

**Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación Federal de la SEMARNAT en Nayarit.

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

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

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

**Firma del titular:**

*"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma la C. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"*

**ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**

**Fecha, número e hipervínculo al acta de Comité donde se aprobó la versión pública:**  
Resolución ACTA\_20\_2023\_SIPOT\_3T\_2023\_XXVII, en la sesión celebrada el 13 de octubre del 2023.

**Disponible para su consulta en:**

**[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/  
ACTA\\_20\\_2023\\_SIPOT\\_3T\\_2023\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_20_2023_SIPOT_3T_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. 138.01.03/3658/2023**

**Tepic, Nayarit a 11 de septiembre de 2023**

**Asunto:** Se emite Resolutivo

**C. Jesús Maciel Ruiz**



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Jesús Maciel Ruiz** que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el **proyecto** denominado "**Tulia**" ubicado por la Av. Paseo de Los Cocoteros, Fracción 3, del Lote 10-A, Villa 8, Manzana I del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta), poblado de Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta), Bahía de Banderas, Nayarit, en las coordenadas WGS84 UTM X= 469176 y Y: 2289066.

**RESULTANDO**

- I** Que el 17 de julio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha del 3 de mismo mes y año, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD035**.
- II** Que el 19 de julio de 2023, mediante escrito de misma fecha, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 19 de julio de 2023, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEPA**).
- III** Que el 27 de julio de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0033/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive

"Tulia"





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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 20 al 26 de julio de 2023 y extemporáneos.

- IV** Que el 30 de julio de 2023, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V** Que mediante oficios **138.01.00.01/3105/2023** y **138.01.03/3106/23**, ambos del 2 de agosto de 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 emisión del presente oficio no se ha recibido respuesta a los oficios referidos en el Resultando anterior.

## CONSIDERANDO

- 1** Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos O) y Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º inciso A fracción VII, subinciso 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, que requiere la remoción de vegetación forestal para su realización, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5º Incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

12 del **RLGEEPAMEIA**, 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 **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación al **promoviente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de 2 torres de 6 niveles cada una (se denominan Torre 1 y 2) con un total de 105 departamentos, así como una edificación de dos niveles (denominada GYM), en el interior (entre las torres) cuenta con área de alberca y jacuzzi, palapa (incluyen bar y área de mesas y estar), andadores y terrazas (incluyen escalinatas, plazas, rampas de acceso peatonal y áreas de descanso) y áreas verdes y jardinadas, al frente cuenta con circulación vehicular, rampa y cajones de estacionamiento exterior, en una superficie total de 9,337.93 m<sup>2</sup>.

### Distribución de áreas y superficies del proyecto

Concepto		Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Torre 1	1,129.89
2	Torre 2	1,114.10
3	GYM	314.91
4	Palapa	116.14
5	Área de alberca y Jacuzzi	995.49
6	Circulación vehicular, Rampa y Estacionamiento Exterior	729.32
7	Áreas Verdes y Jardinadas	3,348.62
8	Andadores y Terrazas	1,589.46
<b>Total</b>		<b>9,337.93</b>

### Descripción detallada de las torres departamentales del proyecto:

#### Torre 1

La Torre 1 cuenta con un desplante de 1,129.89 m<sup>2</sup> y un total de 51 departamentos. En planta baja (primer nivel) cuenta con plaza de acceso a lobby, sala de juegos con baños para hombres y mujeres, sala de juntas, oficina administrativa, buzones oficina de contador, monitoreo con pasillo de distribución hacia departamentos y zona interior del **proyecto**, elevadores, escales y áreas de servicios.

De los 6 departamentos ubicados en la planta baja, 3 son de tipo E (tres recámaras, tres baños, sala



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

comedor-cocina cuarto de lavado y terrazas), 1 de tipo D (tres recámaras, tres baños, closet-vestidor, sala-comedor-cocina cuarto de lavado y terrazas) y 2 más del tipo G (dos recámaras, dos baños, sala-comedor-cocina cuarto de lavado y terrazas).

Los niveles segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto cuentan con 9 departamentos en cada nivel: 3 son de tipo E (tres recámaras, tres baños, sala-comedor-cocina cuarto de lavado, terrazas y balcón), 1 de tipo D (tres recámaras, tres baños, closet-vestidor, sala-comedor-cocina cuarto de lavado, terrazas y balcón), 2 del tipo G (dos recámaras, dos baños, sala-comedor-cocina cuarto de lavado, terrazas y balcón) y 3 tipo F (dos recámaras, dos baños, sala-comedor-cocina cuarto de lavado, terrazas y balcón).

### **Torre 2.**

La torre 2 cuenta con un desplante de 1,114.10 m<sup>2</sup> y un total de 54 departamentos. En planta baja (primer nivel) cuenta con corredor de ingreso desde la zona interior del **proyecto**, elevadores, escales y pasillo de distribución hacia departamentos, así como áreas de servicio.

De los 9 departamentos ubicados en la planta baja, 3 son de tipo E (tres recámaras, tres baños, sala-comedor-cocina cuarto de lavado y terrazas), 1 de tipo D (tres recámaras, tres baños, closet-vestidor, sala-comedor-cocina cuarto de lavado y terrazas), 2 tipo G (dos recámaras, dos baños, sala-comedor-cocina cuarto de lavado y terrazas) y 3 tipo F (dos recámaras, dos baños, sala-comedor-cocina cuarto de lavado y terrazas).

Los niveles segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto cuentan con 9 departamentos en cada nivel: 3 departamentos son de tipo E (tres recámaras, tres baños, sala-comedor-cocina cuarto de lavado, terrazas y balcón), 1 departamento de tipo D (tres recámaras, tres baños, closet-vestidor, sala-comedor-cocina cuarto de lavado, terrazas y balcón), 2 son de tipo G (dos recámaras, dos baños, sala-comedor-cocina cuarto de lavado, terrazas y balcón) y 3 departamentos de tipo F (dos recámaras, dos baños, sala-comedor-cocina cuarto de lavado, terrazas y balcón).

### **GYM y Palapa.**

La Edificación denominada GYM, cuenta con un desplante de 314.91 m<sup>2</sup>. En planta baja (primer nivel) cuenta espacios para gimnasio, cardio, pilates y pesas; bodega y baños para hombres y mujeres. En la palapa: Zona de mesas y bar; también se cuenta con escalera se acceso a sótano y segundo nivel. En el segundo nivel cuenta con cuartos de usos múltiples.

### **Sótano.**



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

En el sótano, al cual se podrá ingresar por la rampa de acceso vehicular, considera estacionamiento para 127 vehículos, 116 bodegas individuales y una bodega general, cisterna, cuarto de bombas, cuarto eléctrico, comedor, site, baños hombres y mujeres, espacios para bicicletas, así también considera acceso a las torres con escales y elevadores.

**Descripción por cada etapa.**

**Preparación del sitio**

**a) Limpieza (Deshierbe y despalme)**

La superficie que se verá afectada por la limpieza, será de 9,337.93 m<sup>2</sup>. La superficie del **proyecto** ha sido utilizada históricamente como área de estacionamiento, bodega y patio de maniobras y materiales para el resguardo de vehículos y equipo de trabajo, contando con delimitación perimetral de malla ciclónica, una sección presenta ejemplares arbóreos (algunos de ellos inducidos).

El número de individuos y volumen a remover en el área propuesta para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se considera en las siguientes tablas:

Especies estrato arbóreo				
Núm.	Nombre común	Nombre científico	Núm. Individuos	Vol. m <sup>3</sup> r.t.a.
1	Almendo	<i>Prunus dulcis</i>	2	1.520
2	Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	21	8.717
3	Bambu	<i>Bambusa vulgaris</i>	33	2.211
4	Cacahuananchi	<i>Gliricidia sepium</i>	1	0.540
5	Camichín	<i>Ficus padifolia</i>	7	18.665
6	Ceiba	<i>Ceiba pentandra</i>	1	0.980
7	Chalata	<i>Ficus microchalamys</i>	19	13.656
8	Concha	<i>Acacia cochliacantha</i>	8	0.722
9	Galeana	<i>Spathodea campanulata</i>	1	1.620
10	Guamuchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	53	11.129
11	Guayabillo	<i>Psidium sartorianum</i>	1	0.160
12	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	5	2.237
13	Mango	<i>Mangifera indica</i>	25	22.385
14	Manzanita	<i>Hippomane mancinella</i>	3	0.387
15	Palma coco agua	<i>Cocos nucifera</i>	1	0.980
16	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	2	0.570
17	Primavera	<i>Tabebuia donnel-smithii</i>	3	3.520
18	Tabachin	<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	10	1.298
<b>Total individuos y volumen</b>			<b>196</b>	<b>91.297</b>

Vol.= volumen en m<sup>3</sup> r.t.a. (metros cúbicos rollo total árbol).

