

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. 138.01.03/3325/2023

Tepic, Nayarit a 18 de agosto de 2023

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Diego Mora Dragicevic

Apoderado Legal de la persona moral denominada

BENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Diego Mora Dragicevic** en su calidad de representante legal de la persona Moral denominada **BENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.** en lo sucesivo identificada como la **promovente** para el **proyecto "ALCAL CASA DE AGUA"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en la Calle Lázaro Cárdenas No. 70 (Lote 5-A, manzana 9, Sección 2), zona centro, Localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con localización en las coordenadas UTM de referencia 13 Q X: 465539, Y: 2294427 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 27 de abril de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD024**.
- II. Que el 4 de mayo de 2023 mediante escrito de la misma fecha, el **promovente** presentó la página del periódico con fecha del 3 de mayo del mismo año 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 (**LGEEPA**).
- III. Que el 4 de mayo de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No.

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

DGIRA/0020/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 27 de abril al 3 de mayo de 2023 y extemporáneos.

- IV.** Que el 14 de mayo del 2023, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V.** Que mediante oficios **138.01.03/2182/2023** y **138.01.03/2183/2023**, ambos del 1 de junio de 2023, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Bandejas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**), 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 mediante oficio núm. **138.01.03/2185/2023** del 1 de junio de 2023 esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) respecto del **proyecto**.
- VII.** Que con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm **138.01.03/2581/2023** del 28 de junio de 2023, notificó la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII.** Que el 31 de julio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito sin fecha, mediante el cual el **promovente**, dió respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/2581/2023** referido en el Resultando VII del presente Oficio.
- IX.** Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios referidos en los Resultandos V y VI del presente Oficio por lo que se considera que no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO

"ALCAL CASA DE AGUA
BENERÁ DESARROLLOS, SAPI DE CV.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 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 hará uso de bienes nacionales conformados por terrenos ganados al mar y zona federal marítimo terrestre, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) y R) 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 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, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **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.

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

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 Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en el artículo 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 la **promoviente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de 2 torres (torre 1 de 5 y torre 2 de 7 niveles), con un total de 33 departamentos.

La superficie total del polígono del **proyecto** es de 4,356.49 m², la cual comprende predio propiedad, Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre, la cual se distribuye de la siguiente manera:

Superficie del Polígono	
Polígono	Superficie (m ²)
Predio de propiedad	3,145.53 m ²
Terrenos ganados al mar (TGM)	554.77 m ²

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT)	656.19 m ²
Superficie total del proyecto	4,356.49 m ²

Dentro de las áreas comunes y exteriores se consideran rampa de acceso vehicular, andadores y plazoletas, áreas jardinadas, restaurante, alberca, área de esparcimiento alberca, así como rampa de acceso peatonal a playa y regaderas.

En el sótano, al cual se podrá ingresar por la rampa de acceso vehicular, se considera estacionamiento para 88 vehículos, 48 bodegas, dos cuartos de máquinas, motor lobby, seis elevadores y escaleras para acceso a las dos torres, ducto de servicio, montacargas y área de motocicletas.

Concepto		Superficie m ²				
		Propiedad	TGM	ZOFEMAT	Total	%
1	Torre 1	575.64			575.64	13.21%
2	Torre 2	870.09			870.09	19.97%
3	Rampa de acceso vehicular	147.90			147.90	3.39%
4	Andadores y plazoletas	882.61			882.61	20.26%
5	Áreas jardinadas	434.19			434.19	9.97%
6	Restaurante	67.84	18.82		86.66	1.99%
7	Alberca	50.64	151.36		202.00	4.64%
8	Área de esparcimiento Alberca	113.37	114.87		228.24	5.24%
9	Rampa de acceso peatonal a Playa y regaderas	3.25	17.80		21.05	0.48%
10	Playa		251.92	656.19	908.11	20.84%
Total		3,145.53	554.77	656.19	4,356.49	100.00%

Descripción y obras que se incluyen en cada una de las torres de departamentos.

Torre 1 (16 departamentos).

- En el primer nivel contará con ingreso, distribuidor, área de bicicletas, caseta de vigilancia con medio baño, recepción, lobby, paquetería, dos elevadores, ducto de servicio, escaleras, gimnasio, audio, dos sanitarios, basura, mantenimiento con medio baño, medidores de agua, área de administración, dirección, dos locales con medios baños cada uno, vigilancia con medio baño, bodega de CFE y terraza.

- En el nivel 2 al 5 cada nivel contará con 2 departamentos tipo A que consiste en ingreso, cocina,

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

lavandería, sala, comedor, dos recámaras con baño y terraza, así también contará con 2 departamentos tipo B en cada nivel, el cual consiste en ingreso, comedor, cocina, sala, cuarto de blancos, lavandería, dos recámaras con baño y terraza.

- Roof Top: Escaleras de acceso a azotea, distribuidor, área de instalaciones, bodega, área de mesas, baños y alberca.

Torre 2 (17 departamentos).

- En el primer nivel contará con ingreso, distribuidor, escaleras, recepción, dos elevadores. Escaleras a siguiente nivel, bodega, 4 medios baños, cuarto de equipó, sala de juntas, espacio de trabajo, SPA, dos elevadores, escaleras a siguiente nivel, bar, área de baños, bodega del bar, 5 recámaras de servicio con baño cada una, sala de tv, lavandería, mantenimiento, basurero, lockers, dos medios baños, escaleras de servicio, montacargas, alacena, refrigeradores, cocina, así como restaurante y alberca (considerados en obras exteriores).
- En el nivel 2 al 6 se consideran 3 departamentos por nivel, tendrán acceso por un distribuidor elevador y escales, cada departamento contará con medio baño, sala, cocina, comedor, recámara principal con closet y baño, dos recámaras dobles con baño cada una con acceso a terraza, lavandería, recámara doble con baño y terraza principal.
- En el nivel 7: se consideran 2 departamentos que consisten en ingreso, distribuidor, medio baño, cava-bar, cocina, comedor, sala, escaleras a roof top, alacena, lavandería, sala de tv, dos recámaras dobles, con baño cada uno y acceso a balcón, recámara con closet y baño con acceso a balcón, recámara doble con baño, recámara principal con closet y baño, terraza, desayunador y sala.
- Roof Top: Jacuzzi, barra, medio baño por departamento, así como área de instalaciones a la cual se tiene acceso por escaleras de acceso a azotea y elevador.

