

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. 138.01.03/2915/2023

Tepec, Nayarit a 15 de agosto de 2023

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Moisés Alejandro Amezcua Orozco.

Representante legal de la persona moral.

Newport Homes, S. de R.L. de C.V.



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Moisés Alejandro Amezcua**, Representante legal de la persona moral denominada **Newport Homes, S. de R.L. de C.V** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado **"Crystal Cove"** propuesto a ubicarse al poniente de Bucerías en la localidad de El Tizate en la propiedad privada de los lotes B1, B2 y B3, y Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**), en la Cruz de Huanacaxtle municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en las coordenadas WGS84 UTM 13N X: 461,440.51 y Y: 2,295,214.35.

RESULTANDO

- I Que el 27 de febrero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha del 10 de febrero de 2023, 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 **18NA2023TD008**.
- II Que el 2 de marzo de 2023, mediante escrito con fecha del 1 de marzo de 2023, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 1 de marzo de 2023, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- III Que el 2 de marzo de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0011/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 23 de febrero al 01 de marzo de 2023 y extemporáneos.

- IV** Que el 13 de marzo de 2023, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V** Que mediante oficios **138.01.00.01/1911/2023** y **138.01.03/1485/23**, ambos del 17 de mayo de 2023, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**), 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 con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEIPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm **138.01.03/1897/2023** del 17 de mayo de 2023, solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII** Que el 20 de junio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito con fecha del 19 de junio de 2023, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/1897/2022** referido en el Resultando anterior.

CONSIDERANDO

- 1** Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEIPA**; 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, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
- 2** Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEIPA**, 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

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que propone la ocupación de Zona Federal Marítimo Terrestres y Terrenos Ganados al Mar, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos 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.
- 4 Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
- 5 Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo*

"Crystal Cave"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Oficina de Representación procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 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 a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó la **promovente** y, en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una edificación de planta baja y 6 niveles con diferentes unidades de departamentos (suites), cuyas instalaciones estarán distribuidas en el área de: Sótano (estacionamiento); planta baja, primer nivel, segundo nivel, tercer nivel, cuarto nivel, quinto nivel y azotea (Rooftop).

Que como antecedente se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental núm. **PFFPA/24.3/24.3/2C.27.5/0013/22/0126** del 20 de septiembre de 2020, mediante la cual se sancionó al **promovente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es la siguiente:

"... un terreno de forma irregular con una superficie de 5,260 m2, en donde se llevaron a cabo obras de carácter civil consistente en 01 CAMINO DE ACCESO: Camino hecho a TRES RECAMARAS Y CUATRO SANITARIOS: Obras construidas a base de cimientos y columnas de concreto, muros enjarrados con cemento, pisos de vitropiso, bóveda de ladrillo rojo y vigas de madera y techo de teja, puertas y ventanas de madera y herrería tubular, .02 TERRAZAS: Ambas con piso de cemento y vitropiso, Soportes con cinco (5) columnas de concreto, techo de ladrillo rojo sobre traveses de concreto y vigas de madera y recubierto de teja, Soporte con tres (3) columnas de concreto, techo de madera sobre monten de acero y tabloncillos de madera y recubiertos con teja de asbesto, una cocineta de ladrillo con azulejo, y un muro bajo de celosía, 01 MURO DE PROTECCIÓN HACIA EL MAR: Muros que protegen y

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

dividen la propiedad de oleaje del mar; el lado Este del muro a base de varillas y concreto y el lado Oeste, una parte del terreno construidos con tabique, castillo de concreto y malla ciclónica, así como dos portones de herrería, 02 MUROS DE CONTENCIÓN: Muros a nivel del suelo a base de piedra bola y cemento, ESCALERAS HACIA EL MAR (zona de oleaje del mar): Escaleras hechas con ladrillo y cemento, Cisterna: Cisterna recubierta de cemento y con cimientos de varilla y cemento..”

Con el propósito de dar cumplimiento a lo dictado por la **PROFEPA** en su Resolución Administrativa núm. **PFPA/24.3/24.3/2C.27.5/0013/22/0126** y resarcir las modificaciones y/o alteraciones al estado anterior del predio, se llevó a cabo EL RETIRO TOTAL DE LAS OBRAS CIVILES Y/O INSTALACIONES realizadas en un polígono que ocupa una superficie aproximada a 300 m² (trecientos metros cuadrados), localizada en el Poniente de Buquearías en la localidad de El Tizate en lote B1, B2 y B3, y terreno colindante a la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**).

Distribución de áreas y superficies en las distintas áreas del terreno (del escrito de información adicional).

Instalación	Área	Descripción de instalaciones	Superficie (m ²)	
Sótano (estacionamiento)	PP	Rampa de acceso y salida de estacionamiento Elevador 1 y 2 Espacio para maquinaria e ingeniería 1 y 2 101 Cajones de estacionamiento	3,451.54	3,451.54
Planta baja	PP	Oficina área de recepción Elevador 1 y 2 8 nueve departamentos (2 máster suites, 5 junior suites y 1 simple suite)	1,030.00	3,287.57
	PP	Terrazas	2,257.57	
	TGM	Alberca	196.35	
	ZFMT		133.35	
Primer nivel	PP	Elevador 1 y 2 11 doce departamentos (2 máster suites, 8 junior suites y 1 simple suite)	1,391.51	2,049.88
	PP	Terrazas	658.37	
Segundo nivel	PP	Elevador 1 y 2 11 doce departamentos (2 máster suites, 7 junior suites y 2 simple suite)	1,276.59	2,086.73
	PP	Terrazas	810.14	
Tercer nivel		Elevador 1 y 2 12 doce departamentos (3 máster suites, 7 junior suites y 2 simple suite)	1,450.53	2,091.59
		Terrazas	641.06	
Cuarto nivel	PP	Elevador 1 y 2 12 doce departamentos (3 máster suites, 7 junior suites y 2 simple suite)	1,450.53	2,067.84
	PP	Terrazas	617.31	
Quinto nivel	PP	Elevador 1 y 2 (3 máster suites, 7 junior suites y 2 simple suite)	1,450.53	2,044.07
	PP	Terrazas	593.54	

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

Azotea (Rooftop)	PP	Elevador 1 y 2 Gimnasio 1 y 2 Terrazas (sillas y mesas) Área de carnastros Alberca	40 309.6 154 225.33	728.93
-------------------------	----	--	------------------------------	--------

PP: Propiedad privada; TGM: Terrenos Ganados al Mar; y, ZFMT: Zona Federal Marítimo Terrestre

Descripción por cada etapa.

Primera etapa.

Preparación del terreno: Las actividades que se realizarán en esta etapa tendrán el objetivo de dejar el área correspondiente en las condiciones necesarias para el desplante y construcción de las obras e infraestructura contemplada en cada una de las obras del **proyecto**, de tal manera que en las áreas requeridas se llevará a cabo la limpieza, relleno, nivelación y compactación del terreno.