Especies del estrato arbustivo			
Núm.	Nombre común	Nombre científico	Núm. de individuos



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

1	Guamuchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	497
2	Ramoncillo	<i>Henrya insularis</i>	993
3	Hierba del zorrillo	<i>Petiveria alliacea</i>	993

Especies del estrato herbáceo			
Núm.	Nombre común	Nombre científico	Núm. De individuos
1	Banderita	<i>Loeselia coerulea</i>	5962
2	Aceitilla	<i>Bidens leucantha</i>	4471
3	Dormilona	<i>Mimosa spirocarpa</i>	2981

Para el estrato arbóreo se cuantificó de manera directa una cantidad total de 196 individuos que se espera remover, con un volumen total de 91.297 m<sup>3</sup> r.t.a.; no se registraron especies catalogadas en alguna categoría de riesgo dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Para los estratos arbustivo y herbáceo se estimó una cantidad total de individuos a remover en el predio de cambio de uso de suelo de 2,331 ejemplares para el estrato arbustivo y de 12,593 ejemplares para estrato herbáceo; esta cantidad fue estimada, considerando la información dasométrica y ecológica registrada en los sitios de muestreo, como el número de especies y cantidad de individuos de cada especie existentes por estrato del área de cambio de uso de suelo, en base al tamaño de los sitios de muestreo, así como a la superficie del área de cambio de uso de suelo.

Las actividades de limpieza dentro del área **proyecto** se realizarán de forma manual, con el apoyo de herramientas menores.

El **proyecto** contempla la remoción de la vegetación, previa autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, donde se llevará a cabo el programa de reforestación con especies nativas y de la región.

Las actividades de despalme de las áreas para construcción se realizarán con el apoyo de maquinaria especializada:

- El volumen producto de la limpieza será de aproximadamente 75 m<sup>3</sup> de material vegetativo, parte de este material (excepto troncos: 91.297 m<sup>3</sup> r.t.a) será picado e incorporado al material producto del despalme el cual se estima en aproximadamente 1,867.59 m<sup>3</sup>, dicho material será utilizado en la superficie del **proyecto** para la conformación de áreas verdes y el resto se depositará donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

**b) Trazo, excavaciones y nivelaciones.**

"Tulio"



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

Con objeto de conocer las características estratigráficas y físicas del subsuelo en el sitio y con base en ellas determinar el tipo de cimentación más conveniente para las estructuras en **proyecto** y para establecer el procedimiento constructivo de dichas cimentaciones se llevó a cabo un Estudio Geotécnico de Cimentación consistente en muestreo y exploración del subsuelo, pruebas de laboratorio y análisis de resultados. En cual se describen las características estratigráficas y físicas del subsuelo definidas mediante los trabajos de exploración y muestreo realizados, se proporcionan los tipos de cimentación que se juzga más conveniente para soportar a la estructura proyectada y se establece el procedimiento de construcción para las cimentaciones.

Para investigar las características del subsuelo se programó la ejecución de dos sondeos exploratorios mixtos (penetración estándar, tubo de observación y piezométrico)

De acuerdo a las medidas realizadas en la Piezometría instalada, se detectó la presencia de nivel de aguas freáticas (**N.A.F.**) a una profundidad de -4.20 m a partir del nivel del terreno natural, de acuerdo a la topografía actual del terreno y los trabajos de campo realizados en septiembre de 2022.

Con lo anterior se pudo definir las características de la cimentación y el desplante de la estructura:

- Zapatas corridas; para muros de contención o de carga.
- Losa de cimentación; para la alberca.
- Pilas Coladas in situ; para las Estructuras (Torres y losa de Sótano).

### **Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto**

- Construcción Almacén general temporal, a base de polines con muros y cubiertas de lámina.
- Patios de servicios: se destinará una superficie con espacio suficiente para patio de maniobras y resguardo de maquinaria, equipo de trabajo y dentro del predio y fuera de la etapa de construcción que se encuentre en proceso.
- Se rentarán sanitarios móviles en cantidad proporcional de 1 por cada 15 trabajadores que se encuentren laborando, realizando mantenimientos frecuentes de limpieza.

### **Etapas de construcción.**

#### **Procedimiento de construcción.**

#### **Las bases de diseños de la estructura del edificio .**

El sistema estructural está compuesto por columnas y muros de concreto reforzado como sistema de soporte de losas sólidas con vigas aperaltadas:



Este sistema resulta ideal para controlar deformaciones verticales y desplazamiento laterales, ya que proporciona la rigidez necesaria para cumplir con los parámetros impuestos en el reglamento. Para el análisis estructural del edificio, se realizó un modelo matemático en el software ETABS en su versión 20.0.0. Con este modelo matemático se obtienen los elementos mecánicos, así como su respuesta a la deformación de las cargas gravitacionales y laterales.

La descripción detallada de las características de la cimentación y el desplante de la estructura es la siguiente: Zapatas corridas; para muros de contención o de carga; losa de cimentación; para la alberca; y, pilas coladas in situ; para las estructuras (Torres y losa de Sótano).

#### **Muro de contención perimetral (Zapatas Corridas).**

El desplante para el muro de contención perimetral será a 2.62 m. de profundidad a partir del nivel de terreno natural, y como base una plantilla de concreto  $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$  la cual está sobre un suelo mejorado:

- Aceros de refuerzo  $f_y = 4,200 \text{ kg/cm}^2$ , del # 3, #4, con 25 cm de espesor en muro y zapata, colado con un concreto premezclado de resistencia a la compresión de  $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ . Acabado aparente en ambas caras.

#### **Losa de cimentación (alberca).**

El desplante para losa de cimentación para la alberca será a 1.0 m de profundidad a partir del terreno natural, y como base una plantilla de concreto  $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$  la cual está sobre un suelo mejorado. Aceros de refuerzo  $f_y = 4,200 \text{ kg/cm}^2$ , del # 3, #4, con 30 cm de espesor, colado con un concreto premezclado de resistencia a la compresión de  $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$  con impermeabilizante integral junta. Se extiende una capa de grava de 5 a 10 cm para amortiguar los efectos de los posibles movimientos de tierra, posteriormente se desplanta la losa y muros de la alberca, las juntas frías que se generen deberán de llevar la banda ojillada de PVC y finalmente el acabado.

#### **Pilas de cimentación coladas in situ.**

(Torre Este, Torre Oeste, Edificio de Amenidades y Losa de Estacionamiento).

Las pilas tienen una longitud (profundidad) de 22.0 m y 25.0 m, a partir del Nivel de Piso Terminado del Sótano, con aceros de refuerzo  $f_y = 4,200 \text{ kg/cm}^2$ , del #8, #3, con un recubrimiento de concreto de 7 cm de espesor, colado con un concreto premezclado de resistencia a la compresión de  $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ .

#### **Cabezales de cimentación.**

Los cabezales son los componentes estructurales monolíticos de concreto, que cumplen la función de



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

conectar las pilas y la superestructura (columnas, traveses y losas de concreto) y transferir las cargas al subsuelo. Con Aceros de refuerzo  $f_y = 4,200 \text{ kg/cm}^2$ , colado con un concreto premezclado de resistencia a la compresión de  $f'_c = 250 \text{ kg/cm}^2$ .

**Traveses de cimentación (Liga).**

Las traveses de cimentación son los elementos que ligan los cabezales entre si y transmiten las cargas de la superestructura (columnas y losas) a los elementos verticales. Con aceros de refuerzo  $f_y = 4,200 \text{ kg/cm}^2$ , colado con un concreto premezclado de resistencia a la compresión de  $f'_c = 250 \text{ kg/cm}^2$ .

**Introducción de Servicios Generales.**

- **Conexión, Descarga y Acometidas:** Desde el punto de conexión (agua), descarga (sanitaria) y acometidas (electricidad, telefonía, internet y TV). Las canalizaciones principales serán subterráneas.
- **En Sótano (interior de estacionamiento):** Todas las trayectorias horizontales de las canalizaciones principales y secundarias serán colocadas aparentes y colgadas, con soporte tipo columpio. Las trayectorias verticales de las canalizaciones principales y secundarias serán colocadas sobre los muros sujetas con soportes anclados a los muros.
- **En pasillos y áreas comunes:** Las trayectorias horizontales de las canalizaciones de instalaciones serán entre la losa y el plafón, en las trayectorias verticales serán por el interior de los ductos de instalaciones.
- **En el interior de los departamentos:** Las trayectorias horizontales en el interior serán entre la losa y el plafón, las trayectorias verticales serán embutidas en los muros.
- **Agua Potable:** El suministro de agua potable, se realizará mediante la conexión a la Red de Distribución del Municipio que está regulada por el FIBBA.

**Dotación de diaria de agua.**

La dotación de estos condominios habitacionales esta predispuesta de acuerdo con las dotaciones establecidas actualmente, considerando 200 lts/Hab./día.

Dotación diaria			
Tipo	Lts* día	Habitantes	Dotación
Habitante	200.00	528.00	105,600.00
<b>Total de dotación lts*día</b>			<b>105,600.00</b>



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

### Capacidad de Almacenamiento de agua.

El almacenamiento de agua potable requerida para el **proyecto** se tendrá en una cisterna, cuya capacidad está en función del gasto y la ley de la demanda, de acuerdo con los lineamientos del reglamento de construcciones del Gobierno del Nayarit y de las Normas Técnicas Complementarias, así como los lineamientos de la C.N.A. Y de la extinta Dirección General de Operación Hidráulica.