Etapas y actividades de trabajo.

Etapas de preparación del sitio.

-Limpieza (Deshierbe y despalme) y demolición.

La superficie que se afectará será de 3,696.76 m² (propiedad y **TGM**), considerando la realización de obras existentes y dejando la **ZOFEMAT** en su estado actual.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

En las áreas verdes y jardinadas se presentan ejemplares arbóreos de palma de coco de agua (*Cocos nucifera*), principalmente así como ejemplares inducidos dispersos de especies de mango (*Mangifera indica*), tamarindo (*Tamarindus indica*), guayabo (*Psidium guajava*), jinicuil (*Inga vera*), amapa (*Tabebuia rosea*), palma areca de Madagascar (*Dypsis lutescens*), palma real (*Roystonea regia*), tulipán moteado (*Hibiscus rosa-sinensis*), palma botella (*Hyophorbe lagenicaulis*) y palma del viajero (*Ravenala madagascariensis*).

Las actividades de limpieza dentro del área por desarrollar, se realizarán de forma manual, con el apoyo de herramientas menores. El **proyecto** contempla la remoción de los ejemplares arbóreos inducidos ubicados dentro de la propiedad, compensando con un programa de reforestación en las áreas verdes y jardinadas.

Las actividades de despalme de las áreas para construcción y la demolición se realizarán con el apoyo de maquinaria y equipo especializado.

De la vegetación existente en el área que se afectará por **proyecto** no se encontró ninguna especie de flora incluida en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

El volumen producto de la limpieza será de aproximadamente 24 m³ de material vegetativo, parte de este material (excepto troncos) será picado e incorporado al material producto del despalme el cual se estima en aproximadamente 212.55 m³, 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.

Trazo, excavaciones y nivelaciones.

Se realizará el marcado de las zonas donde se ejecutarán los movimientos de tierra producto de las excavaciones para cimentación, desplante y construcción, así también se incluye las excavaciones para colocar registros y trincheras para servicios generales y cisterna, este material se estima en aproximadamente 8,906.70 m³, parte de dicho material se utilizará en nivelaciones al interior del mismo predio y el resto, al igual que el producto de la demolición (675 m³), se depositará donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

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

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

resguardo de maquinaria dentro del predio y fuera de la etapa de construcción que se encuentre en proceso.

- Se rentarán sanitarios portátiles en cantidad proporcional de 1 por cada 15 trabajadores que se encuentren laborando, realizando mantenimientos frecuentes de limpieza.

Etapas de construcción.

Procedimiento de construcción (especificaciones y memoria descriptiva).

Las edificaciones serán realizadas con base a lo establecido en la memoria de cálculo estructural, en la cual se describen a detalle las características constructivas de la cimentación y estructura incluyendo detalles de los tipos de materiales y técnicas de construcción para cada una de las torres: torre 1 (torre tierra) y torre 2 (torre mar), así como el sótano que comunica ambas torres.

Servicios generales.

Todas las instalaciones tanto hidrosanitarias, pluviales, eléctricas, de aire acondicionado, sonido, voz, datos, gas, contra incendios, etc. serán colocadas aparentes, ya sea bajo plafón, por medio de los ductos o aparentes bajo losa.

Agua potable.

El agua potable se almacenará en una cisterna de concreto armado ubicada en el sótano. El agua potable la suministra la red pública con una toma domiciliaria de 51 mm cuantificándose el volumen mediante un macromedidor ubicado en planta baja y una válvula de flotador de 51 mm que controla las aperturas y cierres automáticos del llenado de la cisterna.

La red de distribución es a base de tuberías y conexiones de CPVC en diámetros de 130mm a 102mm, este material es para agua potable fría y caliente, las válvulas y accesorios son de plástico y bronce, cementados y roscados; las válvulas de los fregaderos, lavabos y WC son del tipo llave de control angular.

Datos del proyecto de aprovisionamiento de agua potable	
Número de Viviendas	33 Departamentos
Número de habitantes por vivienda	5.5 hab/departamento
Población de proyecto	184 hab
DOTACIÓN	
Habitacional	300 lit/hab/día
Fuente de abastecimiento	Red municipal de agua potable
Tipo de captación	Tubería de 51 mm de diámetro
Coefficiente de variación diaria	1.40
Coefficiente de variación horaria	1.55

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

VELOCIDADES:	
Mínima	0.60 m/s
Máxima	5.00 m/s
GASTOS DE DISEÑO:	
Medio anual diario	0.64 lps
Máximo diario	0.89 lps
Máximo horario	1.39 lps
Conducción	Bombeo
Volumen requerido consumo	145.90 m ³ para 2 días
Volumen requerido C/l	20.5 m ³
Capacidad de Almacenamiento incluye <u>estacionamientos, áreas libres y áreas verdes</u>	Cisterna de 166.41 m ³ para 2 días
Potabilización	Cloración
Distribución	Bombeo
Fórmula	Hazen-Williams

Drenaje sanitario.

El sistema de evacuación de las aguas residuales será por gravedad, es decir la red recibirá las aguas sanitarias mediante tuberías de PVC en los muebles sanitarios, se recolectarán en bajantes los cuales la descargarán por gravedad a la red municipal de drenaje sanitario mediante un pozo de visita. La zona que no pueda salir por medio de gravedad, sus aguas negras se recolectarán en un cárcamo ubicado en el sótano para que posteriormente se bombeen a la red municipal.

Los muebles sanitarios de los departamentos descargarán sus aguas residuales a la red municipal de alcantarillado sanitario mediante una tubería de 150 mm. de diámetro hasta un pozo de visita del proyecto y desde ahí con una tubería de 150 mm de diámetro hasta un pozo de visita y desde este pozo, hacia el pozo de visita de la red sanitaria municipal, el cual tiene una tubería de 250 mm de diámetro que se ubica frente al predio.

El colector sanitario de la red de alcantarillado sanitario municipal se localiza frente al **proyecto** por la calzada central y consiste básicamente en una tubería de 250 mm de diámetro, ubicada paralelamente a una profundidad 2.5 m.

Energía eléctrica.