En esta etapa no será necesario demoler ni retirar ningún tipo de infraestructura ya que el terreno no cuenta con ningún tipo de infraestructura y/o construcción, este fue intervenido por la autoridad ambiental de la **PROFEPA** y las obras que se tenían relativas a la casa habitación fueron retiradas y el sitio se restauró a sus condiciones naturales originales, actualmente el sitio se encuentra libre de infraestructura encontrándose solo el muro de contención y algún tipo de vegetación como palmas de coco de agua "guamúchil", "árbol primavera", "Huanacaxtle" y "palo de Brasil".

Segunda etapa.

Construcción, instalación de infraestructura: Las actividades que se llevarán a cabo en esta etapa corresponden prácticamente a la construcción de la edificación de la planta baja y 5 niveles con cada una de las áreas correspondientes; estacionamiento, recepción, áreas de servicio, restaurante, 66 departamentos, áreas verdes y colocación de toda la infraestructura necesaria para el funcionamiento de las instalaciones; trazo, delimitación de obras de construcción, excavación, construcción de unidades e introducción de servicios (red de energía eléctrica, agua potable y drenaje sanitario) de acuerdo a la distribución establecida para cada uno de ellos.

Tercera etapa.

Funcionalidad y mantenimiento: Las actividades corresponden a esta etapa serán básicamente la funcionalidad de las instalaciones y el mantenimiento y limpieza a efecto de conservarlas en las condiciones óptimas de funcionamiento, y contribuir con esto a conservar la vida útil de las instalaciones.

Dimensiones del proyecto.

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

Las dimensiones del **proyecto** están determinadas por las coordenadas que construyen el polígono general, a partir de la propiedad privada, la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) y los Terrenos Ganados al Mar (**TGM**). La propiedad privada representa el 68%, la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) representa el 24% y los Terrenos Ganados al Mar (**TGM**) un 8% del polígono general que cuenta con una superficie total de 5,926.19 m².

El conjunto estará diseñado con la proyección de diferentes espacios en la edificación de 6 niveles con diferentes unidades de departamentos, cuyas instalaciones estarán distribuidas en las áreas de Sótano (estacionamiento); planta baja; primer nivel; segundo nivel; tercer nivel; cuarto nivel; quinto nivel; sexto nivel y Azotea (Rooftop).

Sótano: El sótano contará con un área total de 3,451.54 m², construidos, en el cual se encuentra la Rampa de acceso y salida de estacionamiento, Elevador 1 y 2, espacio para maquinaria e ingeniería 1 y 2, y 101 cajones de estacionamiento.

Planta baja: La planta baja albergará las principales amenidades del hotel, contemplando el acceso y salida vehicular, que contará con por medio de una rampa de acceso y salida por la entrada principal.

El área construida en planta baja será de 3,287.57 m², en la entrada se ubica un pórtico de acceso principal la recepción y sala de espera. En este caso se encuentra directamente los núcleos de servicios de elevadores, escaleras y circulaciones para las habitaciones y amenidades.

Se contará con oficina, área de recepción, dos elevadores y 8 departamentos, posterior a estos espacios, en las áreas externas y particularmente en la zona catalogada como terrenos ganados al mar se contará con alberca de 395.8 m², deck de madera y jardín, en la **ZFTM** se colocará una fracción del deck de madera para el acceso de los huéspedes a la alberca, este será totalmente de madera.

Primer nivel: Constará de Oficina, área de recepción, dos elevadores, 11 departamentos, el primer nivel ocupará una superficie total de 2,049.88 m².

Segundo nivel: Este nivel se constituye el nivel de planta tipo (diseño que se replica en los niveles tercer, cuarto, quinto y sexto) cuya distribución será similar en los subsiguientes niveles. Este constará de 11 departamentos y terrazas, el segundo nivel ocupará una superficie de 2,086.73 m³.

Tercer nivel: Este tercer nivel contempla 12 departamentos y terrazas, al igual que la segunda planta, el

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

tercer nivel ocupará una superficie de 2,091.59 m².

Cuarto nivel: El diseño similar al de la planta tipo (del tercer nivel), contempla 12 departamentos, al igual que la segunda planta, el cuarto nivel también ocupará una superficie de 2,067.84 m²

Quinto nivel: Al igual que los niveles anteriores, este contempla 12 departamentos y terrazas, al igual que la segunda planta, el quinto nivel también ocupará una superficie de 2,044.07 m².

Azotea: La azotea constará de elevador, dos áreas de gimnasio y terrazas para sillas mesas y camastros, además de una alberca de 255.3 m².

Etapa de preparación del sitio.

Las actividades que se realizarán en esta fase tendrán el objetivo de dejar el predio del **proyecto** en las condiciones necesarias para el desplante y construcción de las obras civiles.

Las actividades que se realizarán son las siguientes:

- **Limpieza del terreno:** En esta actividad se llevará a cabo el retiro de los posibles residuos que pudiesen encontrarse dentro del predio del **proyecto**, las cuales serán enviados a un sitio de adecuado por parte de personal contratado por la **promovente**, lo anterior a efecto de poder llevar a cabo la adecuación de las áreas donde se construirá las edificaciones de 6 niveles, esto para su posterior desplante.
- **Desmante (retiro de vegetación):** Será necesaria la remoción de vegetación en el lugar de construcción, debido a que en el sitio cuenta alguna vegetación, particularmente las especies de palmas de coco de agua (*cocos nicipera*) que se encuentra dentro del predio serán conservadas ya sea dentro del mismo predio a un sitio donde no intervengan con el diseño nuevo de las obras del **proyecto** con la finalidad de garantizar su supervivencia para su posterior introducción en el mismo sitio de acuerdo al diseño de forestación y una vez en la etapa de conformación de áreas verdes y forestación.

En el sitio del **proyecto** se registraron particularmente 16 ejemplares de Palma de coco de agua (*cocos nicipera*), y otras de Guamúchil (*Pithecellobium dulce*), Primavera (*Tabebuia donnel-smithii*), Huanacaxtle (*Enterolobium cyclocarpum*), Palo de Brasil (*Paubrasilia echinata*) y Árbol de mango (*Mangifera indica*), algunas palmas se encuentran en estado físico delicado por lo que su supervivencia no está garantizada durante el desarrollo del **proyecto**, por lo que algunas de éstas

"Crystal Cove"

Newport Homes, S de RL 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. 138.01.03/2915/2023

serán trasplantadas y otras reemplazadas por otras especies de acuerdo con el diseño del **proyecto** para la conformación de áreas verdes e introducción de otras especies de palma para dar un mejor

aspecto paisajístico de acuerdo al **proyecto** de forestación del **proyecto**.

- **Acondicionamiento de áreas para desplante:** En esta actividad se realizará el acondicionamiento del sitio de acuerdo con los requerimientos de construcción esto se realizará por medios propiamente mecánicos, el material obtenido de estas áreas será almacenado dentro del mismo predio del **proyecto** a efecto de utilizarlo para la posterior conformación de las áreas verdes.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

No se identifican otras obras asociadas al **proyecto**, el agua potable, servicios de sanitarios, serán proporcionados en la zona por encontrarse dentro de zona urbana.

Tampoco se requerirá de nuevas vialidades para llegar al sitio del **proyecto**, pues se cuenta con calles adecuadas para el acceso al sitio.