Los conjuntos habitacionales, las edificaciones de cinco niveles o más y las edificaciones ubicadas en zonas cuya red pública de agua potable que tengan una presión inferior a diez metros de columna de agua, deberán contar con cisternas calculadas para almacenar dos veces la demanda mínima diaria de agua potable de las edificaciones y equipadas con sistema de bombeo.

Capacidad cisterna			
Concepto	Lts*día ó m <sup>3</sup>	Cantidad	Dotación
Habitantes	200.00	528.00	105,600.00
Reserva	105,600.00	1.50	158,400.00
Estacionamiento/M2	2.00	5,992.00	11,984.00
Área Jardín Por Riego	5.00	4,802.00	24,010.00
Baños Empleados	100.00	20.00	2,000.00
Gimnasio	200.00	80.00	16,000.00
<b>Total almacenamiento</b>			<b>317,994.00</b>

La sección de la Cisterna será de forma rectangular y el volumen requerido es de 317.99 m<sup>3</sup>

### Abastecimiento.

El abastecimiento a cada torre se realizará a través de un equipo de bombeo hidroneumático tipo Tríplex con una capacidad de gasto de flujo de 37.5 L/s con 2 tanques precargados de 86 gal., los cuales abastecerán equipos de filtrado tales como:

- Filtro de lecho profundo.
- Filtro de Carbón Activado.
- Línea de Lámparas Ultravioletas.
- Suavizador

Al pasar por estos equipos se distribuirá en una red de alimentación ubicada en el sótano de un diámetro de 150.00 mm interno. De estas ramificaciones se contemplará una válvula de control por cada vertical de alimentación hacia los niveles y que a su vez por de cada unidad en se pondrá un cuadro de válvulas de control según el diámetro correspondiente.



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

Siguiendo por el mismo vertical se irá reduciendo el diámetro de la tubería de alimentación de acuerdo al consumo por nivel, hasta llegar al nivel de azotea con un diámetro de 19.00 mm para la colocación de válvula eliminadora de aire de 19.00 m (tipo Varmex). Dentro de cada unidad se realizará el ramaleo correspondiente teniendo en cuenta el diámetro necesario por cada salida de un mueble a una válvula de control tipo angular.

### **Equipo de bombeo.**

El sistema de bombeo a cada torre está constituido por un:

- Equipo de bombeo hidroneumático tipo Triplex con una capacidad de gasto de flujo de 37.5 L/s con 2 tanques precargados de 86 gal.

### **Drenaje Sanitario.**

Las instalaciones sanitarias se originan a partir de cada salida de mueble sanitario tomando en cuenta los diámetros mínimos establecidos por las normas.

Se considera que para el desalojo de dichas aguas será por medio de gravedad y de acuerdo con los cálculos obtenidos de las memorias de cálculo, las descargas de cada Torre deberán ser en un diámetro interior de 150 mm, las cuales descargarán en pozos de visita de la red principal de desalójo con un diámetro interior de 250 mm, el cual llegara al colector (descarga) municipal, regulado por el **FIBBA**. Para los desalojos de aguas negras de los servicios ubicados en sótano, se considera un cárcamo de un volumen de 7.00 m<sup>3</sup>, dicho Volumen será evacuado por medio una electrobomba sumergible de lodos de capacidad de 3.5 hp de acuerdo con el cálculo.

### **Ventilación.**

Se han previsto de puntos de ventilación a los muebles sanitarios (inodoros), mediante tuberías de PVC de 50.00 mm de diámetro interior y de 73.00 mm de diámetro exterior que se proyectan en forma vertical hasta la azotea en donde su final de trayectoria queda a 30 cm sobre el nivel de piso terminado de la losa de azotea, acabando en un sobrero de ventilación, distribuidos de manera que impidan la formación de vacíos o alzas de presión, que pudieran hacer descargar los sellos hidráulicos y evitar la presencia de malos olores en los ambientes de las Torres.

### **Drenaje Pluvial.**

Las instalaciones se originan en el nivel de azotea donde se ubicarán las bajadas pluviales por cada 50.00 m<sup>2</sup> de acuerdo con la normatividad y estas estarán constituidas en la superficie por coladeras tipo cúpula de 150.00 mm de diámetro interior para azoteas y coladeras tipo rebosadero para terrazas de



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

50.00 mm, éstas se unirán a verticales de un diámetro interior de 150.00 mm y descargarán a un cárcamo pluviales que servirá como dissipador hacia el sistema de filtración al subsuelo llamado Ecodrain a través de una tubería de 200.00 mm y asimismo se contará con una tubería de demasías que descargará al canal de navegación.

### **Electricidad.**

La acometida eléctrica se encuentra en la esquina Sur-Oeste, sobre la banqueta de la Av. Paseo de Los Cocoteros, la canalización será hacia el interior del terreno será subterránea hasta los registros de los transformadores (2), que están ubicados a nivel de terreno natural a un lado del área de concentrado de medidores (en sótano).

El concentrado de medidores está dividido en 3 secciones (Secc. 1, Secc. 2 y Secc. 3) una para cada Torre y GYM. La concentración de medidores se encuentra en el sótano, desde ahí se lleva los cables que constituyen cada circuito alimentador de cada departamento y en el interior del departamento se tiene un centro de carga, el cual controla y protege los circuitos de alumbrado y contactos del departamento. El sistema de distribución eléctrico cuenta con su sistema de tierras físicas para protección de los accesorios y equipos.

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

#### **Operación.**

- **Limpieza.-** La limpieza consistirá en actividades básicas de aseo general y recolección de residuos domésticos al interior de las edificaciones.
- **Vigilancia de servicios.-** Se realiza de forma mensual y anual y consiste en la revisión, y en su caso, el reemplazo de los diferentes tipos de instalaciones como pueden ser: contactos, cables, apagadores, equipo electrónico, medidores, etc. Así mismo, se le dará el mismo tipo de mantenimiento a la red eléctrica y tuberías, llaves, registros, etc., y consistirá en la revisión de las instalaciones; tendrá la finalidad de evitar fugas y reparar desperfectos.
- **Pinturas.-** El programa preventivo se aplicará semestralmente a pinturas, resanando, limpieza de fachadas, etc., y un programa correctivo se aplicará según requerimientos en reparaciones en las construcciones.
- **Jardinería.-** En las áreas jardinadas se llevan a cabo podas diarias o semanales, y se prevé la utilización de abono orgánico.



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

- **Control de residuos sólidos, líquidos y gaseosos generados.-** Se instalarán contenedores de basura en diferentes áreas para evitar dispersión de la misma, considerando que se acopiará de manera temporal en una cámara de basura, hasta la recolección por parte de vehículos del Fraccionamiento, para disponerlos en el relleno sanitario "Brasiles" administrado por dicho Ayuntamiento.

Las aguas residuales que se generarán, serán producto de sanitarios, cocina, área de servicio, entre otros, las cuales serán canalizadas a la red de drenaje del Fraccionamiento Náutico turístico Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta).

Referente a las emisiones a la atmósfera que generarán los equipos de combustión como son estufas, calentadores de agua, hornos entre otros que utilizan gas L.P. serán mínimas considerando que contarán con un sistema especial para realizar una combustión completa.

- **Control de fauna nociva y maleza.-** Se realizará las actividades contratando a una empresa especializada que aplique productos biodegradables, certificados y autorizados por la Secretaría de Salud para su aplicación, en interiores y exteriores. La limpieza de la maleza será manual incluida en las actividades de jardinería.

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

El **proyecto** se contempla en un periodo de 5 años en las etapas de preparación del sitio y construcción y por su naturaleza se estima que la vida útil de la infraestructura de servicios por los materiales a utilizar y las características constructivas planteadas para la edificación, considerando también las adecuadas actividades de mantenimiento, será de aproximadamente 50 años, pasados éstos se recomienda llevar a cabo una evaluación técnica para determinar las acciones necesarias para incrementar su vida útil.

En caso de realizar las actividades de desmantelamiento y/o demolición, el material de escombros deberá de disponerse donde indique la autoridad municipal, las áreas ocupadas por obras que serán demolidas deberán de cubrirse con una capa de tierra vegetal de aproximadamente 20 cm y colocar pasto para evitar los procesos erosivos.

### **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



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

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

Que el **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracciones VII y IX de la **LGEIPA** y 5 Incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA**:

Que el **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEIPA**) y del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**).