Se contará con acometida eléctrica tipo domestica de CFE de baja tensión, con alimentación directa a centros de carga, en tendido de tubería subterránea desde la acometida hasta las unidades de las torres y cada departamento, cuarto de máquinas e iluminación exterior.

Áreas verdes y jardinadas.

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

Se conformarán espacio abiertos cubiertos con pasto y se colocarán individuos ornamentales en áreas jardinadas y elementos arbóreos en áreas verdes con especies nativas y de la región.

El programa de reforestación con especies nativas y de la región se llevará a cabo dentro de las áreas jardinadas del **proyecto**, donde se que se podrán seleccionar de las siguientes especies:

Nombre Científico	Nombre Común
<i>Byrsonima crassifolia</i>	Nanche
<i>Citrus aurantifolia</i>	Naranja agrio
<i>Citrus limon</i>	Limón
<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de mar
<i>Cochlospermum vitifolium</i>	Rosa amarilla
<i>Cocos nucifera</i>	Coco de agua
<i>Duranta repens</i>	Adonis morado
<i>Leucaena leucocephala</i>	guaje
<i>Roseodendron donell-smithii</i>	Primavera
<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa
<i>Terminalia catappa</i>	Almendro
<i>Thevetia ovata</i>	árbol de cascabeles
<i>Washingtonia robusta</i>	palma abanico

* Las siguientes especies son características de la región, aunque no son limitativas, ya que se puede reforestar con especies nativas y de la región disponibles en viveros locales.

Etapas de operación y mantenimiento.

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.

Calderón

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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.

Control de residuos sólidos, líquidos y gaseosos generados.

Se instalarán contenedores de basura en diferentes áreas para evitar dispersión de la misma, la recolección se llevará a cabo por vehículos del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, 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 municipal.

Referente a las emisiones a la atmósfera que generarán los equipos de combustión como son estufas, calentadores de agua, hornos, entre otros utilizan gas L. P. y cuentan 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 3 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 estos se recomienda llevar a cabo una evaluación técnica para determinar las acciones necesarias para incrementar su vida útil.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

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

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

Etapas de preparación del sitio y construcción.

Residuos sólidos no peligrosos.

Los tipos y volúmenes de residuos sólidos no peligrosos que se generarán en las etapas de preparación del sitio y construcción serán:

De materiales, volumen aprox:

- Producto de cortes y excavaciones (movimiento de tierra): 8,906.70m³.
- Producto de demolición: 675m³
- Producto de despalme: 212.55m³

Orgánicos, volumen aprox: 26.00 m³

- Material vegetativo
- Residuos alimenticios del personal

Reutilizables y/o reciclables, volumen aprox: 12.00 m³.

- Papel y cartón producto de empaques.
- Plásticos provenientes de desechos de tubos de PVC, empaques y embalajes de material y equipo, envases plásticos de bebidas.
- Residuos de metales.

El producto de la limpieza de material vegetativo, parte de este material (excepto troncos) será picado e incorporado al material producto del despalme, 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.

Parte del material obtenido de corte y excavaciones se utilizará en nivelaciones al interior del mismo predio y el resto, al igual que el producto de la demolición, se depositará donde indique el Ayuntamiento

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE NAYARIT



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

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.

Los productos de sobrantes de materiales de construcción, susceptibles a reciclaje serán acopiados temporalmente dentro del área del **proyecto**, se entregarán a diversas personas o empresas interesadas en su reutilización o reciclaje.

Aguas residuales.

Las aguas residuales que se generarán serán vertidas a un sanatorio portátil.

Emisiones atmosféricas.

-De combustión: Se Generarán por los vehículos automotores.

-Sólidos suspendidos: Se producirán debido al movimiento de tierras.

-Ruido: Se generarán por la utilización de vehículos automotores y el equipo propio de construcción, estos serán mínimos y que no sobrepasarán lo dB considerados como un nivel de ruido aceptable.

Residuos sólidos no peligrosos.

No se generarán residuos peligrosos dentro del área del **proyecto**, ya que el mantenimiento de la maquinaria se llevará a cabo en talleres autorizados para tal fin.

Etapas de operación y mantenimiento.

-Residuos sólidos no peligrosos.

Los tipos y volúmenes de residuos sólidos no peligrosos que se generarán en la etapa de operación y mantenimiento serán:

Por persona: aprox. 0.9 kg/día.

Material vegetativo producto del mantenimiento de las áreas jardinadas: aprox. 12 kg/mes.

La basura (residuos domésticos) que se genere en el día, se acopiará temporalmente en contenedores rotulados por separado en orgánico e inorgánico, los cuales se ubicarán en áreas para evitar dispersión de la misma, la recolección se llevará a cabo por vehículos del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, para disponerlos en el relleno sanitario "Brasiles", administrado por dicho Ayuntamiento.

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

Aguas residuales.

Las aguas residuales que se generarán serán producto de sanitarios, regaderas, cocina, entre otros, el sistema de evacuación será por gravedad, es decir la red recibirá las aguas sanitarias mediante tuberías de PVC en los muebles sanitarios, se recolectarán en bajantes los cuales la descargan por gravedad a la red municipal de drenaje sanitario mediante un pozo de visita. La zona que no pueda salir por medio de gravedad, sus aguas negras se recolectarán en un cárcamo ubicado en el sótano para que se bombeen a la red municipal y posteriormente a la planta de tratamiento, administrada por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, considerando que el influente y efluente cumplirán con los parámetros marcados en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Emisiones atmosféricas.

Por la naturaleza del **proyecto** serán mínimas ya que el área del **proyecto** contará con áreas verdes y jardinadas y las obras propias del **proyecto**.

Los niveles de ruido que se generaran serán mínimos, los cuales no sobrepasarán los dB considerados como un nivel de ruido aceptable.

Residuos de agroquímicos.

Se producirá una mínima cantidad de residuos de agroquímicos debido a que se utilizarán en su mayoría productos orgánicos y controles biológicos de plagas.

Residuos peligrosos.

No se generan residuos peligrosos.

7. Fracción III. Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos aplicables en materia Ambiental y, en su caso, con la Regulación sobre Uso del Suelo.