Etapas de construcción.

Las actividades que se realizarán en esta fase corresponden prácticamente a la construcción de la edificación del sótano para estacionamiento, los 6 seis niveles, área de recepción, áreas de servicio, 66 departamentos, áreas verdes y alberca, con todas las obras, infraestructura y servicios básicos como agua, energía eléctrica y drenaje, necesarios para su funcionamiento.

Las actividades que se realizarán son las siguientes:

1. Trazo, delimitación de obras de construcción y conformación de terraplenes: Esta actividad corresponde a la medición del terreno con base a los planos de conjunto para llevar a cabo la delimitación de las obras de construcción tomando en cuenta las características establecidas en los planos anexos a la **MIA-P** y considerando el estudio de mecánica de suelos realizado para esta construcción.
2. Excavación y obras de cimentación: En esta actividad se llevarán a cabo las obras de cimentación, se recomienda emplear losa de cimentación con espesor uniforme, se caracterizan por solo tener los refuerzos de acero y el espesor determinado por los cálculos sin ningún tipo de alteración.

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

3. Obras de construcción (Edificación de planta baja y 6 seis niveles con departamentos): Contemplando el programa de trabajo, las actividades que se realizarán corresponden al levantamiento de las estructuras y construcción de las obras civiles para el conjunto habitacional con 6 seis, área de recepción, estacionamiento, áreas verdes, alberca, departamentos y áreas de servicio, entre otras, de acuerdo al procedimiento tradicional de construcción:

- Anclaje de castillos
- Cerrado de cimentación
- Dalas de desplante
- Levantamiento de muros, respetando cerramientos
- Colado de castillos y dalas de cerramiento
- Cimbrado, armado y colado de losa de techo
- Obras de albañilería (Enjarre, apalillado, junteado, aplanado, etc)
- Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas previas al desplante y terminaciones
- Aplanado de muros y techos.

4. Instalación hidráulica, sanitaria y eléctrica: En esta actividad se llevará a cabo la introducción de los servicios tanta agua potable y drenaje cuyos servicios se tienen en la localidad de El Tizate.

5. Conformación de áreas de jardinería en general: Con estas actividades se pretende conformar las áreas verdes y la introducción de la vegetación retirada en la preparación del sitio, así como nueva vegetación nativa, a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico, para esto se tomará en cuenta el **proyecto** de forestación del **proyecto**.

6. Limpieza general de obra: Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre dentro de éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte del mismo **promovente**, o por medio de los servicios de recolección por parte de aseo público.

Etapas de operación y mantenimiento.

Respecto a este punto cabe manifestar que la etapa de operación del **proyecto**, corresponde a la funcionalidad de las instalaciones del conjunto habitacional que contempla la planta baja y cinco niveles con diferentes unidades de departamentos, cuyas instalaciones estarán distribuidas en las áreas de: Sótano (estacionamiento); Planta baja; Primer nivel; segundo nivel; Tercer nivel; Cuarto nivel; Quinto

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

nivel; y, Azotea (Rooftop).

Las actividades correspondientes a la etapa de operación serán básicamente la prestación de servicios de alojamiento y el mantenimiento y limpieza a efecto de conservarlas en las condiciones óptimas de funcionamiento, y contribuir con esto a conservar la vida útil de las instalaciones, para esto requerirá del abastecimiento de insumos como agua potable, energía eléctrica, y bienes y servicios de consumo, además como resultado de la utilización se requerirán de servicios públicos para la disposición de residuos urbanos y aguas residuales.

Insumos necesarios en la etapa de operación.

Insumo	Uso	Abastecimiento
Agua potable	Servicios sanitarios, limpieza, consumo humano y alberca	A través de red municipal de agua potable
Energía eléctrica	Funcionalidad de equipos, luz y mantenimiento	A través de la Comisión Federal de Electricidad (CFE)
Equipamiento de departamentos (mantenimiento de inmuebles)	Equipamiento de departamentos y servicios	En primera estancia abastecimiento de comercios de la localidad
Insumo de limpieza	Servicios de limpieza y mantenimiento	Comercio de la localidad
Bienes y servicios	Uso y consumo de bienes y servicios	De la región

Estimación de agua potable para el abastecimiento del proyecto en la etapa de operación.

Parámetro	Observación
Número de departamentos	66
Número de huéspedes por habitación	2, 4 y 6
Número total de personas del proyecto	254
Dotación per cápita	250 l/hab/día
Fuente de abastecimiento	Red de agua potable municipal
Conducción	Por bombeo
Distribución	Por bombeo

Descripción de obras asociadas al proyecto.

No se identifican otras obras asociadas al **proyecto**, solamente la adecuación de un almacén temporal y utilización de sanitarios tipo portátiles durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**. Tampoco se requerirá de nuevas vialidades para llegar al sitio del **proyecto**, pues se cuenta con calles adecuadas para el acceso al sitio por la misma localidad de la Cruz de Huanacastle y

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R. L. 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. 138.01.03/2915/2023

particularmente de El Tizate, para acceder al predio la **promovente** es dueño del terreno colindante por lo que se utilizará este predio para el acceso.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **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 aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**), la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**), Ley General de Bienes Nacionales (**LGBN**), Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y el Reglamento de Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zonas Federales Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

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

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de RL. 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. 138.01.03/2915/2023

Norma Oficial Mexicana	Vinculación con el proyecto
<p>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.</p>	<p>La vinculación de esta norma con el proyecto, se debe a que, durante la etapa de preparación del sitio, construcción y operación, se utilizarán vehículos para transporte de personal hacia el sitio del proyecto, así como del transporte de maquinaria y equipo, por lo que se vigilará que éstos se encuentren debidamente afinados y en constante mantenimiento para evitar rebasar los límites permisibles de emisiones atmosféricas.</p>
<p>NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. Límites máximos permisibles de opacidad, procedimientos de prueba y características técnicas del equipo de medición.</p>	<p>La vinculación de esta norma con el proyecto, se debe a que, durante la etapa de preparación del sitio y construcción, se utilizará Maquinaria para la carga de materiales en general, así como materiales pétreos para la construcción en camiones de volteo.</p> <p>La maquinaria y los camiones de volteo, contarán con el mantenimiento periódico requerido para su correcta operación, entre otros aspectos, necesario para prevenir y controlar las emisiones de opacidad de humo.</p>
<p>NOM-052-SEMARNAT-2005 Que establece las características de los residuos peligrosos y el listado de los mismos y los límites que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente</p>	<p>Tiene vinculación directa sobre el proyecto, debido a los diferentes tipos de residuos a generarse en las distintas etapas de ejecución del proyecto, particularmente de residuos peligrosos; sin embargo, NO TIENE OBSERVACIÓN directa sobre las actividades de las instalaciones ya que no se prevé la generación de residuos catalogados como peligrosos.</p>
<p>NOM-059-SEMARNAT-2010 Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.,</p>	<p>Aplica al proyecto, para la identificación y protección de especies que poseen algún status de conservación, y que pudieran estar en peligro por las actividades en las diferentes etapas del proyecto.</p> <p>Durante los trabajos a efectuar se implementará la supervisión requerida permanente para vigilar las áreas a afectar y evitar el daño innecesario de especies protegidas.</p>
<p>NOM-080-SEMARNAT-1994. Que corresponde al nivel máximo de ruido producido por vehículos automotores.</p>	<p>Esta norma aplica para los niveles de ruido que se emitirán por la operación de la maquinaria y camiones de volteo durante la etapa de operación del proyecto; estas, se realizarán al aire libre.</p> <p>La maquinaria y camiones de volteo que se empleen, se les realizará la afinación y mantenimiento periódico, con el fin de minimizar la emisión de ruido por algún elemento desajustado, esto también es económicamente</p>