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

Norma Oficial Mexicana	Especificación de la Norma	Vinculación con el proyecto
<b>NOM-001-SEMARNAT-2021</b> Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.	<b>4.1</b> La concentración de contaminantes básicos, metales pesados y cianuros para las descargas de aguas residuales a aguas y bienes nacionales, no debe exceder el valor indicado como límite máximo permisible en las Tablas 2 y 3 de esta Norma Oficial Mexicana. El rango permisible del potencial hidrógeno (pH) es de 5 a 10 unidades.	Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se emplearán sanitarios móviles, los cuales recibirán manteniendo periódico por parte de la empresa arrendadora.
<b>NOM-002- SEMARNAT-1996.</b> Límites permisibles de contaminantes en descargas de aguas residuales en los sistemas de drenaje y alcantarillado urbano o municipal. Durante las	<b>4.1</b> Los límites máximos permisibles para contaminantes de las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, no deben de ser superiores a los indicados en la Tabla 1. Para las grasas y aceites es el promedio ponderado en función del caudal, resultante de los análisis practicados a cada una de las muestras simples. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se emplearán sanitarios móviles, los	Las aguas residuales que se generen en la etapa de operación, serán canalizadas por gravedad a la red de drenaje del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta). Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se emplearán



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

<p>etapas de preparación del sitio y construcción, se emplearán sanitarios móviles, los cuales recibirán manteniendo periódico por parte de la empresa arrendadora.</p>	<p>cuales recibirán manteniendo periódico por parte de la empresa arrendadora.</p>	<p>sanitarios móviles, los cuales recibirán manteniendo periódico por parte de la empresa arrendadora.</p>
<p><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.</p>	<p><b>4.2</b> Límites máximos permisibles de emisiones provenientes del escape de vehículos en circulación en el país, que usan gasolina como combustible. <b>4.2.1</b> Los límites máximos permisibles de emisiones de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno, óxidos de nitrógeno, límites mínimos y máximos de dilución provenientes del escape; así como el valor del Factor Lambda de vehículos en circulación que usan gasolina como combustible, en función del método de prueba dinámica y el año modelo; son los establecidos en la TABLA 1 de la presente Norma Oficial Mexicana. <b>4.2.1.1</b> Cuando los vehículos que sean definidos por su fabricante como inoperables en el dinamómetro o aquellos cuyo peso rebase la capacidad del mismo, se empleará el método de prueba estática procedimiento de medición, de acuerdo con lo establecido en la <b>NOM-047-SEMARNAT-2014</b> o la que la sustituya. <b>4.2.2</b> Los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno, los límites mínimos y máximos de dilución provenientes del escape de los vehículos en circulación que usan gasolina como combustible, establecidos en el Método de prueba estática procedimiento de medición, de la <b>NOM-047-SEMARNAT-2014</b> o la que la sustituya; en función del año-modelo, son los establecidos en el numeral 4.2.2, (TABLA 2) de la presente Norma Oficial Mexicana y serán aplicables de acuerdo al transitorio quinto de la misma.</p>	<p>Los vehículos automotores empleados en las diversas etapas del <b>proyecto</b> recibirán mantenimiento continuo. En las diversas actividades realizadas en la etapa de preparación del sitio y construcción se emitirán gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores empleados que usan gasolina como combustible. Esta norma es de observancia obligatoria para el propietario, o legal poseedor de los vehículos automotores que circulan en el país o sean importados definitivamente al mismo, que usan gasolina como combustible, así como para los responsables de los Centros de Verificación, y en su caso Unidades de Verificación vehicular, a excepción de vehículos con peso bruto vehicular menor de 400 kg (kilogramos), motocicletas, tractores agrícolas, maquinaria dedicada a las industrias de la construcción y de la minería.</p>
<p><b>NOM-045-SEMARNAT-2017.</b> Vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible.</p>	<p><b>4.1</b> Los límites máximos permisibles de emisión del humo proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación equipados con motor a diésel, en función del año-modelo del vehículo y cuyo peso bruto vehicular sea de hasta 3,856 kg, es el establecido en la TABLA 1. <b>4.2</b> Los límites máximos permisibles de emisión del humo, proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación, equipados con motor a diésel, en función del año-modelo del vehículo y con peso bruto vehicular mayor a 3,856 kg, son los</p>	<p>Esta norma es de observancia obligatoria para los responsables de los centros de verificación vehicular, así como para los responsables de los vehículos automotores que usan diésel. Se excluyen de la aplicación de la presente norma, la maquinaria equipada con motores diésel utilizada en la industria de la construcción, minera, entre otras.</p>



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

	establecidos en la TABLA 2.	En la etapa de operación la maquinaria que se utilizará recibirá mantenimiento adecuado.														
<b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b> Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	<p><b>Capítulo 5.</b> Especificaciones de las categorías e integración de la lista. Dentro del cual se vincula con los siguientes puntos:</p> <p><b>5.1</b> La lista en la que se identifican las especies y poblaciones de flora y fauna silvestres en cada una de las categorías de riesgo se divide en: Anfibios, Aves, Hongos, Invertebrados, Mamíferos, Peces, Plantas y Reptiles.</p> <p><b>5.2</b> La lista se publica como Anexo Normativo II de la presente Norma Oficial Mexicana, observando lo establecido en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y su Reglamento.</p> <p><b>5.3</b> En la integración del listado se consideran como categorías de riesgo las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En peligro de extinción.</li> <li>• Amenazada.</li> <li>• Sujeta a protección especial.</li> <li>• Probablemente extinta en el medio silvestre.</li> </ul> <p><b>Capítulo 9.</b> Observancia de esta norma. Anexo Normativo II.- Lista de especies en riesgo.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre Científico</th> <th>Categoría de Riesgo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Reptiles</b></td> </tr> <tr> <td><i>Ctenosaura pectinata</i></td> <td>Amenazada</td> </tr> <tr> <td><i>Iguana iguana</i></td> <td>Sujeta a protección especial</td> </tr> <tr> <td><i>Boa constrictor</i></td> <td>Amenazada</td> </tr> <tr> <td><i>Aspidoscelis lineattissimus</i></td> <td>Sujeta a protección especial</td> </tr> <tr> <td><i>Crocodylus acutus</i></td> <td>Sujeta a protección especial</td> </tr> </tbody> </table>	Nombre Científico	Categoría de Riesgo	<b>Reptiles</b>		<i>Ctenosaura pectinata</i>	Amenazada	<i>Iguana iguana</i>	Sujeta a protección especial	<i>Boa constrictor</i>	Amenazada	<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Sujeta a protección especial	<i>Crocodylus acutus</i>	Sujeta a protección especial	<p>Aplica al <b>proyecto</b>, para la identificación y protección de especies que poseen algún status de conservación, y que pudieran estar en peligro por las actividades en las diferentes etapas del <b>proyecto</b>.</p> <p>Durante los trabajos a efectuar se implementará la supervisión requerida permanente para vigilar las áreas a afectar y evitar el daño innecesario de especies protegidas.</p>
Nombre Científico	Categoría de Riesgo															
<b>Reptiles</b>																
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Amenazada															
<i>Iguana iguana</i>	Sujeta a protección especial															
<i>Boa constrictor</i>	Amenazada															
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Sujeta a protección especial															
<i>Crocodylus acutus</i>	Sujeta a protección especial															

En relación a la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, se llevará cabo un análisis puntual del cumplimiento de la misma respecto del **proyecto**, como se muestra en la siguiente tabla:

Especificaciones	Vinculación.
<b>4.6</b> Se debe evitar la degradación de los humedales costeros por contaminación y asolvamiento.	El <b>proyecto</b> considera el establecimiento de un manejo adecuado de los residuos sin afectar la vegetación de manglar colindante.
<b>4.16</b> Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación,	En la zona federal colindante del canal interior de navegación (la cual será respetada en su totalidad en su estado natural actual, resaltado que no forma parte del <b>proyecto</b> ) se observa una franja ribereña con ejemplares de la especie mangle blanco ( <i>Laguncularia racemosa</i> ) esta especie se encuentra listada en la categoría se sujeta a



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

<p>en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.</p>	<p>protección especial (<b>Pr</b>) de la <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>. Es importante resaltar que las condiciones topográficas del terreno, en la colindancia con el canal interior, presenta un talud del canal interior de navegación y un muro de contención que cuenta con un desnivel promedio de 3 metros, mismo que confina la vegetación de manglar, con lo cual se prevé que las obras y actividades del <b>proyecto</b> no modifiquen las condiciones naturales actuales que se presentan en dicha franja riverieña.</p>
<p><b>4.17</b> La obtención del material para construcción, se deberá realizar de los bancos de préstamo señalados por la autoridad competente, los cuales estarán ubicados fuera del área que ocupan los manglares y en sitios que no tengan influencia sobre la dinámica ecológica de los ecosistemas que los contienen.</p>	<p>Se solicitará al contratista comprobantes de adquisición de materiales de construcción en sitios autorizados.</p>
<p><b>4.20</b> Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros.</p>	<p>Se aplicará un programa de Manejo de Residuos y se verificará en todo momento que no se dispongan residuos en los terrenos colindantes y mucho menos en los humedales.</p>
<p><b>4.36</b> Se deberán restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre, de acuerdo como se determinen en el Informe Preventivo.</p>	<p>El <b>proyecto</b> respetará la vegetación de manglar colindantes y se prevén medidas preventivas que no modifiquen las condiciones naturales actuales que se presentan en dicha franja riverieña donde se observan ejemplares de mangle.</p>
<p><b>Artículo Único.- Se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, para quedar como sigue:</b></p>	
<p><b>4.16</b> Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.</p>	<p>En la zona federal colindante del canal interior de navegación (la cual será respetada en su totalidad en su estado natural actual, resaltando que no forma parte del <b>proyecto</b>) se observa una franja ribereña con ejemplares de la especie mangle blanco (<i>Laguncularia racemosa</i>) esta especie se encuentra listada en la categoría se sujeta a protección especial (<b>Pr</b>) de la <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>.</p> <p>Las condiciones topográficas del terreno, en la colindancia con el canal interior, presenta un talud y un muro de contención que cuenta con un desnivel promedio de 3 metros, mismo que confina la vegetación de manglar, con lo cual se prevé que las obras y actividades del <b>proyecto</b> no modifiquen las condiciones naturales actuales que se presentan en dicha franja riverieña.</p>