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

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENERÁ DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

Que en la vinculación con el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) la **promovente** identificó que el área del **proyecto** se encuentra inserto en la Unidades Ambientales Biofísicas UAB 65 (Sierras de la Costa de Jalisco y Colima), que pertenecen a la Región Ecológica 6.32; en la que la política ambiental se define como *Protección, preservación y aprovechamiento sustentable*. Al respecto la **promovente** refiere que la zona del **proyecto** se localiza dentro de la mancha urbana de la localidad de Bucerías, el cual presenta actividades antrópicas desde hace décadas, la vegetación presente en el área por desarrollar es dominada por ejemplares inducidos; la presencia de fauna que se presentan en el área del **proyecto** de manera transitoria y están limitada a especies adaptadas a la actividad humana, para la cual se tiene contemplado, antes de la ejecución del **proyecto**, realizar pláticas con los trabajadores, con el objetivo de proporcionar la información necesaria para en caso de encontrar ejemplares de fauna, en especial reptiles enlistados en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Que el área del **proyecto** se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas de competencia federal y estatal.

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

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-001-SEMARNAT-2021 Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad	4.1 La concentración de parámetros básicos, así como de contaminantes patógenos y parasitarios, metales y cianuros para las descargas de aguas residuales a cuerpos receptores, no debe exceder el valor indicado como límite permisible de acuerdo al tipo de cuerpo receptor en las Tablas 1 y 2 de esta Norma Oficial Mexicana. El rango permisible del potencial hidrógeno (pH) es de 6 a 9 unidades.	Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se empleará un sanitario portátil, el cual recibirá manteniendo periódico por parte de la empresa arrendadora y en la etapa de operación las aguas residuales conducirán por gravedad hacia la red municipal y posteriormente a la planta de tratamiento, administrada por le

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

de la nación.		Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
NOM-041-SEMARNAT-2015 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Capítulo 4 Especificaciones. 4.2 Límites máximos permisibles de emisiones provenientes del escape de vehículos en circulación en el país, que usan gasolina como combustible. 4.2.1 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. 4.2.1.1 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 NOM-047-SEMARNAT-2014 o la que la sustituya. 4.2.2 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 NOM-047-SEMARNAT-2014 o la que la sustituya; en función del año-modelo, son los establecidos en el numeral 4.2.2, de la presente Norma Oficial Mexicana y serán aplicables de acuerdo al transitorio quinto de la misma.	Los vehículos automotores empleados en las diversas etapas del proyecto recibirán mantenimiento continuo.
NOM-045-SEMARNAT-2017 Vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible.	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. Capítulo 4 Especificaciones 4.1 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. 4.2 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.	En la etapa de operación la maquinaria que se utilizará recibirá mantenimiento adecuado.
NOM-059-	Capítulo 5. Especificaciones de las categorías e integración de	Se prohibirá molestar, dañar,



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

<p>SEMARNAT-2010</p> <p>Protección ambiental – Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres – Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.</p>	<p>la lista. Dentro del cual se vincula con los siguientes puntos: 5.1 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. 5.2 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. 5.3 En la integración del listado se consideran como categorías de riesgo las siguientes: -En peligro de extinción. -Amenazada. -Sujeta a protección especial. -Probablemente extinta en el medio silvestre. Capítulo 9. Observancia de esta norma. Anexo Normativo II.- Lista de especies en riesgo.</p> <p>Fauna:</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;">Reptiles</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>Aspidoscelis lineattissimus</i></td> <td>Sujeta a protección especial</td> </tr> <tr> <td><i>Chelonia mydas</i></td> <td>Peligro de extinción</td> </tr> <tr> <td><i>Lepidochelys olivacea</i></td> <td>Peligro de extinción</td> </tr> </tbody> </table>	Nombre científico	Categoría de riesgo	Reptiles		<i>Ctenosaura pectinata</i>	Amenazada	<i>Iguana iguana</i>	Sujeta a protección especial	<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Sujeta a protección especial	<i>Chelonia mydas</i>	Peligro de extinción	<i>Lepidochelys olivacea</i>	Peligro de extinción	<p>capturar y cazar cualquier especie de fauna silvestre que se presente de manera transitoria en el área del proyecto y se favorecerá el desplazamiento de fauna a zonas aledañas.</p> <p>Se evitará la fotocontaminación hacia la zona de playa al no instalar colores brillantes o iluminación intensa en las construcciones observadas desde la playa, se instalarán sistemas de iluminación de baja intensidad con orientación indirecta hacia la playa, que contarán con mecanismos de control como: cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.</p>
Nombre científico	Categoría de riesgo															
Reptiles																
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Amenazada															
<i>Iguana iguana</i>	Sujeta a protección especial															
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Sujeta a protección especial															
<i>Chelonia mydas</i>	Peligro de extinción															
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Peligro de extinción															

Vinculación con la **NOM-162- SEMARNAT-2012**.

Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación (contiene acuerdo publicado el 08/03/2012 en el DOF):

Especificaciones	Vinculación
<p>5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:</p> <p>5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.</p>	<p>Debido a la urbanización y a las actividades turísticas la estructura natural de la playa ha cambiado. El área de playa frente al área del proyecto carece de vegetación nativa, registrando solo ejemplares inducidos dispersos de palma de coco.</p> <p>El proyecto contempla la conformación de áreas jardinadas limitadas al suelo "urbano" considerando la realización de las obras en la superficie que actualmente ocupan las instalaciones existentes y dejando la ZOFEMAT.</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. 138.01.03/3325/2023