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

	recomendable porque optimiza el consumo de combustible.
--	---

En relación a la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, se llevará cabo un análisis puntual del cumplimiento de la misma respecto del **proyecto**, como se muestra en la siguiente tabla:

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.	
Especificaciones	Vinculación.
1. Objetivo Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto establecer las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.	El proyecto , se vincula con la norma por el hecho de encontrarse ubicado en una región de hábitat de anidación como lo es la Región Marina Prioritarias No. 22 dentro de Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la Biodiversidad, dentro de la cual se contemplan zonas de anidación de tortugas marinas.
2. Campo de aplicación Esta Norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	El proyecto contempla el uso del predio, donde sobre todo la zona de playa (ZFMT) por el hecho de encontrarse sobre el polígono de la región marina prioritaria; no obstante, en el sitio no se identificaron registros de anidación de tortugas.
5. Especificaciones generales	
5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:	Se vincula con el presente proyecto puesto que la MIA-P se elaboró para iniciar el proceso de Evaluación en Materia de Impacto ambiental.
5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	
5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del Área Natural Protegida.	El sitio del proyecto , no se encuentra dentro o cerca de una Área Natural Protegida ni de carácter federal ni estatal.
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	El proyecto está diseñado con la finalidad de contar con un aspecto natural del paisaje al considerar un proyecto de forestación y ajardinamiento en distintas áreas para lo cual se

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

	considera No utilizar especies exóticas para ello.
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	En el caso de introducir vegetación, se preverá que sea nativa
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	
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.	En la zona de playa y en la zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) no se colocarán ningún tipo de elementos o infraestructura que interfiera con la anidación de las tortugas marinas en el caso de darse el registro o avistamiento de éstas.
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.	El diseño y equipamiento del proyecto , se realizará contemplando poca o nula iluminación hacia la zona de playa.
5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	
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.	
6. Especificaciones de manejo.	Las especificaciones de manejo no son aplicables al proyecto por el hecho de que no se realizarán actividades de manejo, se prevé que estas

"Crystal Cove"

Newport Homes, S de RL 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. 138.01.03/2915/2023

	actividades se realicen por personal autorizado.
6.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de manejo con tortugas marinas y sus derivados en el hábitat de anidación, deben tramitar previamente la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre correspondiente ante la Secretaría de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, sin perjuicio de las demás disposiciones jurídicas aplicables.	En este sentido únicamente se podrá indicar el sitio de anidación, no se realizarán actividades de manejo de este tipo de especie.

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

En cuanto a ordenamientos en materia de uso del suelo, el área del **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (**PMDUBB**), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002.

Con base en el **PMDUBB** y a la Constancia de Compatibilidad Urbanística emitida por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, mediante oficio número **ODUMA/COMP/0643/2022** de fecha 08 de agosto de 2022, se determina que el predio está tipificado con un uso **Corredor Urbano Costero (CUC)**, siendo éste último el cual será vinculado al **proyecto**.

A continuación se presenta la Restricciones de construcción urbana de acuerdo con la modalidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas con sus respectivas observaciones por la **promovente** para el **proyecto**:

NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			MODALIDAD DE USO DE SUELO GENERAL CUC VIVIENDA UNIFAMILIAR	OBSERVACIONES
Densidades permitidas	Bruta	Nº de viviendas / hectárea	60	Las unidades no corresponden precisamente a viviendas sino más bien a departamentos hoteleros determinados como suites.
		m² de terreno bruto / vivienda	167	Cumple, el lote en propiedad privada cuenta con una superficie de más de 4 mil metros cuadrados en propiedad privada, que está muy por arriba del permitido.
		Habitantes / hectárea	265	Cumple, el proyecto pretende una edificación con un

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

				número de habitantes limitado a cada una de las unidades habitacionales (departamentos), que contemplan un máximo de entre 2, 4 y 6 personas dependiendo del tipo de unidad, haciendo un total de 254 huéspedes para las suites junior y master.
		Nº de cuartos de hotel / hectárea	120	Esta restricción no es aplicable ya que el proyecto contempla unidades departamentales distribuidas en suites.
		Nº de junior suite, master suite / hectárea	80	Se cumple. El proyecto está planteado para albergar un número inferior de departamentos tipo suites, contemplando un total de 66 unidades
		Nº de departamento, estudio o llave hotelero, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea	60	El proyecto estima un conjunto de 66 unidades catalogadas como departamentos, pero del tipo junior y master suites que corresponden al criterio anterior por debajo de las 80 unidades.
		Superficie mínima sin construir (%)	30	Se cumple, el proyecto cuenta con una superficie libre de construcción de 2,638.57 m ² , de la superficie del terreno lo que equivale a un 45 % de superficie sin construir.
Intensidad de ocupación del suelo		Superficie máxima de desplante (índice C.O.S.)	0.70	Cumple. El proyecto cuenta con un estimado del COS de 0.56, por debajo de la superficie máxima de desplante permitido.
		Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y	6	Cumple, el proyecto se ajustó a este criterio quitando el sexto nivel, por lo tanto, ahora se cuenta con seis niveles contados a partir de la planta de desplante tal como señala el plan de desarrollo urbano de Bahía de Banderas.
Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)		Numero de veces el área del predio	4.20	Cumple. El proyecto cuenta con un estimado del CUS de 3.01, muy por debajo del permitido.
Áreas habitacionales y de usos mixtos		Nº de cajones por lote privativo	1	No aplica para usos mixtos.
Áreas de desarrollo turístico		Nº de cajones por cuarto hotelero	1	El proyecto contempla 101 cajones para estacionamiento.
Áreas de equipamiento urbano e industria		M2 de construcción / cajón	-	No aplica por no ser área de equipamiento urbano industria.
		Área de donación para destinos (porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)	12	El proyecto estima dejar una superficie libre de construcción del 45 %.
Frontales (m)		Hacia elementos viales	0	Cumple, la restricción frontal con elementos viales es de 0 metros.
Laterales (m)		Hacia playa (Z.F.M.T.)	5	Cumple. El predio del proyecto tiene colindancia con zona federal marítimo terrestre (ZFMT) de 20 metros y de por medio con terrenos ganados a mar (TGM) cumpliendo con esta restricción.

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

	Colindante con elementos viales.	0	Cumple. El proyecto cumple en lo relativo a lo siguiente: las restricciones laterales con elementos viales no son aplicables debido a que no se cuenta con vialidades hacia las laterales. Tampoco aplica sobre cuerpos de agua en las laterales. Cumple con las colindantes hacia los lotes con 0 m
	Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.).	10	
	Colindante con lote.	0	
Traseras (m)	Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.).	5	Cumple. El polígono en propiedad privada se encuentra a más de 20 metros del cuerpo de agua del mar.
	Colindante con lote.	3	No aplica, pues el predio no colinda con lote trasero.

