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas presentes.

En caso de que no se realice la construcción del **proyecto**, ambientalmente no existirá cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, porque se considera una zona afectada antropogénicamente y, eventualmente el crecimiento de la localidad llegaría alcanzando el sitio del **proyecto**. Las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de dicha actividad que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto, se puede concluir que el **proyecto** no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la región.

El **proyecto** comprende la construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar de descanso, con la cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que la ocuparan.

**Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación:**

En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en una fosa séptica, ocasionaría grandes impactos al suelo y su filtración a los mantos freáticos, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

Se tendrán impactos ambientales durante la construcción al realizar la pavimentación de superficies, al modificar patrones de escorrentía y absorción y reducir la superficie potencial de vegetación; y durante la operación del **proyecto**, por el consumo de agua potable, iluminación nocturna, por tratarse de afectaciones cotidianas durante toda esta etapa del **proyecto**.

Estos impactos serán principalmente puntuales, aunque podrían extenderse a la zona directamente colindante al área del **proyecto**; sin embargo, por tratarse de una zona perturbada, con un nivel medio de fragmentación y aislamiento, no provocarán grandes alteraciones en los ecosistemas terrestre y sus recursos naturales o en su salud, que obstaculicen la existencia y desarrollo del hombre y de los demás

"Curo Chechiciana"  
Constructora Curoche S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales.

Por otro lado, algunos impactos ambientales serán prevenidos o mitigados de manera implícita por el propio **proyecto**.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo.

**Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación proyecto incluyendo las medidas de mitigación:**

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación permitirá la operación sustentable del **proyecto**, compensando las áreas de desplante con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. Además, no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos.

En seguimiento a lo anterior, se realizará separación de los **RSU**, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen tienen como destino el Biodigestor Autolimpiable para el tratamiento de aguas residuales que se instalará dentro del polígono.

Durante la operación se reducirá su participación en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para el ecosistema costero a causa del uso urbano del suelo y por la liberación gradual de diversas sustancias y partículas utilizadas en la operación de los proyectos de la zona costera, sobre todo por los agroquímicos utilizados indiscriminadamente, por el inadecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos, y por la contaminación lumínica nocturna, provocando la degradación gradual de ambos ecosistemas sin que pueda atribuirse este conjunto de afectaciones al **proyecto** mismo.

**11. 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

"Casa Checholaca"  
Construtora Careyes S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

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

Que con base a el análisis y evaluación presentada en relación al **proyecto** la **promovente** omitió analizar la densidad permisible que se describe para el uso de suelo asignado como **T-15** con 8 viviendas por hectáreas teniendo una capacidad permitida de 1.59 unidades por hectárea.

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

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación 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 fracción IX; 35 párrafos primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º

"Coas Ecológica"  
Constructora Coas S.A. DE CV



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

fracción I, 5º Inciso Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º fracción VII.a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta 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 **"Casa Chachalaca"** ubicado en la localidad de San Francisco, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

a) Se autoriza en materia de impacto ambiental la construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar de descanso, que estará compuesta de 1 nivel por debajo de línea de calle y 2 niveles a línea de calle y 2 niveles de línea de calle, en la planta uno se contará con una recámara (incluye baño, vestidor, y cama de día) y terraza (incluye pequeña barra tipo bar), en la planta cero contará con una recámara (incluye baño, vestidor y cama de día), cocina/comedor, baño externo y sala, por último en la planta más uno (+1) contará con solo una recámara (incluye baño con vestidor) con terraza; además de obras complementarias comunes, como son las áreas de tránsito como andadores y pasillos, áreas ajardinadas externas delimitadas por jardinera, 2 albercas, área de terrazas, cama de día; en la parte trasera del predio con vista hacia una gran zona de áreas verdes. La superficie total del polígono del **proyecto** es de 1,997.65 m<sup>2</sup>.