Vinculación de las actividades del proyecto con el ART. 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre	
Especificaciones	Vinculación.
Queda prohibida la remoción del ecosistema y su zona de influencia.	La realización de las obras y actividades del <b>proyecto</b> están limitadas al terreno que cuenta con infraestructura urbana



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

Vinculación de las actividades del proyecto con el ART. 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre	
	desde hace décadas, mismo que ha sido utilizado históricamente como área de estacionamiento, bodega y patio de maniobras y materiales para el resguardo de vehículos y equipo de trabajo. Su diseño es congruente con el uso de suelo tipificado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamingos.
Las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales. O que provoque cambios en las características y servicios ecológicos del ecosistema.	El <b>proyecto</b> no afectará la interacción funcional, debido a que no afecta el aporte hídrico de cuerpos de agua.  Las aguas pluviales fluirán en el sentido natural que actualmente presenta el terreno hacia la vialidad y al canal interior de navegación.
El <b>proyecto</b> contempla en sus actividades conservar el flujo hidrológico del predio; así como proteger y conservar los ejemplares de manglar del canal interior artificial de navegación, el cual fue conformado desde hace décadas por el proceso de urbanización del Fraccionamiento Náutico Turístico, que actualmente presentan una franja estrecha de vegetación ribereña que limita por las condiciones topográficas de la zona e infraestructura turística, aunado a que se verificará que dicha vegetación no sea dañada por las actividades del <b>proyecto</b> y para tal fin se colocarán cintas plásticas de color amarillo alerta para restringir el acercamiento de vehículos y maquinaria a la zona federal colindante (la cual no presenta vegetación de manglar).	

### De la vinculación del proyecto con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamingos.

En cuanto a ordenamientos en materia de uso del suelo, el área del **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamingos.

Con base en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamingos y a la Constancia de Compatibilidad Urbanística emitida por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, mediante oficio número **ODUMA/COMP/0173/2023** de fecha 27 de abril de 2023, se determina que el predio está tipificado con un uso Condominio Vertical (**CV**), siendo éste último el cual será vinculado al **proyecto**, por lo que le afecta la siguiente normatividad de uso de suelo:

La medición topográfica indica que el área del **proyecto** cuenta con una superficie de 9,337.93 m<sup>2</sup>, considerando que la propiedad se ve afectada por la delimitación oficial de Zona Federal del Canal Interior de Nuevo Nayarit (Antes Nuevo Vallarta), misma que no se incluye en el área del **proyecto**, respetándola en su estado actual.

El **proyecto** cuenta con 2 torres (de departamentos) de **6 niveles**, para un total de **105 departamentos**, 1 torre (GYM) de 2 niveles y 1 nivel de sótano; La densidad permitida de acuerdo al Plan Municipal es de 120 unidades / Hectárea, por lo tanto:



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

9,337.93 m<sup>2</sup> de terreno x 120/10,000 = **112.05 departamentos, cumple.**

La superficie de Desplante de las Torres y otras Edificaciones es de **2,558.90 m<sup>2</sup>**. El Coeficiente de Ocupación del suelo ( COS ) de acuerdo al Plan Municipal es de .40 %, el equivalente a:

0.40 x 9,337.93 m<sup>2</sup> = **3,735.17 m<sup>2</sup>, cumple.**

La superficie total de Construcción de las Torres y otras Edificaciones es de **13,915.19 m<sup>2</sup>**. El Coeficiente de Utilización del Suelo ( CUS ) de acuerdo al Plan Municipal es de 1.5 veces, el equivalente a:

1.5 x 9,337.93 m<sup>2</sup> = **14,006.90 m<sup>2</sup>, cumple.**

Se contemplan **135** cajones de Estacionamiento, de los cuales **127** estarán en el nivel de sótano, **4** superficiales frente a la vialidad y **4** superficiales a un costado de T1. El número de cajones de estacionamiento de acuerdo al Plan Municipal, es de 1.2 cajones x unidad departamental, el equivalente a:

105 departamentos x 1.2 = **126, cumple.**

**Se respetan restricciones laterales, frontal y fondo de 6 metros, cumple.**

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

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación al **promoviente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el Área de Influencia (**AI**) 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.

La delimitación del **SA** se basó en la elaboración de un Sistema de Información Geográfico (**SIG**),



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

integrado por información geoespacial oficial (información generada y/o publicada por instituciones gubernamentales federales) de los componentes bióticos y abióticos del área de estudio en formato shape como: fisiografía, uso de suelo y vegetación, hidrología, edafología, climas, geología, así como imágenes satelitales.

Una vez integradas las capas de información al **SIG**, y analizando la distribución de los ecosistemas presentes, mediante el análisis de las imágenes de satélite sobre los vectores del **SIG**, se encontró que los componentes del **SA** que modelan la distribución de los ecosistemas, son:

- Fisiografía. Al analizar la fisiografía del sitio del **proyecto** se observó éste se ubica en la llanura costera, la topografía en la que se inserta el **proyecto**, condiciona los límites de los ecosistemas presentes, debido a que los marcados cambios de altitud y pendientes, influyen directamente sobre las condiciones de humedad y la temperatura, así como en las comunidades de vegetación que se presentan, delimitando los ecosistemas.
- Hidrología. Considerando que el área en la que se insertará el **proyecto** corresponde a la parte baja de la región hidrológica RH14 (Ameca), donde pertenece a la cuenca C (R. Ameca-Ixtapa y subcuenca c (Ameca-Ixtapa), en la cual se localizan las zonas delimitadas en la regionalización de microcuencas realizada por **SAGARPA-FIRCO**, las cuales fueron cotejadas con los parteaguas de la Carta Topográfica de **INEGI**, quedando definida la microcuenca donde se localiza el área del **proyecto**, la cual se conforma de una serie de pequeños escurrimientos intermitentes, los cuales confluyen en el área del **proyecto**, considerando que la microcuenca es una unidad que establece límites perfectamente definidos a nivel espacial y funcional.

Ambos componentes ambientales reflejarán directa o indirectamente el comportamiento de los demás componentes bióticos o abióticos, que integran a los ecosistemas presentes, además establecen límites geoespaciales claros, lo que permitirá una correcta evaluación de impactos sobre un sistema integral, por lo que son idóneos para delimitar el **SA** del **proyecto**.

Una vez que se obtuvo el polígono de la microcuenca en la que se establece el área del **proyecto**, se sobrepuso con la capa de topografías previamente definida, debido a que los ecosistemas en los que se inserta el **proyecto** además de estar estrechamente relacionados con el componente hidrológico también lo están con la fisiografía. Después de sobreponer estas capas se evaluaron los límites de cada capa, a fin de identificar que límite podría definir al **SA**. Realizado este procedimiento se establecieron los límites del **SA**, donde se cuenta con una superficie de 5,063.87 has.



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

El **AI** directa e indirecta que comprende la zona terrestre colindante al área del **proyecto** en un buffer de 200 m a la redonda donde se percibirán los efectos de las actividades de las diferentes etapas del **proyecto**, la cual cuenta con una superficie de 21.67 has.

El **AI** presenta un 74.99 % de suelo urbano que comprende terrenos del Fraccionamiento Náutico turístico Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta) y el 15.18 % corresponde al Canal Interior Artificial de Navegación el cual fue conformado desde hace décadas por el proceso de urbanización del Fraccionamiento Náutico Turístico, actualmente presentan una franja estrecha de vegetación ribereña que se limita por las condiciones topográficas de la zona y muro de contención, considerando que entre el espejo de agua y los terrenos del Fraccionamiento Náutico turístico Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta) se presentan desniveles de alrededor de 3 metros de altura en promedio, en esta franja se presentan ejemplares de manglar de la especie: Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) especie enlistada en la categoría sujetas a protección especial (**Pr**) de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

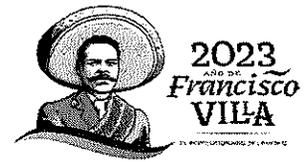
Por último, se observa la vialidad que corresponden a la Av. Paseo de los Cocoteros y el Boulevard Nuevo Nayarit (Antes Nuevo Vallarta) que ocupan el 9.83%, donde dominan ejemplares inducidos de palma de coco de agua (*Cocos nucifera*), Palma Abanico (*Washingtonia robusta*), Tabachín (*Delonix regia*), Almendro (*Terminalia catappa*) y otras especies ornamentales distribuidas en espacios jardinados y glorieta. Se cuenta con infraestructura urbana, así como la disponibilidad de servicios de agua potable y red de drenaje sanitario, se cuenta con red de energía eléctrica de la CFE.