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

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación a 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 del Sistema Ambiental (SA).

Para la delimitación del sistema ambiental se hizo el análisis de los sistemas terrestres que permite delimitar los paisajes que se basan fundamentalmente en criterios geomorfológico, se analizaron de manera integral los elementos del medio físico, biótico, social y económico, así como los diferentes usos del suelo e hidrología que hay en el área de estudio, considerando la variabilidad estacional de los componentes ambientales, a fin de reflejar su comportamiento y sus tendencias.

De acuerdo a la delimitación del Sistema Ambiental del **proyecto**, se infiere que éste se encuentra en la zona constituida por la Cuenca Hidrográfica del Arroyo Tizate, que constituye el Sistema Ambiental (**SA**) del **proyecto** contemplando una superficie de **1,205.06** hectáreas y cuyos usos de suelo se encuentran

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

representados por casi un 45% de vegetación de Selva mediana subcaducifolia (**SMS**) y un 32% de Vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia y particularmente la vegetación que se tiene de manera puntual es nula, al identificarse la zona como AH-Asentamientos Humanos (**Urbano Construido**).

La delimitación de la Zona de Influencia (**ZI**) del **proyecto** se llevó a cabo tomando en cuenta las principales variables ambientales con las que el **proyecto** tendrá alguna interacción, para ello se utilizaron las variables de tipo de vegetación y uso de suelo, geología edafología tipo de clima y la zona urbana que tiene influencia directa con el **proyecto**. La zona donde se realizarán las obras está fuertemente perturbada, por tratarse de un predio en la zona urbana colindante a la localidad de El Tizate, así como de amplios desarrollos turísticos, y la Zona Federal Marítimo Terrestre hacia el Sur del predio del **proyecto**.

Es importante resaltar que el uso del suelo de la zona del **proyecto** está catalogado según la Constancia de Compatibilidad Urbanística mediante oficio No. **ODUMA/COMP/0643/2022**, de fecha 08 de agosto del año 2022, compatible con las funciones Corredor Urbano Costero (**CUC**). Actualmente el sitio desde el punto de la importancia de la vegetación original no presenta características de tipo únicas o excepcionales debido a que el sitio se encuentra en sus características naturales y solo existe la presencia de algunas especies de vegetación como Palma de coco de agua (*cocos nucifera*), Guamúchil (*Pithecellobium dulce*), Primavera (*Tabebuia donnelsmithii*), Huanacaxtle (*Enterolobium cyclocarpum*), Palo de Brasil (*Paubrasilia echinata*), Árbol de mango (*Mangifera indica*) y bugambilia.

Por tanto, la delimitación de la zona de influencia está determinada por las áreas que se verán influenciadas de manera directa por las obras realizadas y los posibles impactos a generarse directamente en el sitio del **proyecto** y que de alguna manera interactúan con los alrededores siendo particularmente la zona homogénea de las variables involucradas, tomando en cuenta el ecosistema terrestre y ecosistema marino con quienes interactúa el **proyecto**, esta zona se delimita a partir de la suma lineal de las cartas temáticas que mediante su análisis da lugar a la delimitación de la zona de influencia directa e indirecta, la superficie total de la Zona de Influencia (**ZI**) es de **105.65 ha**.

Aspectos bióticos.

Vegetación en el área de influencia y predio del proyecto.

El sitio del **proyecto** se encuentra en la influencia de la mancha urbana de la localidad de El Tizate en la Cruz de Huanacaxtle, la cual es una región suburbana fuertemente influida por el turismo,

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

particularmente el predio colinda con la zona de playa y zona federal marítimo terrestre, donde existen algunas especies principales como palma de coco de agua (*Cocos nucifera*), 16 Palma de coco de agua, 5 Guamúchil (*Pithecellobium dulce*), 4 Primaveras (*Tabebuia donnel-smithii*), 3 Huanacaxtle (*Enterolobium cyclocarpum*), 1 Palo de Brasil (*Paubrasilia echinata*) y 4 mangos (*Mangifera indica*), así como algunos otros arbustos y vegetación de ornato poco significativas que se ha introducido por los pobladores y dueños de los terrenos colindantes para mejorar el aspecto paisajístico de la zona, por lo que prácticamente no se tiene vegetación de relativa importancia dentro del sitio del **proyecto**.

Especies de vegetación identificadas dentro del sitio del **proyecto**.

Nombre científico	Nombre común
<i>Coco nucifera</i>	Palma de coco de agua
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamúchil
<i>Tabebuia donnel-smithii</i>	Primavera
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Huanacaxtle
<i>Paubrasilia echinata</i>	Palo de Brasil
<i>Mangifera indica</i>	Mango
<i>Bougainvillea spectabilis</i>	Bugambilia

Fauna.

El sitio del **proyecto** se encuentra en la influencia de la mancha urbana de la localidad de la Cruz de Huanacaxtle, la cual es una región suburbana fuertemente influida por el turismo, particularmente el predio colinda con la zona de playa, donde existe vegetación de ornato poco significativas que se ha introducido por los pobladores y dueños de los terrenos colindantes para mejorar el aspecto paisajístico de la zona, por lo que prácticamente no se tiene vegetación de relativa importancia y por ende no se tienen registros de fauna silvestre dentro del predio del **proyecto**

Especies en la zona de influencia del **proyecto**

Nombre científico	Nombre común
Reptiles y anfibios	
<i>Cnemidophorus communis</i>	Culje
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra
<i>Cnemidophorus communis</i>	Lagartija
<i>Iguana iguana</i>	Iguana
<i>Rana sp</i>	Rana

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

<i>Eretmochelys imbricata</i>	Carey
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Golfina
<i>Dermochelys coriacea</i>	Laúd
Aves	
Zanate	Luis bienteveo
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero
<i>Passer domesticus</i>	Gorrion
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate

Las especies que podrían llegar a detectarse en el sitio del **proyecto** podrían ser anfibios y reptiles; algunos de ellos se encuentran dentro de un estatus de protección y que por lo tanto deberán manejarse adecuadamente en caso de encontrarlos en el sitio, siendo importante mencionar que durante las visitas de campo realizada al sitio del **proyecto** únicamente se observaron algunos tipos de aves.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **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 lo anterior, a continuación se presentan los principales impactos ambientales identificados por la **promovente** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

Medidas de mitigación por componente ambiental:

Aire				
Impacto ambiental identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.	Etapas del proyecto	Indicador	Registro
Contaminación atmosférica por efecto de la generación de algunos polvos y partículas particularmente en la ZFMT y predio del proyecto	Se retirarán los elementos arbóreos palmas (cocos nucifera) que se tienen en el sitio y se llevarán a invernadero para garantizar su supervivencia, esto solo para los ejemplares que intervienen con el diseño del proyecto .	Preparación del sitio	No. de palmas retiradas	No. de palmas retiradas/No. de palmas existentes
	Durante la etapa de construcción y para la conformación de áreas verdes y forestación se introducirán los elementos retirados en la etapa de preparación del sitio que lograron sobrevivir, así como se introducirán un mayor número de ejemplares al grado de equilibrar el paisaje natural-urbano en el paisaje.	Construcción	No. de palmas retiradas/No. de palmas al final del proyecto	Bitácora del proyecto
	Se conformarán superficies de áreas verdes como parte del proyecto de forestación establecido para el proyecto .	Construcción	Superficie de área verde / superficie total del predio	Fotografías de evidencia
	Establecer límites de velocidad para la circulación de vehículos y maquinaria dentro del área del proyecto , se recomienda que la velocidad de circulación sea de 20 km/h.	Construcción	-	-
	Se introducirán ejemplares arbóreos de tal forma de contribuir con la generación de oxígeno al medio ambiente.	Construcción	No. de ejemplares arbóreos introducidos por m ² de superficie de la ZFMT	Fotografías de evidencia
	Se vigilará que el transporte de materiales pétreos utilizados para la construcción de la edificación se realice en vehículos cubiertos con lona para evitar la dispersión de partículas a las vías de comunicación	Construcción	-	-
	Se colocarán señalamientos de prohibición de quemar a cielo abierto de cualquier tipo de material en la zona del proyecto	Construcción y Operación	No. Letreros colocados	fotografía de evidencia
	En las zonas de construcción se realizarán riegos con agua a efecto de minimizar la emisión polvos y partículas a la atmósfera.	Construcción	-	-
Se delimitará el polígono del predio donde	Preparación del	-	-	

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

	se realizarán las obras con malla de plástico, madera o su similar con la finalidad de mitigar la emisión de partículas hacia las áreas colindantes como el caso de la zona de playa.	sito		
	Para el control del ruido se fomentarán horarios adecuados y niveles aceptables durante las horas laborables.	Preparación y Construcción	-	-
	No se permitirá el aprovechamiento de los recursos naturales de la zona.	Preparación Construcción y Operación	No. de señalamientos en la zona	fotografía de evidencia

Agua				
Impacto ambiental identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.	Etapas del proyecto	Indicador	Registro
Contaminación de aguas superficiales por efecto de la generación de residuos y aguas residuales	Se elaborará e implementará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos específico para el proyecto .	-	-	Documental
	Se dará disposición adecuada a las aguas residuales generadas mediante la conexión de las descargas al drenaje de la zona.	Operación	Cantidad de aguas residuales generados por mes	Cantidad de aguas residuales dispuestas a disposición final
	Se contratará un sanitario portátil por cada 10 trabajadores para los servicios de los trabajadores, cuyas aguas residuales serán tratadas por la misma empresa contratada para estos servicios.	Construcción	No. de personal contratado / 10	Bitácora
	Los residuos de escombros y restos de materiales de construcción serán dispuestos en el lugar donde la autoridad lo indique, esto mediante la petición de un lugar adecuado para ello.	Construcción	Volumen de residuos generados / volumen de residuos dispuestos	Bitácora
	Se prohibirá y vigilará que no se viertan aguas residuales al mar y/o al estero colindante al predio del proyecto .	Construcción	-	-
	Se fomentará la participación y/o promoción de programas locales para la disposición adecuada de residuos en la zona.	Operación	No de programas de apoyo	No de programas de apoyo
	La disposición adecuada de residuos urbanos que se generen en la etapa de	Operación	Cantidad de residuos	registros de volumen

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

operación mediante la puesta al servicio de aseo público de la localidad.		generados por mes	recolectado
Se colocarán tambos rotulados con leyendas que indiquen residuos orgánicos y residuos inorgánicos en diferentes áreas del proyecto a efecto de que se dispongan temporalmente los residuos generados.	Construcción y operación	No. de tambos colocados en el predio	fotografía de evidencia
Se colocarán letreros de indicación para depositar la basura en su lugar.		No de letreros instalados	Fotografías de evidencia
Se vigilará la disposición adecuada de residuos urbanos generados mediante el servicio de aseo público de la zona.	Construcción	Cantidad de residuos generados/s emana	Bitácora de registro de volúmenes generados
Se fomentará el uso eficiente del agua con las siguientes medidas: - Instalar sistemas que garanticen el ahorro de agua - Efectuar riegos nocturnos en áreas verdes, para evitar pérdidas de agua por evapotranspiración - Seleccionar especies de flora que no requieran grandes cantidades de agua. Instalar sanitarios de bajo consumo de agua. Integrar en el diseño de baños e instalaciones que utilicen agua, el uso de equipos ahorradores de agua.	Operación	No. de sistemas ahorradores instalados en la vivienda	registros en fotografías
Se coordinará con el campamento tortuguero más cercano para apoyar en acciones de conservación mediante el fomento de actividades de conservación.	Construcción	Acciones de conservación	Evidencia
Se fomentará la reutilización y/o reciclado de los productos susceptibles como; varilla, alambre recocido, alambazón, papel, cartón, etc.	Construcción	-	-
Prohibir la disposición de materiales o residuos en o cerca de los márgenes de la zona de playa.	Construcción y operación	No de letreros	Fotografías de evidencia.
El material producto de excavación como parte del proceso de construcción se utilizará para la conformación de áreas verdes y el restante será enviado al sitio adecuado para tal fin.	Construcción	-	-

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

Suelo				
Impacto ambiental identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.	Etapas del proyecto	Indicador	Registro
Contaminación de aguas superficiales por efecto de la generación de residuos y aguas residuales.	Se elaborará e implementará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos específico para el proyecto .	-	-	-
	El diseño final proyecto implica la conformación de áreas verdes forestación con la introducción de elementos nativos de acuerdo con el proyecto de forestación del proyecto .	Construcción	Sup de are verde/ superficie total del proyecto	Bitácora
	Se llevará a cabo la recolección y disposición final de los residuos sólidos estando sujeto al control durante todo el proceso de tal manera que la zona de playa se mantenga limpia y libre de residuos.	Preparación, construcción y operación	Cantidad de residuos generados por mes	registros de volumen recolectado
	Dentro del sitio del proyecto se colocarán tambos, de manera estratégica, a efecto de disponer los residuos que se generen y serán enviados al sitio de disposición adecuado que disponga el Ayuntamiento.	Todas las etapas	No. de tambos colocados en el predio	fotografías de evidencia
	Cuidado de vegetación existente y en lo posible la ampliación del inventario de especies de flora en el predio.	Construcción	Documental	Documento de programa de manejo de residuos sólidos.
	En lo factible se llevará a cabo la forestación del sitio mediante la introducción de especies arbóreas nativas de la región.	Construcción	No. de ejemplares arbóreos introducidos por m ²	Fotografías de evidencia
	Se mantendrá la zona limpias y libres de cualquier tipo de residuo para lo cual se cuenta con servicios de aseo público de la localidad.	Todas las etapas.	-	-