	en su estado natural actual.
<p>5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.</p>	<p>El proyecto considera respetar la playa de la Zona Federal Marítimo Terrestre en su estado natural actual.</p> <p>Así también es importante señalar el proyecto no contempla la circulación de vehículos en la zona de playa y durante la operación del proyecto se colocarán letreros que prohíban el tránsito de vehículos en el frente de playa del área del proyecto y de igual manera se apoyarán los programas de protección y conservación de la tortuga marina, así como las campañas de saneamiento y restauración que se realizasen en la zona.</p> <p>Con la finalidad de que esta franja de Zona Federal Marítimo Terrestre pueda contar con condiciones adecuadas para la anidación de la tortuga marina.</p>
<p>5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.</p>	<p>Las actividades de "recreativas" y de "esparcimiento" en playa estarán restringidas a desarrollarse únicamente en el transcurso del día, dejando la playa completamente libre durante la noche.</p>
<p>5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.</p>	
<p>5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:</p> <p>a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.</p> <p>b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.</p> <p>c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.</p>	<p>Se evitará la fotocontaminación hacia la zona de playa al no instalar colores brillantes o iluminación intensa en las construcciones observadas desde la playa, se instalarán sistemas de iluminación de baja intensidad con orientación indirecta hacia la playa, que contarán con mecanismos de control como: cristales opacos, mamparas y luces exteriores de baja intensidad.</p>
<p>5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.</p>	<p>Se prohibirá molestar, dañar, capturar y cazar cualquier especie de fauna silvestre tansitoria.</p> <p>El proyecto no contempla la circulación de vehículos en la zona de playa y durante la operación del proyecto se colocarán letreros que prohíban el tránsito de vehículos en el frente de playa del área del proyecto y de igual manera se apoyarán los programas de protección y conservación de la tortuga marina, así como las campañas de saneamiento y restauración que se realizasen en la zona.</p>

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.

Cam

[Handwritten signatures and marks]

[Handwritten mark]



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

De la vinculación del proyecto con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas tipifica el área del **proyecto** con uso de suelo "**CUC**" Corredor Urbano Costero (122 Habitantes/Hectárea).

Se cuenta con Compatibilidad Urbanística no. de oficio OCUMA/COMP/0845/2022, Expediente: OCUMA-2137/22 emitida el 27 de octubre de 2022. La vinculación con los lineamientos establecidos por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto número 8430 y publicado el 01 de junio de 2002, en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Nayarit. Respecto a la Permisibilidad de usos y destinos del suelo está definido con base a la licencia de uso de suelo Oficio No. ODUMA/SUELO/0554/2022, expediente: ODUMA-3930/2022, de fecha 30 de diciembre de 2022, ambos documentos emitidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. XI. Ayuntamiento constitucional de Bahía de Banderas.

Corredor Urbano Costero (CUC)- Vivienda plurifamiliar vertical			
Plan municipal de desarrollo urbano de Bahía de Banderas	Permitido por el PMDU (CUC)	Proyecto	Observaciones
Superficie mínima del lote	200 m ²	3,443.65 m ²	Cumple
Frente mínimo del lote	12 m	32.5 m	Cumple
Máximo no. de viviendas por lote mínimo	69 viviendas	33 viviendas	Cumple
C.O.S (0.45)	1,549.64 m ²	1,445.71 m ²	Cumple
C.U.S (2.70)	9,297.85 m ²	9,131.03 m ²	Cumple
Niveles de construcción	6	Torre 1 - 5 niveles Torre 2 - 7 niveles	Cumple*
No. mínimo de cajones de estacionamiento/viv.	37	58	Cumple
Restricción frontal hacia elementos viales	0 m	3 m	Cumple
Restricción lateral colindante con lote	3 m	1.7 m	Cumple**
Restricción trasera colindante con cuerpos de agua	10 m	20.90 m	Cumple

*Con fundamento en lo prescrito en el artículo 15 del Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, se autoriza el incremento de un nivel solicitado en la torre 2, toda vez que la resultante de aplicar la relación entre los coeficientes de ocupación y utilización del suelo al **proyecto** que se dictamina, representa el incremento de 1 nivel, sin que eso implique un excedente en la densidad máxima permitida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas y la tabla de modalidades del uso de suelo correspondiente, para lo cual el **proyecto** debe consignar un incremento del 3% tres por ciento de donación por este nivel solicitado, razón por la cual tomando en cuenta que dicho requisito se cumple plenamente, puesto que para el **proyecto** se consigna un área de 190 m², destinada como

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

área común para recreación y esparcimiento, misma que representa un incremento equivalente a más del 3% de la superficie total del predio.

****Artículo 29 Fracción I del Reglamento Municipal de Zonificación y Usos de Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit.**

Fracción I. Las normas de control de la edificación referentes a dimensiones, coeficientes, alturas, estacionamiento y restricciones que se establezcan para las zonas en los planes parciales de desarrollo urbano, serán tomando en cuenta las características actuales de su área de aplicación, y en caso de no existir estos, la autoridad municipal dictaminará considerando el contexto indicado.

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 **RLGEPAMEIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que el diseño del mismo tal como fue propuesto en la **MIA-P**, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la **LGEEPA** y 12 fracción III del **RLGEPAMEIA**.

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

Delimitación de la zona de estudio y sus áreas de influencia directa e indirecta.

La zona de estudio y su área de influencia se delimitó considerando la ubicación y amplitud de los componentes ambientales con los que el proyecto tendrá alguna interacción, así como sus características topográficas y la actividad que se pretende desarrollar en las áreas seleccionadas.

Delimitación del área de influencia.

El Área de influencia directa e indirecta 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 **19.65 has.**

Delimitación del sistema ambiental.

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

El proceso para delimitar la extensión del **SA** se realizó tomando en consideración la delimitación del área del **proyecto** y su área de influencia, analizando la información cartográfica disponible, referente a la Existencia de Áreas Naturales Protegidas (ANP's) de carácter federal, rasgos fisiográficos, Uso del suelo y vegetación y rasgos hidrográficos, así también se consideraron factores sociales.

Un vez definido que el sitio del **proyecto** y su zona de influencia se localiza fuera de Los polígonos catalogados como área natural protegida que administra la **CONANP** la metodología aplicada para la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**), se basó en la elaboración de un Sistema de Información Geográfico (**SIG**), 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.

Se establecieron los límites del **SA** correspondiera a los límites de las microcuencas FIRCO-SAGARPA y el límite del Sistema de Topoformas la Topoforma, donde se cuenta con una superficie de **3,440.96 has.** y en la zona marina se considera la celda litoral del Sistema Ambiental Terrestre (**266.49 has**).

Medio biótico.

En lo que respecta al Sistema Ambiental (**SA**) el uso de suelo predominante es el Agrícola (agricultura de riego anual y permanente y agricultura de temporal anual) y uso pecuario (pastizal cultivado e inducido); dentro del sistema ambiental se presentan zonas con vegetación secundaria alborea de selva mediana subcaducifolia, vegetación de Tular y cuerpos de agua, así también se presenta una superficie importante tipificada como Asentamiento humano que corresponde a la Zona Urbana de las localidades de Bucerías y Tondoroque, así como diversos fraccionamientos, condominios y plazas comerciales del corredor urbano de la Carretera Federal No. 200 Tepic-Puerto Vallarta.