### Aspectos bióticos.

#### Vegetación.

El terreno presenta vegetación herbácea y pasto, con ejemplares arbóreos de Almendro (*Prunus dulcis*), Amapa (*Tabebuia rosea*), Bambu (*Bambusa vulgaris*), Cacahuananchi (*Gliricidia sepium*), Camichín (*Ficus padifolia*), Ceiba (*Ceiba pentandra*), Chalata (*Ficus microchalamys*), Concha (*Acacia cochliacantha*), Galeana (*Spathodea campanulata*), Guamuçhil (*Pithecellobium dulce*), Guayabillo (*Psidium sartorianum*), Higuera (*Ficus cotinifolia*), Mango (*Mangifera indica*), Manzanita (*Hippomane mancinella*), Palma coco agua (*Cocos nucifera*), Papelillo (*Bursera simaruba*), Primavera (*Tabebuia donnel-smithii*) y Tabachin (*Caesalpinia pulcherrima*).

En la colindancia con la zona federal del canal artificial interior de navegación (la cual será respetada en su totalidad en su estado natural actual, pues no forma parte del **proyecto**) se observa una franja ribereña con ejemplares de la especie Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) esta especie se encuentran listadas en la categoría sujeta a protección especial (**Pr**) de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

### Fauna.

Se ha observado que la interacción del **proyecto** con la fauna silvestre del **SA** es limitada, debido a las múltiples intervenciones antrópicas que históricamente se han desarrollado en la zona, como lo son la Carretera federal núm. 200 Tepic-Puerto Vallarta (Boulevard Nayarit), el proceso de urbanización del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta), por lo cual se considera que la actividad humana es constante y muy perceptibles por la fauna cercana, en su gran mayoría se alejará del lugar inmediatamente a excepción de la fauna adaptada a la presencia humana; para la fauna pequeña (que en su gran mayoría son especies transitorias) que se pudiera encontrar dentro del área del **proyecto** se tienen contempladas medidas tendientes a su protección.

### Especies registradas en el área del proyecto.

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
<b>Anfibios</b>		
<i>Bufo marinus</i>	Sapo	-
<i>Bufo sp.</i>	Sapo	-
<b>Reptiles</b>		
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Cuije cola azul	<b>Pr</b>
<i>Boa constrictor</i>	llama	<b>A</b>
<i>Crocodylus acutus</i>	Cocodrilo de río	<b>Pr</b>
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo	<b>A</b>
<i>Drymarchon melanurus</i>	Culebra arroyera	-
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	<b>Pr</b>
<i>Sceloporus utiformis</i>	Lagartija espinosa del Pacifico	-
<b>Mamíferos</b>		
<i>Didelphys virginiana</i>	Tlacuache	-
<i>Nasua narica</i>	Tejón	-
<i>Ratus ratus</i>	Rata negra	-
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	-
<i>Sylvilagus floridanus</i>	Conejo	-
<b>Aves</b>		
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma	-
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión	-
<i>Columbina passerina</i>	Cocochita	-
<i>Bubulcus ibis</i>	Garza garrapatera	-
<i>Egretta thula</i>	Garza blanca	-
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate	-
<i>Tyrannus crassirostris</i>	Luis	-
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote	-

\* Especies listadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. **A**= Amenazado, **Pr**= Sujeta a Protección Especial.

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



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde el **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, 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 **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

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

Etapa		Preparación del sitio
Actividades		Limpieza
Componente ambiental	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Aire	Emisión de polvos y gases de combustión.	Control de las emisiones de partículas a través del mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria y equipo.
	Aumento de los niveles sonoros.	Utilización de maquinaria que se encuentren dentro de los límites de ruido aceptables.
Agua	Generación de aguas residuales.	Uso de sanitarios móviles los cuales recibirán mantenimiento continuo por parte de la empresa arrendadora.
	Consumo de agua.	Optimización de su uso.
Suelo	Generación de residuos sólidos no peligrosos.	Se instalarán contenedores para el depósito temporal de basura generada por los trabajadores, rotulados por separado con basura orgánica e inorgánica. Parte del producto de la limpieza (excepto troncos) se picará e incorporará al material de despalle, se utilizará en la superficie del <b>proyecto</b> para la conformación de áreas verdes y el resto se depositará donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. El resto de los residuos sólidos no peligrosos que se generarán en estas etapas, se acopiarán temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por vehículo propio y se dispondrá donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
Flora	Remoción de cubierta	El <b>proyecto</b> contempla la remoción de la vegetación, previa



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA

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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

	vegetal.	autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, donde se llevará a cabo el programa de reforestación con especies nativas y de la región. Se conformarán áreas verdes y jardinadas.
<b>Fauna</b>	Migración de fauna terrestre.	Se favorecerá el desplazamiento de fauna a zonas aledañas, así también se prohibirá molestar, dañar o cazar.

Etapa		Preparación del sitio
Actividades		Instalación de obras temporales
Componente ambiental	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
<b>Aire</b>	Emisión de polvo y gases de combustión	Control de las emisiones de partículas a través del mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria y equipo.
	Aumento de los niveles sonoros	Utilización de maquinaria que se encuentren dentro de los límites de ruido aceptables.
<b>Agua</b>	Generación de aguas residuales	Uso de sanitarios móviles, los cuales recibirán mantenimiento continuo por parte de la empresa arrendadora.
	Consumo de agua	Optimización de su uso.
<b>Suelo</b>	Generación de residuos sólidos no peligrosos	Se instalarán contenedores para el depósito temporal de basura generada por los trabajadores, rotulados por separado con basura orgánica e inorgánica. El resto de los residuos sólidos no peligrosos que se generarán en estas etapas, se acopiarán temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por vehículo propio y se dispondrá donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
<b>Fauna</b>	Migración de fauna terrestre	Se favorecerá el desplazamiento de fauna a zonas aledañas, así también se prohibirá molestar, dañar o cazar.

Etapa		Preparación del sitio
Actividades		Trazo, excavaciones y nivelación
Componente ambiental	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
<b>Aire</b>	Emisión de polvos y gases de combustión.	Control de las emisiones de partículas a través del mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria y equipo. Riego frecuente para disminuir la emisión de polvo.
	Aumento de los niveles sonoros.	Utilización de maquinaria que se encuentren dentro de los límites de ruido aceptables.
<b>Agua</b>	Generación de aguas residuales.	Uso de sanitarios móviles los cuales recibirán mantenimiento continuo por parte de la empresa arrendadora.
	Consumo de agua potable y no potable.	Optimización de su uso.
	Modificación del drenaje natural.	Solo en determinadas áreas del <b>proyecto</b> .



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

<b>Suelo</b>	Generación de residuos sólidos no peligrosos.	Se instalarán contenedores para el depósito temporal de basura generada por los trabajadores, rotulados por separado con basura orgánica e inorgánica. El resto de los residuos sólidos no peligrosos que se generarán en estas etapas, se acopiarán temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por vehículo propio y se dispondrá donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
	Modificación de la conformación topográfica.	Solo en determinadas áreas del <b>proyecto</b> .
	Disminución de la capacidad de infiltración.	Solo en determinadas áreas del <b>proyecto</b> .
<b>Fauna</b>	Migración de fauna terrestre.	Se favorecerá el desplazamiento de fauna a zonas aledañas, así también se prohibirá molestar, dañar o cazar.

Etapa		Construcción
Actividades		Edificación e introducción de servicios generales
Componente ambiental	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
<b>Aire</b>	Emisión de partículas y gases de combustión.	Se empleará maquinaria que se encuentre en óptimas condiciones de operación y mantenimiento, de ser necesario llevar a cabo riegos para evitar gran cantidad de emisión de polvos.
	Aumento de los niveles sonoros.	Utilización de maquinaria y equipo que se encuentren dentro de los límites de ruido aceptables.
<b>Agua</b>	Generación de aguas residuales.	Uso de sanitarios móviles los cuales recibirán mantenimiento continuo por parte de la empresa arrendadora.
	Consumo de agua.	Optimización de su uso.
<b>Suelo</b>	Generación de residuos sólidos no peligrosos y de manejo especial.	Se instalarán contenedores para el depósito temporal de basura generada por los trabajadores, rotulados por separado con basura orgánica e inorgánica. El resto de los residuos sólidos no peligrosos y de manejo especial que se generarán en estas etapas, se acopiarán temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por vehículo propio y se dispondrá donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. Los productos de sobrantes de materiales de construcción, susceptibles a reciclaje serán acopiados temporalmente dentro del área del <b>proyecto</b> , se entregarán a diversas personas o empresas interesadas en su reutilización o reciclaje, Los sobrantes del escombro se depositarán donde indique la autoridad municipal.
	Movimientos de tierra.	Se realizará sólo en áreas determinadas.
	Disminución de la capacidad de infiltración.	Solo en determinadas áreas del <b>proyecto</b> .