#### Coordenadas UTM del polígono del predio de la propiedad:

Coordenadas de construcción del proyecto.	
X	Y
457556.5764	2311933.8856
457550.2487	2311951.7251

"Casa Chachalaca"  
Constructora Corayas S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

457548.9182	2311952.0691
457544.6216	2311954.4344
457538.3928	2311959.7899
457537.0158	2311959.7902
457509.7028	2311931.0930
457490.2816	2311910.6249
457486.3614	2311888.622
457505.4497	2311904.0448
457510.6656	2311897.4795
457556.5764	2311933.8856
<b>Superficies 1,997.65 m<sup>2</sup></b>	

Superficie de obras a construir en el polígono del proyecto son las siguientes:

Planta baja	
Obras	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>Planta -1</b>	
Recamara 3*	50.32
Terraza*	64.35
Alberca 2*	85.22
<b>Subtotal</b>	<b>199.89</b>
<b>Planta 0</b>	
Gran sala*	115.20
Cocina*	30.34
Recamara 1*	65.22
Baño*	8.22
Alberca 1*	150.55
<b>Subtotal</b>	<b>369.53</b>
<b>Planta +1</b>	
Recamara 2*	65.32
Terraza 1*	8.75
Terraza con cama de día*	60.22
<b>Subtotal</b>	<b>134.29</b>
<b>Otras Áreas</b>	
Pasillo/caminos*	50.20
Jardinera	55.87
<b>Subtotal</b>	<b>106.07</b>
<b>Áreas verdes</b>	

"Casa Cocholosa"  
Constructora Cocholosa S.A. de C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

Áreas verdes	1,216.19
<b>Subtotal</b>	<b>1,216.19</b>
<b>Superficie total cimentada</b>	<b>809.78</b>
<b>Polígono total</b>	<b>1997.65</b>

\* Las obras que se consideran para el cálculo de la cimentación o áreas con obra civil.

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

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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

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

"Casa Chachalaca"

Constructora Carreyer S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

**QUINTO.-** La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar 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 de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

"Cruz Cephalosa"  
Constructora Cephalosa S.R. DE CV



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

**Oficio No. 138.01.03/1942/2023**

estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

**SÉPTIMO.-** De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEPA** 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

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEPA**, 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 **LGEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación 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:

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

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

"Casa Chechóico"

Constructora Carayaz S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

- 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 despalle y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso 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.
- Previo al inicio de la autorización del **proyecto** la **promovente** deberá presentar copia de la carta de contrato de agua ante el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
- Previo a la operación del **proyecto** la **promovente** deberá presentar la descripción de la disposición final de los lodos generados por el Biodigestor y en su caso de necesitar servicios externos presentar la copia del contrato anual.
- En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
- Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
- Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.

"Caja Chochitaca"  
Constructora Corantz S.A. DE CV.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

**Oficio No. 138.01.03/1942/2023**

8. Deberá incluir en sus reportes anuales de cumplimiento señalados en el Término Octavo del presente oficio, la evidencia fotográfica y documental de la plantación de 50 individuos de Amapa (*Tabebuia rosea*), en una zona de área verde de 1,216.19 m<sup>2</sup>, ubicado dentro del mismo polígono del **proyecto**; y de la plantación de 190 individuos de Amapa (*Tabebuia rosea*), en un predio de 1,450.00 m<sup>2</sup>, ubicado dentro del mismo ecosistema del **proyecto** que fungirá como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región. En este último caso, la evidencia incluirá la anuencia del propietario o legal poseedor del predio de 1,450.00 m<sup>2</sup>.
9. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
  - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
  - Los motivos de la reubicación.
  - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
  - La anuencia del propietario o legal posesionario del predio de destino.
10. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
  - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
  - Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
11. 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 la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.** - La **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Oficina de Representación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de

"Casa Chocholaza"

Constructora Corayos S.A. DE CV.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

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

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

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

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

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

"Oscar Chuchulaco"  
Construccion Corevas S.A. de CV



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1942/2023

**DECIMOCUARTO.** - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Antonio Peñaloza Urtiz**, 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 los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en sujeción a la delegación definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firmo: **Xanitzin González Domínguez**, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"

  
  
**SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES**  
**ARQ. XITLE XANITZIN GONZALEZ DOMINGUEZ**  
SUBDELEGACIÓN  
EN EL ESTADO DE NAYARIT

- c.c.p. Mtro. Cesar Octavio Lara Fonseca- Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic Mirtha Iliana Villavazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano.- Encargada del Despacho de la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández.- Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2022TD103

No. de Bitácora: 18/MP-0524/T/22  
XXCD/maz/mgoc  


"Casa Chocholaco"  
Constructora Correyer S.A. DE C.V.