De acuerdo con la serie VII de Uso de Suelo y Vegetación del **INEGI**, el polígono del **proyecto** se ubica en una zona clasificada como asentamientos humanos.

En la áreas verdes y jardinadas dentro del predio se presentan ejemplares arbóreos de palma de coco de agua (*Cocos nucifera*), principalmente, así como ejemplares inducidos dispersos de especies de Mango (*Mangifera indica*), Tamarindo (*Tamarindus indica*), Guayabo (*Psidium guajava*), jinicuil (*Inga vera*), Amapa (*Tabebuia rosea*), Palma areca de Madagascar (*Dyopsis lutescens*), palma real (*Roystonea regia*), Tulipán moteado (*Hibiscus rosa-sinensis*), palma botella (*Hyophorbe lagenicaulis*) y palma del viajero



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

(*Ravenala madagascariensis*).

De la vegetación existente en el área que se afectará por **proyecto** no se encontró ninguna especie de flora incluida en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2001**.

Fauna.

La **promovente** refiere que la interacción del **proyecto** con la fauna silvestre del Sistema Ambiental es limitada, debido a las múltiples intervenciones antrópicas que históricamente se han desarrollado en la zona, como lo son la Carretera Federal No. 200 Tepic-Puerto Vallarta (boulevard Nayarit), el proceso de urbanización de la marcha urbana de la localidad de Bucerías y los desarrollos turísticos de la zona, 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 pequeña fauna (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.

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
Anfibios		
<i>Buffo marinus</i>	Sapo	
<i>Buffo sp.</i>	Sapo	
Reptiles		
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Cuije cola azul	Pr
<i>Boa constrictor</i>	llama	A
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo	A
<i>Drymarchon melanurus</i>	Culebra arroyera	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Sceloporus utiformis</i>	Lagartija espinosa del pacífico	
<i>Chelonia mydas</i>	Tortuga prieta**	
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga golfina**	
Mamíferos		
<i>Didelphys virginiana</i>	Tlacuache	
<i>Nasua narica</i>	Tejón	
<i>Ratus ratus</i>	Rata negra	
<i>Porcyon lotor</i>	Mapache	



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

<i>Silvilagus florindanus</i>	Conejo	
Aves		
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma	
<i>Passer domesticus</i>	Corrión	
<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 Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

A = Amenazado, Pr = Sujeta a Protección Especial.

** Se tienen reportes de avistamientos del tipo transitorio de ejemplares de esta especie, sin embargo, en las visitas de campo realizadas al área del proyecto no se pudieron observar indicios de la presencia de ejemplares en dicha zona.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde la **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **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 la metodología de evaluación descrita en la **MIA-P**, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del **proyecto** y las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** son:

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

Etapa		Preparación del sitio
Actividades		Instalación de obras temporales
Componente ambiental	Impacto Ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Aire	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.
Agua	Generación de aguas residuales.	Uso de sanitarios portátiles, 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, 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.
Fauna	Migración de fauna terrestre.	Se favorecerá el desplazamiento de fauna a zonas aledañas, así también se prohibirá molestar, dañar o cazar.
Paisaje	Alteración a la panorámica del paisaje.	Se mantendrá en orden el equipo y maquinaria empleada, una vez terminada la jornada diaria de trabajo.

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 portátiles 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 producto de la limpieza de material vegetativo, parte de este material (excepto troncos) será picado e incorporado al material producto del despalle, dicho material será utilizado en la superficie del proyecto para la conformación de áreas verdes y el

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE CV



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

		resto se depositará donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. El resto de los residuos sólidos no peligrosos que se generarán, 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 vegetal.	Se conformarán áreas jardinadas.
Fauna	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		Demolición
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. 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.
AGUA	Generación de aguas residuales.	Las aguas residuales que se generaran serán vertidas a sanitarios portátiles, 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 potable y no potable.	Optimización de su uso.
SUELO	Generación de residuos sólidos no peligrosos.	El resto de los residuos sólidos no peligrosos que se generarán, 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.
	Material producto de demolición.	Se acopiará temporalmente en un lugar dentro del área del proyecto , considerando que en un corto tiempo se destinará a donde indique el ayuntamiento de Bahía de banderas, Nayarit.
FAUNA	Migración de fauna terrestre.	Se favorecerá el desplazamiento de fauna a zonas aledañas, así también se prohibirá molestar y dañarla.
PAISAJE	Alteración a la panorámica paisaje.	Se mantendrá en orden el equipo y maquinaria empleada, una vez terminada la jornada diaria de trabajo.

Etapa		Preparación del sitio
Actividades		Trazo, excavaciones y nivelación

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

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. 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.
Agua	Generación de aguas residuales.	Uso de sanitarios portátiles 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 proyecto .
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 material obtenido de corte y excavaciones se utilizará en nivelaciones al interior del mismo predio y el resto, al igual que el producto de la demolición, se depositará donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. El traslado del material se hará por medio de camiones volteos de 7 y 14 m ³ de capacidad, los cuales cubrirán sus cajas con lonas para impedir que el material se tire y aminorar la dispersión de polvos cuando transiten fuera del área del proyecto . El resto de los residuos sólidos no peligrosos que se generarán, se acoplarán 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 proyecto .
	Disminución de la capacidad de infiltración.	Solo en determinadas áreas del proyecto .
Fauna	Migración de fauna terrestre.	Se favorecerá el desplazamiento de fauna a zonas aledañas, así también se prohibirá molestar, dañar o cazar.
Paisaje	Alteración a la panorámica del paisaje.	Se mantendrá en orden el equipo y maquinaria empleada, una vez terminada la jornada diaria de trabajo.

Etapa		Construcción
Actividades		Edificación
Componente ambiental	Impacto Ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

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 portátiles 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 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 se acopiara temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por una empresa autorizada para tal fin 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 proyecto , se entregarán a diversas personas o empresas interesadas en su reutilización o reciclaje, Los sobrantes del escombros 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 proyecto .
	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 proyecto .
Paisaje	Alteración a la panorámica del paisaje.	Se conformarán áreas jardinadas. El diseño será acorde a los lineamientos que marca el Plan de desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.
		Se mantendrá en orden el equipo y maquinaria empleada, una vez terminada la jornada diaria de trabajo.