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

Etapa		Construcción
Actividades		Edificación e introducción de servicios generales
Componente ambiental	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
	Modificación de la composición natural.	Delimitación en áreas especiales.
Fauna	Migración de fauna terrestre.	Se prohibirá molestar, dañar, capturar y cazar cualquier especie de fauna existente. Se favorecerá el desplazamiento de fauna a otras áreas colindantes al sitio del <b>proyecto</b> .

Etapa		Construcción
Actividades		Obra exterior
Componente ambiental	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Aire	Emisión de partículas y gases de combustión.	Se empleará maquinaria que se encuentre en óptimas condiciones de operación y mantenimiento, de ser necesario llevar a cabo riegos para evitar gran cantidad de emisión de polvos.
	Aumento de los niveles sonoros.	Utilización de maquinaria y equipo que se encuentren dentro de los límites de ruido aceptables.
Agua	Generación de aguas residuales.	Uso de sanitarios móviles los cuales recibirán mantenimiento continuo por parte de la empresa arrendadora.
	Consumo de agua.	Optimización de su uso.
Suelo	Generación de residuos sólidos no peligrosos.	Se instalarán contenedores para el depósito temporal de basura generada por los trabajadores, rotulados por separado con basura orgánica e inorgánica. El resto de los residuos sólidos no peligrosos que se generarán en estas etapas, se acopiarán temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por vehículo propio y se dispondrá donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
	Movimientos de tierra.	Se realizará sólo en áreas determinadas.
	Disminución de la capacidad de infiltración.	Solo en determinadas áreas del <b>proyecto</b> .
	Modificación de la composición natural.	Delimitación en áreas especiales.
Fauna	Migración de fauna terrestre.	Se prohibirá molestar, dañar, capturar y cazar cualquier especie de fauna existente. Se favorecerá el desplazamiento de fauna a otras áreas colindantes al sitio del <b>proyecto</b> .



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

Etapa		Construcción													
Actividades		Reforestación													
Componente ambiental	Impacto Ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación													
Aire	Emisión de partículas.	Se empleará maquinaria que se encuentre en óptimas condiciones de operación y mantenimiento, de ser necesario llevar a cabo riegos para evitar gran cantidad de emisión de polvos.													
	Mejora de la calidad del aire.	Mejora debido a la plantación de vegetación en espacios verdes													
Agua	Generación de aguas residuales.	Las aguas residuales que se generaran serán vertidas a sanitarios móviles, en cantidad proporcional de 1 por cada 15 trabajadores que se encuentren laborando, llevando a cabo su mantenimiento correspondiente de cada sanitario por la empresa arrendadora.													
	Consumo de agua.	Optimización de su uso.													
	Aumento de la infiltración de agua de lluvia en las áreas reforestadas.	Incremento de la infiltración de agua de lluvias en los espacios verdes.													
Suelo	Generación de residuos sólidos no peligrosos.	Los residuos serán recolectados y depositados donde lo indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. Se instalarán contenedores para el depósito temporal de basura rotulados por separado con basura orgánica e inorgánica.													
	Mejora de la fertilidad del suelo.	Mejora de la fertilidad del suelo debido a los espacios verdes													
	Aumento de la retención de humedad.	Aumento de retención de humedad debido a la vegetación que se plantará en los espacios verdes.													
Flora	Introducción de especies vegetales.	Se llevará a cabo un Programa de Reforestación, se utilizarán 389 plantas las cuales se distribuirán entre las principales especies arbóreas que serán afectadas por el cambio de uso del suelo. Relación de especies con características adecuadas para ser utilizadas en los proyectos de reforestación con fines de protección.													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre común</th> <th>Nombre científico</th> <th>Núm. Plantas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Amapa</td> <td><i>Tabebuia rosea</i></td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>Guamúchil</td> <td><i>Pithecellobium dulce</i></td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>Chalata</td> <td><i>Ficus microchalamys</i></td> <td>129</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Total</b></td> <td><b>389</b></td> </tr> </tbody> </table>	Nombre común	Nombre científico	Núm. Plantas	Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	130	Guamúchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	130	Chalata	<i>Ficus microchalamys</i>	129	<b>Total</b>
Nombre común	Nombre científico	Núm. Plantas													
Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	130													
Guamúchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	130													
Chalata	<i>Ficus microchalamys</i>	129													
<b>Total</b>		<b>389</b>													
Fauna	Creación de hábitat.	La fauna se refugiará en diversos lugares de los espacios verdes, creando su propio hábitat. Se favorecerá el desplazamiento de fauna así también se prohibirá molestar, dañar o cazar. La fauna que se pudiera presentar en el área del <b>proyecto</b> es fauna transitoria o introducida (urbana).													



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

Etapa		Operación y mantenimiento
Componente ambiental	Impacto Ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Aire	Emisión de polvos.	Por la naturaleza del <b>proyecto</b> serán mínimas ya que el área del <b>proyecto</b> contará con áreas verdes y jardinadas así como obras. Referente a las emisiones a la atmósfera que generarán los equipos de combustión como son estufas, calentadores de agua, hornos entre otros que utilizan gas L.P. serán mínimas considerando que contarán con un sistema especial para realizar una combustión completa. Cuando se tenga que aplicar fertilizantes a las áreas verdes y jardinadas, se llevarán a cabo en horarios que eviten la evaporación y dispersión de los mismos, así también se evitará la quema de basura.
	Aumento de los niveles sonoros.	Los niveles de ruido que se generaran serán mínimos, los cuales no sobrepasaran los dB considerados como un nivel de ruido aceptable.
Agua	Generación de aguas residuales.	Las aguas residuales que se generarán, serán producto de sanitarios, cocina, área de servicio, entre otros, las cuales serán canalizadas a la red de drenaje del Fraccionamiento Náutico turístico Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta), considerando que el influente y efluente cumplirán con los parámetros marcados en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
	Consumo de agua potable.	Optimización de su uso. Se establecerá un programa permanente para el cuidado del agua.
Suelo	Generación de residuos sólidos no peligrosos.	Se instalarán contenedores de basura en diferentes áreas para evitar dispersión de la misma, considerando que se acopiará de manera temporal en una cámara de basura, hasta la recolección por parte de vehículos del Fraccionamiento, para disponerlos en el relleno sanitario "Brasiles" administrado por dicho Ayuntamiento.
Flora	Áreas verdes y jardinadas.	Se evitará la fertilización antes del periodo de lluvias, para evitar el crecimiento incontrolado de vegetación. El riego a las áreas verdes y jardinadas, se llevará a cabo antes o después de la puesta del sol, con la finalidad de mantener la humedad por periodos más prolongados. Se evitará la quema de material vegetativo producto de la limpieza de las áreas verdes y jardinadas.
Fauna	Migración de fauna.	Se prohibirá molestar, dañar, capturar y cazar cualquier especie de fauna silvestre existente.

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

Que la fracción VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** 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.



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

### **Pronóstico del escenario**

A nivel general en lo que corresponde al **AI** del **proyecto** y el **SA** donde se inserta, este ha sido sistemáticamente transformado. Sólo en algunos parches conservan particularidades escénicas naturales, pero, no obstante, también, van cediendo ante la presión de la marcha urbana. Así pues, el escenario actual de la zona del **proyecto**, presenta niveles muy importantes de alteración.

El área del **proyecto** y los terrenos colindantes han sido utilizados históricamente para actividades como agropecuarias y en las últimas décadas el crecimiento de la mancha urbana y el Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta), dentro del cual se encuentra inmerso el área del **proyecto**, lo cual han propiciado la modificación de su estructura natural, en cuanto a los puntos de observación tanto del sitio del **proyecto** y sus terrenos aledaños un "paisaje humanizado", contemplando como atractivo elementos arbóreos de generación secundaria e inducidos que se presentan en parches de terrenos abandonados, así como en los camellones y banquetas de las vialidades principales.

En el sitio específico del **proyecto** se presentan parche de vegetación con ejemplares arbóreos (algunos de ellos inducidos) y considerando que el **proyecto** se ubica en un predio urbanizado cuya operación realizará actividades que son características de la zona (congruente con el uso de suelo tipificado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamings), se considera que el **AI** no será afectada ya que se encuentra adecuada a estas actividades, respecto a colindancia con el canal interior de navegación que presenta una franja ribereña con ejemplares de la especie mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) esta especie se encuentra listada en la categoría sujeta a protección especial (**Pr**) de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, se considera que sean respetados en su totalidad, al excluir por completo esta franja de las obras y actividades del **proyecto**.