Foral y fauna				
Impacto ambiental identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.	Etapas del proyecto	Indicador	Registro
Afectación y desplazamiento de flora y fauna	Se elaborará y aplicará un Programa de Protección de Fauna Silvestre para el proyecto incluyendo particularmente las que se encuentren listadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 .	Operación	Documental	Documento Programa de protección de fauna silvestre
	No se permitirá el aprovechamiento de ningún tipo de recurso natural ni especies que se pudiesen encontrar en la zona.	Todas las etapas	-	-

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

Se apoyarán los programas locales existentes de conservación y protección de especies de animales silvestres o con algún estatus de protección dentro de la NOM.059-SEMARNAT2010.	Operación	No. de Programas locales apoyados/ No. de Programas locales existentes	Registros de evidencias
Estrictamente se evitará que materiales y residuos de estos sean arrojados al mar.	Todas las etapas	Pláticas con trabajadores y difusión de información	Información proporcionada como evidencia
Información proporcionada como evidencia Se evitará cazar, comercializar, coleccionar, capturar. Confinar, molestar, traficar y/o dañar las especies de flora y fauna silvestre del lugar, especialmente las que se encuentran en estado de protección y que se encuentren enlistadas en la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.	Todas las etapas	No. de letreros de señalización, indicación y/o difusión de información	registros de documentos de difusión elaborados
Se evitará el uso de pesticidas para el control de roedores y fauna nociva para evitar su inclusión en las cadenas alimenticias.	Todas las etapas	-	-
Se evitarán las iluminaciones que den hacia la zona de playa, estas se dirigirán hacia el suelo y estarán debidamente disfrazadas.	Construcción	-	-

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.

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto.

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

Escenario del Sistema Ambiental SIN proyecto	
Componente ambiental afectado	Descripción del componente en el escenario
Flora	La flora continuaría con sus procesos biológicos, dentro del predio del proyecto (con escasa vegetación), siendo parcialmente afectados en el escenario futuro debido a que las actividades antropogénicas se seguirían realizando en la zona por el área de influencia inmersa en la mancha urbana con actividades de desarrollo turístico recreativas que se viene realizando por más de 3 décadas, aunado al hecho de que la mayoría de las especies de palmas se encuentran en estados de conservación que no garantiza su supervivencia de manera natural, llegando a verse afectadas.
Fauna	La biodiversidad faunística se mantendría alterada debido a la presión que ejercen los asentamientos humanos, donde las actividades permitidas van desde la prestación de servicios, usos comerciales, servicios especializados y equipamientos urbanos y turísticos. La situación del sistema ambiental en relación sin proyecto se mantendría solo aquellas especies adaptables y de elementos de ornato en la zona.
Paisaje	Continuaría un aspecto en condiciones urbanas, sin la introducción de vegetación nativa en la zona, inclusive sin la regulación ambiental, se podrían introducir especies invasoras de rápido crecimiento que desplazarían a la vegetación nativa sin control alguno, la recuperación podría darse de manera natural, pero a largo plazo. El paisaje se mantendría tal como se encuentra a la fecha.
Agua	Este factor permanecería sin cambio alguno, los flujos de escorrentías y condiciones del mar se mantendrían tal como se han dado últimamente.
Suelo	El uso de suelo en la zona se mantendría tal como se ha dado hasta la fecha con inminentes procesos erosivos por encontrarse el lote baldío.
Aire	Este componente se mantendría con las características existentes en la zona pues no se vería afectado por la realización del proyecto

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Escenario del Sistema Ambiental CON proyecto sin medidas	
Componente ambiental afectado	Descripción del componente en el escenario
Flora	La flora se vería afectada por la realización del proyecto al no tener control sobre las actividades y los procesos pudiendo dañar las áreas colindantes donde se tienen algunas asociaciones de vegetación.
Fauna	La biodiversidad tendría una alteración sinérgica en la zona debido a la falta de medidas y control del personal que laborará en el proyecto , lo que podría ocasionar la captura o daño de la fauna silvestre existente en la zona de influencia.
Paisaje	El paisaje pudiera verse alterado con la realización del proyecto y sin ningún control sobre los componentes ambientales de los alrededores.
Agua	Este factor podría verse afectado al generar residuos que pudieran ser arrojados a la zona

"Crystal Cove"

Newport Homes S de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

	de playa y por consecuencia al mar.
Suelo	El factor suelo resultaría como el factor con menos afectaciones sin embargo la generación de residuos no controlados podría generar un escenario de contaminación.
Aire	Este componente se mantendría sin cambios significativos, prácticamente en las mismas condiciones.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto con medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Escenario del Sistema Ambiental CON proyecto y CON medidas	
Componente ambiental afectado	Descripción del componente en el escenario
Flora	Con la implementación del proyecto es posible regular las obras y actividades realizadas y aplicar ciertas medidas de mitigación y/o compensación que promuevan el cuidado y protección de la flora del lugar, particularmente mediante la introducción de vegetación nativa se contribuye a mantener el ambiente sin modificaciones extremas a sus condiciones iniciales. La cobertura y diversidad vegetal se verá beneficiada con las actividades realizadas al incorporarse espacios de áreas verdes con vegetación nativa, mejorando con ella la calidad ambiental de la zona.
Fauna	Los impactos negativos a la fauna identificados no alcanzaron evaluaciones críticas, aunque se identifican especies en algún estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010 ; sin embargo, como medida de mitigación, se considerará el apoyar los programas locales existentes de conservación y protección.
Paisaje	El proyecto integrará el elemento de vegetación natural mediante la implementación de áreas ajardinadas, introducción y mantenimiento de elementos arbóreos (<i>Cocos nucifera</i>) de tal forma de preservar y mejorar el paisaje de la zona.
Agua	Se mantendrían en buenas condiciones las áreas alrededor del proyecto . Se considera mantener estricto control en el manejo de residuos a efecto de mantener las áreas libres de basura, y evitar que algún tipo de desecho llegue al mar.
Suelo	No se producirán desequilibrios ecológicos ni daños permanentes significativos en el ambiente del área de influencia, ya que se encuentra debidamente regulado el uso del suelo y se cumple con las disposiciones legales aplicables.
Aire	El proyecto no influirá de manera directa con la generación de polvos y partículas en la zona de playa; sin embargo, las actividades antropogénicas son susceptibles de este impacto.