Etapa		Construcción
Actividades		Obras exteriores
Componente ambiental	Impacto Ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Aire	Emisión de partículas y gases	Se empleará maquinaria que se encuentre en óptimas condiciones

"ALCAL CASA DE AGUA"
GENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

	de combustión.	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 portátiles 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 se acopiará temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por una empresa autorizada para tal fin 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 proyecto .
	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 proyecto .
Paisaje	Alteración a la panorámica del paisaje.	Se conformarán áreas jardinadas. Se mantendrá en orden el equipo y maquinaria empleada, una vez terminada la jornada diaria de trabajo.

Etapa		Construcción
Actividades		Áreas jardinadas
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 áreas jardinadas
Agua	Generación de aguas residuales.	Uso de sanitarios portátiles los cuales recibirán mantenimiento continuo por parte de la empresa arrendadora.
	Consumo de agua.	Optimización de su uso.
	Aumento de la infiltración de agua de lluvia en las áreas jardinadas.	Incremento de la infiltración de agua de lluvias en los espacios jardinados
Suelo	Generación de residuos sólidos no peligrosos.	Se acopiarán temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por vehículo propio y se dispondrá en el relleno sanitario "Brasiles" administrado por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
	Mejora de la fertilidad del	Mejora de la fertilidad del suelo debido a los espacios jardinados.

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

	suelo.	
	Aumento de la retención de humedad.	Aumento de retención de humedad debido a la vegetación que se plantará en las áreas jardinadas.
Flora	Introducción de especies vegetales.	Se conformarán espacio abiertos cubiertos con pasto y se colocarán individuos ornamentales en áreas jardinadas y elementos arbóreos en áreas verdes con especies nativas y de la región. El programa de reforestación con especies nativas y de la región se llevará a cabo dentro de las áreas jardinadas del proyecto .
Fauna	Creación de Hábitat.	La fauna se refugiará en diversos lugares de las áreas jardinadas, creando su propio hábitat. 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 proyecto .
Paisaje	Alteración a la panorámica del paisaje.	Se conformarán áreas jardinadas Se mantendrá en orden el equipo y maquinaria empleada, una vez terminada la jornada diaria de trabajo.

Etapa		Operación y mantenimiento
Componente ambiental	Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Aire	Emisión de polvos.	Cuando se tenga que aplicar fertilizantes a las áreas 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.	Por la naturaleza del proyecto serán mínimos y aceptables.
Agua	Generación de aguas residuales.	La red general de drenaje sanitario estará formada por tubería de PVC, que conducirán por gravedad las aguas negras hacia la red municipal, 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. Se contará con línea de abastecimiento de agua por parte de la autoridad municipal.
Suelo	Generación de residuos sólidos no peligrosos.	La basura (residuos domésticos) que se genere en el día, se acopiara temporalmente contenedores rotulados por separado en orgánico e inorgánico, los cuales se ubicarán en áreas para evitar dispersión de la misma, la recolección se llevará a cabo por vehículos del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, y así disponerlos en el relleno sanitario "Brasiles".

"ALCAL CASA DE AGUA"
GENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

Flora	Áreas jardinadas.	Se evitará la fertilización antes del periodo de lluvias, para evitar el crecimiento incontrolado de vegetación. El riego a las áreas 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 jardinadas.
Fauna	Migración de fauna.	Se prohibirá molestar, dañar, capturar y cazar cualquier especie de fauna silvestre existente. Aun cuando el sitio de edificación se encuentra alejado (más de 20 metros) de la playa, se evitará la fotocontaminación hacia la zona de playa al no instalar colores brillantes o iluminación intensa en las construcciones observadas desde la playa, se instalarán sistemas de iluminación de baja intensidad con orientación indirecta hacia la playa, que contarán con mecanismos de control como: cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.
Paisaje	Alteración a la panorámica del paisaje.	Se dará mantenimiento a las obras que conforman el proyecto, evitando el deterioro, disminuyendo el impacto visual y contando con un escenario agradable.

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.

A nivel general en lo que corresponde al área de influencia del **proyecto** y el Sistema Ambiental donde se inserta, este ha sido sistemáticamente transformado. Sólo algunos parches, conservan algunas características originales, pero, no obstante, también, van cediendo ante la presión de la actividad humana. Así pues, el escenario actual de la zona donde se inserta el **proyecto** se presenta en su mayoría transformado.

El predio se encuentra impactado en su estructura natural principalmente por las actividades

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE CV

[Handwritten signatures and marks]



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

antropogénicas que históricamente se han desarrollado en la zona, así como el proceso de urbanización.

Pronóstico del escenario del SA sin proyecto.

En caso de que el **proyecto** no llegara a desarrollarse, debemos considerar que el predio corresponde a una vivienda en abandono dentro de la mancha urbana de la localidad de Bucerías y la tendencia de la zona es hacia el desarrollo turístico/habitacional, este tipo de predios en abandono producen impactos ambientales negativos, además de la alta posibilidad de convertirse en un sitio donde pudiera proliferar la flora y fauna nociva.

Pronóstico del escenario del SA 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 en las áreas jardinadas del **proyecto**, así como la fotocontaminación de la zona de playa.

Pronóstico del escenario del SA con medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Como se ha expuesto en puntos anteriores la naturaleza del **proyecto** es tal, que, para los impactos generados, la aplicación de las medidas propuestas dentro de esta Manifestación, serán suficientes para mantener y conservar la sinergia del ecosistema del sitio del **proyecto**.

El desarrollo respetando las características del entorno inmediato conlleva un beneficio urbanístico, aunado al cumplimiento de los lineamientos establecidos en el plan de desarrollo municipal vigente, que plantea infraestructura de servicios de calidad y brinda al asentamiento humano la "uniformidad" del espacio urbano.

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 (zona del **proyecto**, área de influencia y el Sistema Ambiental).