La calidad del aire puede considerarse buena, en el caso del suelo se presenta evidencia de contaminación por desechos sólidos bolsas y botellas de plástico en ciertos puntos colindantes a las vialidades, no se observa contaminación por aguas residuales.

### **Sin la instauración del proyecto.**

En caso de que el **proyecto** no llegara a desarrollarse, se considera que la zona donde se encuentra dentro del fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Nayarit (antes nuevo Vallarta) el cual está considerado como uno de los sitios de mayor impulso estatal del sector turístico y que los lotes colindantes presentan desarrollo turístico/habitacional, en el mismo sentido, el área del **proyecto** su



tendencia es hacia el desarrollo turístico/habitacional, el sitio continúa como previo baldío, cuyo estado de abandono propicia que se produzcan efectos ambientales negativos, además de la alta posibilidad de convertirse en un sitio donde prolifere la flora y fauna nociva.

### **Aplicación del proyecto sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación.**

Bajo estas circunstancias la instauración del **proyecto** pudiera propiciar la contaminación de suelo, por la falta de un manejo adecuado de los residuos sólidos y líquidos. Tocante a la fauna se corre el peligro de presentarse daños a la fauna local transitoria que busque refugio temporal, Por otra parte, se puede presentar un desarrollo saturado, es decir que puede sobrepasar la capacidad de carga establecida en los instrumentos de planeación vigentes y la afectación de la vegetación de manglar que se localiza en la franja ribereña del canal interior de navegación.

### **Aplicación del proyecto con medidas de prevención, mitigación y/o compensación.**

La naturaleza del **proyecto** es tal, que, para los impactos generados, la aplicación de las medidas propuestas dentro de la **MIA-P**, serán suficientes para mantener y conservar la sinergia del ecosistema del sitio del **proyecto**.

El desarrollo programado conlleva un beneficio urbanístico, que, a diferencia del crecimiento de la mancha urbana de tipo barrial, un desarrollo de este tipo, plantea infraestructura de servicios de calidad y brinda al asentamiento humano la "uniformidad" del espacio urbano. Este escenario urbanísticamente uniforme se prevé con la debida aplicación de medidas de mitigación y compensación para la construcción y operación del **proyecto**, como son la aplicación de la normativa y lineamientos urbanos y ambientales, el manejo adecuado de las aguas residuales y de los residuos sólidos no peligrosos (basura), así como la presencia de individuos arbóreos que se consideran en la conformación de áreas jardinadas los cuales puedan servir como islas de vida para la fauna transitoria, con lo que se puede afirmar que este **proyecto** puede realizar su operación sin alterar los niveles del funcionamiento del **SA** de la zona, misma que ya se encuentra adaptada a las actividades antrópicas y los elementos urbanísticos y turísticos de la zona.

Con un adecuado manejo de los residuos y la aplicación de las medidas resultantes se podrán llevar a cabo la operación del **proyecto** con una mínima intervención a los componentes ambientales con los cuales interactúa en sus distintos niveles de jerarquía (área del **proyecto**, **A1** y el **SA**).

## **II. Análisis Técnico.**



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

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

El área del **proyecto** se localiza por la Av. Paseo de Los Cocoteros, Fracción 3, del Lote 10-A, Villa 8, Manzana I del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta), poblado de Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta), por lo que de acuerdo a su ubicación le aplica como Normatividad un Uso de Suelo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamings tipificado como **"CV"** Condominio Vertical, cuenta con Compatibilidad Urbanística oficio núm. ODUMA/COMP/0173/2023, expediente ODUMA-0478/2023, de fecha 27 de abril de 2023, emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. X. Ayuntamiento constitucional de Bahía de Banderas.

Respecto a colindancia del **proyecto** con el canal interior de navegación, se presenta una franja ribereña con ejemplares de la especie mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) esta especie se encuentra listada en la categoría de Sujeta a protección especial (**Pr**) de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, se considera que sean respetados en su totalidad, al excluir por completo esta franja de las obras y actividades del **proyecto**. Por tal motivo se considera que el **Ai** no presentará alteraciones importantes a las condiciones actuales del sitio, debido a que se tomaran medidas de mitigación y compensación para aminorar los impactos que se generen, sobre todo en lo que respecta al manejo adecuado de los residuos y la regulación de las actividades de construcción y de operación.

Que el Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar; señala en su **Artículo Unico.-** *Se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, para quedar como sigue:*

*4.43 La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en*



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.

Ahora bien, en los considerandos de la publicación en el Diario Oficial de la Federación de dicho acuerdo, se establece que: *Que la compensación permitirá aumentar la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales y las personas por los servicios ambientales que dichos ecosistemas proveen (énfasis añadido), y dado que en la zona federal colindante del canal interior de navegación (la cual será respetada en su totalidad en su estado natural actual, se observa una franja ribereña con ejemplares de la especie mangle blanco (*Laguncularia racemosa*); el **promoviente** debe atender la especificación 4.43 y sus considerandos, para realizar el **proyecto** en menos de 100 metros de distancia con la franja de manglar.*

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y 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



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

citan a continuación: 1º, 3º inciso A fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

### TÉRMINOS

**PRIMERO.-** La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"Tulia"**, ubicado por la Av. Paseo de Los Cocoteros, Fracción 3, del Lote 10-A, Villa 8, Manzana I del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta), poblado de Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta), municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de 2 torres de 6 niveles cada una (se denominan Torre 1 y 2) con un total de 105 departamentos, así como una edificación de dos niveles (denominada GYM), en el interior (entre las torres) cuenta con área de alberca y jacuzzi, palapa (incluyen bar y área de mesas y estar), andadores y terrazas (incluyen escalinatas, plazas, rampas de acceso peatonal y áreas de descanso) y áreas verdes y jardinadas, al frente cuenta con circulación vehicular, rampa y cajones de estacionamiento exterior, en una superficie total de 9,337.93 m<sup>2</sup>.

Cuadro de coordenadas de construcción del polígono de **proyecto**.

Vértice	Coordenadas	
	X	Y
1	469103.2350	2289070.2960
2	469121.5670	2289022.1160
3	469127.7350	2289005.6300
4	469258.2950	2289055.2310
5	469228.9295	2289109.7150
6	469224.1929	2289116.3206
<b>Superficie = 9,337.93 m<sup>2</sup></b>		

Desglose de superficies que conforman el **proyecto**.

Concepto		Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Torre 1	1,129.89



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

2	Torre 2	1,114.10
3	GYM	314.91
4	Palapa	116.14
5	Área de alberca y Jacuzzi	995.49
6	Circulación vehicular, Rampa y Estacionamiento Exterior	729.32
7	Áreas Verdes y Jardinadas	3,348.62
8	Andadores y Terrazas	1,589.46
<b>Total</b>		<b>9,337.93</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 **(veinte) 20 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 del **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación 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**.

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

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

"Julio"



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

**QUINTO.-** El **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

**SEXTO.-** De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, 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 **LGEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si el **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

### CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **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 el **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Teniendo en cuenta que en la zona federal colindante del canal interior de navegación se observa una franja ribereña con ejemplares de la especie mangle blanco (*Laguncularia racemosa*); para atender la especificación 4.43 y sus considerandos, la **promovente** deberá realizar en un plazo máximo **de 3 meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, un diagnóstico de dicha franja ribereña, con el fin de identificar la presencia de especies invasoras, y elaborar un programa de sustitución de dichas especies, que permita incrementar la superficie de manglar. De otro modo será necesario que en el mismo plazo, ingrese una propuesta de reforestación de mangle dentro del área de influencia del **proyecto**. En cualquiera de los dos casos, deberá estimar la superficie propuesta para incrementar la superficie de manglar como medida de compensación por la aplicación de la especificación 4.43.
3. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promoviente** 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.

4. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
5. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el **DOF** el 13 de enero de 1995.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
7. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, el **promoviente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
8. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalmé y cortes, el **promoviente** 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.



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

9. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
10. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad del **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
12. 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:
  1. Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
  2. Los motivos de la reubicación.
  3. Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
  4. La anuencia del propietario o legal poseedor del predio de destino.
14. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
  - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
  - Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
15. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan



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

**Oficio No. 138.01.03/3658/2023**

posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.** - El **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por el **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

**DÉCIMO.** - El **promovente**, será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la 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 **LGEIPA**.

**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 **RLGEEPAMEIA**.



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

Oficio No. 138.01.03/3658/2023

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

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

**DECIMOCUARTO-** Notificar el contenido del presente oficio al **C. Jesús Maciel Ruiz**, 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 suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación de la Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"*

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
OFICINA DE REPRESENTACIÓN  
EN EL ESTADO DE NAYARIT

**ARQ. XITLE XANITZIN GONZALEZ DOMINGUEZ**

- c.c.p. Ing. Cesar Octavio Lara Fonseca. - Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villaivazo Amaya. - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano. - Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2023TD035

No. Bitácora: 18/MP-0099/07/23

XXGD/maz/mgcc/klmm

"Tulia"