Podemos concluir que los impactos que se generarán, pueden ser mitigados realmente, siendo técnica y económicamente factibles, por lo que el **proyecto** representa una alternativa viable para el desarrollo socioeconómico de la zona, siempre y cuando en su realización se contemplen como prioritarios los aspectos ambientales y acorde a las políticas locales y federales con la conservación compensación 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. 138.01.03/3325/2023

los recursos naturales y el desarrollo de los aspectos sociales y económicos en la región.

11. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **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 integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

Respecto de la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, a continuación se presenta el análisis realizado por esta Oficina de Representación:

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BAHÍA DE BANDERAS						
MODALIDADES DEL USO DEL SUELO						
NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			USOS GENERALES			
			CUC			OBSERVACIONES
			Vivienda Plurifamiliar Vertical	Promoviente	OR SEMARNAT NAYARIT	
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS / HECTÁREA	82	25.79	30.34	La superficie del proyecto , considerando los TGM dado que éstos se pueden desincorporar del dominio público de la federación; tiene viabilidad para construir hasta 30 viviendas .
	NETA	MÁXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO	4	1.91	1.78	El cálculo de densidad con base en la superficie del lote mínimo. Cumple
		SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (M2)	200	3,443.65	3700.3	El proyecto cumple con la superficie mínima del lote. Esta OR considera el predio de propiedad más el TGM
		FRENTE MÍNIMO (ML)	12	32.5	32.5	El proyecto cumple
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE (INDICE C.O.S.)	0.45	0.42	0.39	El proyecto cumple	
NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y			6	7	6.31	La relación CUS/COS del proyecto es 6.31 lo que corresponde a 6 niveles de edificación.

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (C.U.S.)	NUMERO DE VECES EL ÁREA DEL PREDIO	2.70	2.65	2.46	El proyecto cumple
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	Nº DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO/VIV		1	1.75	-	El proyecto cumple
ÁREA DE DONACIÓN PARA DESTINOS (Porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)			12	5.5	5.1	No se encontró en la MIA-P información respecto a la donación de 12% que corresponde con el uso de suelo propuesto.
RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES	0	0 m	3 m	El proyecto cumple
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON LOTE	3 m	1.7 m	-	El proyecto cumple
	TRASERAS (ML)	COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	10 m	20.90 m	-	El proyecto cumple

Con base en este análisis, esta Oficina de Representación determina que las desviaciones del **proyecto** respecto de la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, no son ambientalmente significativas, puesto que están previstas en los instrumentos legales aplicables como son el mismo **PMDUBB**, el Reglamento de Municipal de Zonificación y Uso de Suelo de Bahía de Banderas y la Ley de Asentamientos humano, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit, por lo que se determina que las medidas y acciones propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Inciso Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º 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 A SU MODIFICACIÓN**, 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 **“ALCAL CASA DE AGUA”** a ubicarse en calle Lázaro Cárdenas no. 70, lote 5-A, manzana 9, sección 2, zona centro; perteneciente a la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza la construcción operación y mantenimiento de dos torres de departamentos, torre 1 compuesta por 5 niveles y Roof Top, para el desarrollo de 16 departamentos y, torre 2 compuesta por 7 niveles y Roof Top para el desarrollo de 17 departamentos, todo esto en un predio de 4,356.49 m² de superficie, de la cual 3,145.53 m² se encuentran propiedad privada, 554.77 m² en **TGM** (Terrenos ganados al mar) y 656.19 m² en **ZOFEMAT** (Zona Federal Marítimo Terrestre),

Todo esto en el predio delimitado por los siguientes cuadros de construcción:

Coordenadas UTM del polígono de Predio Propiedad, **TGM** y **ZOFEMAT**.

V	Coordenadas UTM de Predio propiedad	
	X	Y
1	465,559.9402	2294477.5182
2	465585.1437	2294457.3267

“ALCAL CASA DE AGUA”
BENERA DESARROLLOS, SAPI DE CV



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

3	465523.7211	2294380.8653
4	465499.6827	2294402.9635
Superficie= 3,145.53 m²		

V	Coordenadas UTM de Terrenos ganados al mar	
	X	Y
1	465499.6827	294402.9635
2	465523.7211	2294380.8653
3	465513.1086	2294367.7498
4	465488.8326	2294389.7295
Superficie= 554.77 m²		

V	Coordenadas UTM de Zona Federal Marítimo Terrestre	
	X	Y
1	465500.4806	2294352.2035
2	465476.1138	2294374.2655
3	465488.8326	2294389.7295
4	465513.1086	2294367.7498
Superficie= 656.19 m²		

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación 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

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENERA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

considerada para la vigencia del **proyecto**.

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

TERCERO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

CUARTO. - La **promovente**, queda sujeta 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.

QUINTO. - La **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

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE CV



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEIPA** 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** del presente oficio, sin perjuicio de que la **promovente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción.

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 **LGEIPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo las atribuciones 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 la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEIPA** 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 **RLGEEPAMEIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEIPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEIPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

1. En un plazo máximo de **3 (tres) meses** contados a partir de la recepción del presente oficio y, previo al inicio de obras y actividades del **proyecto**, deberá presentar la justificación de séptimo nivel en la torre 2, con base en la superficie de donación (12%) que señala el **PMDUBB** y el incremento de 3 % que establece el artículo 15 del Reglamento de la Ley de Asentamiento sHumanos, Ordenamiento Territorial y desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.
2. 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**.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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**, la **promovente** 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

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

- las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
7. 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 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.
 8. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promoviente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promoviente** 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.
 9. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
 10. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
 11. 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

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

- Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario lo legal posesionario del predio de destino.
12. 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.
13. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

DÉCIMO. - La **promovente**, será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación,

"ALCAL CASA DE AGUA"
BENEFICIA DESARROLLOS, SAPI DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

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

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

DECIMOTERCERO. - Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **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. Diego Mora Dragicevic**, 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, por el Sr. Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a la Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN EL ESTADO DE NAYARIT "CASA DE AGUA"
GENERAL DE DESARROLLOS, SAPI DE C.V.

Turno de copias al reverso...



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

Oficio No. 138.01.03/3325/2023

- c.c.p. Mtro Cesar Octavio Lara Fonseca. - Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya. - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- 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.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD024**

No. Bitácora: **18/MP-0112/04/23**

XCD/maz/mgcc/jcc