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

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

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

Que con base en la información adicional aportada por la **promovente** con su escrito del 15 de mayo de 2023 referido en el Resultando VII del presente oficio, la superficie del **proyecto** de acuerdo con la Nueva delimitación oficial vigente de zona federal marítimo terrestre, estaría constituida por de la siguiente manera:

No.	Polígono	Superficie (m ²)	Superficie (%)
1	Propiedad Privada (levantamiento topográfico)	4,013.26	68
2	Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT)	1,403.53	24
3	Terrenos Ganados al Mar (TGM)	509.40	8
	Polígono general	5,926.19	100

Al respecto se tiene que si bien la zona federal marítimo terrestre que forma parte del polígono del **proyecto** tiene una concesión vigente para uso general, dicha superficie no es urbanizable, al tratarse de un bien nacional que no es susceptible de desincorporar del Dominio Público de la Federación mientras mantenga su condición de Zona Federal, por lo que la superficie urbanizable del **proyecto** se limita a los 4,5022.66 m² que se conforman de propiedad privada y terrenos ganados al mar; por lo que el análisis del cumplimiento del **proyecto** con la normatividad de uso de suelo y desarrollo urbano, se debe aplicar a esa superficie. A continuación se presenta la valoración realizada por esta Oficina de Representación, del nivel de cumplimiento del **proyecto** respecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano:

MODALIDAD DE USO DE SUELO GENERAL							
NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			CUC VIVIENDA UNIFAMILIAR			predio 4,522.66 m ² (0.452266 Ha)	OBSERVACIONES
			Unifamiliar	Plurifamiliar Horizontal	Plurifamiliar Vertical		
Densidad	Bruta	Nº de viviendas / hectárea	60	100	82	45	Las unidades no corresponden precisamente a viviendas sino más

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

permitidas							bien a departamentos hoteleros determinados como suites.
	m ² de terreno bruto / vivienda	167	100	122	4,522.66		Cumple, el lote en propiedad privada cuenta con una superficie de más de 4 mil metros cuadrados en propiedad privada, que está muy por arriba del permitido.
	Nº de junior suite, master suite / hectárea	80	80	80	36		El proyecto está planteado para albergar un número de 66 departamentos tipo suites.
	MÁXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO	1	2	4	$(4,522.66 / 200) \times 4 = 90$		Si en lugar de una edificación, se planteara fraccionar el predio en lotes con la menor superficie permitida, se dispondría de 22.6 lotes, sobre los que se permitiría construir hasta 4 viviendas. Esta consideración da origen a la posibilidad de hasta 90 viviendas en la superficie del predio.
	SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (M2)	200	160	200	22.6		El polígono del proyecto ocupa una superficie equivalente a 22.6 veces un lote mínimo.
	HABITANTES / HECTÁREA NETA (MÁXIMA)	221	553	884	400		El proyecto considera un máximo de 254 huéspedes o habitantes
	Superficie mínima sin construir (%)	30	50	55	27.3		El proyecto propone dejar una superficie sin construir de 1,235.09 m ² que equivale al 27.3 %.
Intensidad de ocupación del suelo	Superficie máxima de desplante (índice C.O.S.)	0.70	0.50	0.45	0.72		El proyecto propone ocupar en planta baja 3,287.57 m ² que equivale al COS= 0.72, para cumplir con la normatividad puede ocupar 3,165.86 m ² en planta baja.
	Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y	6	6	6	6		Cumple, el proyecto se ajustó a este criterio.
Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	Número de veces el área del predio	4.20	3.00	2.70	3.93		Cumple. El proyecto propone una superficie total de construcción de 17,708.15 m ²
Áreas habitacionales y de usos mixtos	Nº de cajones por lote privativo	1	2	4	101		El proyecto propone contar con 101 lugares de estacionamiento, 1.53 lugares por departamento

1.- Los predios que den frente a un corredor urbano tendrán el uso como tal, siempre y cuando su acceso sea por la vialidad que lo limita.

2.- Los predios de una zona con un uso determinado y que además colindan con otro, podrán adoptar tanto el uso del suelo, la intensidad máxima de aprovechamiento, ocupación del suelo, la altura máxima permitida, el dimensionamiento de lotes y número de cajones de estacionamiento correspondiente o el colindante, pudiendo mezclarse ambas normalidades, siempre y cuando su acceso sea por la vialidad que los limita; esto no será aplicable para aquellos predios que se encuentren en zonas no urbanizables y equipamiento.

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

- 3.- Los usos o normas de ocupación no especificados en el presente plan y/o tabla estarán sujetos a dictamen técnico emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento.
4. En áreas urbanas de asentamientos costeros indicados como como existentes y zonificados en áreas habitacionales h-211 y h-127, solamente se autorizará el uso del suelo turístico hotelero a las instalaciones de categoría máxima de 3 estrellas, una densidad neta de 200 cuartos/ha y un máximo de 40 cuartos por establecimiento.
5. En los predios pertenecientes a Nuevó Vallarta y Flamingos Vallarta zonificados en áreas de desarrollo turístico y que colinden con playa (Z.F.M.T.) Se autorizaran hasta 10 niveles máximos de construcción.

Que con base en la nota 2 de la tabla de modalidad de uso de suelo del **PMDUBB**, esta Oficina de representación considera que es posible mezclar los parámetros establecidos para las diferentes modalidades del uso de Corredor Urbano Costero, por lo que la propuesta de la **promovente** de desarrollar 66 departamentos en una edificación de 6 niveles con un máximo de 254 habitantes, se considera ambientalmente viable, respecto del escenario de mayor densidad posible que sería con 90 viviendas y hasta 400 habitantes. Por lo anterior, esta Oficina de Representación determina que, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que conforman el ecosistema donde se desarrollará el **proyecto**, es necesario sujetarse tanto como sea posible a la Normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, al ser éste un documento técnico, jurídico y administrativo, basado en un diagnóstico urbano - ambiental y diseñado para prever la capacidad de acogida de las localidades de Bahía de Banderas.

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

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

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

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

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"Crystal Cove"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado al poniente de Bucerías en la localidad de El Tizate en la propiedad privada de los lotes **B1, B2 y B3**, y Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**), en la Cruz de Huanacastle municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en las coordenadas **WGS84 UTM 13N X: 461,440.51 y Y: 2,295,214.35**.

- El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una edificación con sótano, de planta baja y 5 niveles para un conjunto de 66 departamentos, con área de estacionamiento, recepción, áreas de servicio, áreas verdes y albercas distribuidos dentro de un terreno que cuenta con una superficie total de 5,926.19 m².

Cuadro de coordenadas de construcción del polígono de propiedad privada del proyecto en una superficie total de 4,013.26 m².

Vértice	Coordenadas	
	X	Y
1	461,434.58	2,295,241.81
2	461,442.60	2,295,248.56
3	461,448.83	2,295,239.32
4	461,454.35	2,295,231.19

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

5	461,456.52	2,295,227.99
6	461,466.22	2,295,213.63
7	461,467.94	2,295,212.06
8	461,463.08	2,295,205.12
9	461,456.99	2,295,192.99
10	461,447.17	2,295,173.47
11	461,443.77	2,295,166.69
12	461,442.24	2,295,147.66
13	461,439.23	2,295,151.40
14	461,436.90	2,295,154.27
15	461,434.77	2,295,158.17
16	461,428.43	2,295,170.72
17	461,398.37	2,295,172.96
18	461,385.94	2,295,177.62
19	461,388.18	2,295,189.84
20	461,388.53	2,295,191.71
21	461,388.62	2,295,192.87
22	461,389.39	2,295,196.84
23	461,389.92	2,295,199.15
24	461,388.50	2,295,202.83
25	461,396.90	2,295,209.99
26	461,405.88	2,295,217.56
27	461,409.22	2,295,220.38
28	461,427.09	2,295,235.51
29	461,434.58	2,295,241.81

Cuadro de coordenadas de construcción del polígono de terrenos ganados al mar del proyecto en una superficie total de 509.40 m².

Vértice	Coordenadas	
	X	Y
1	461470.83	2295207.9
2	461470.118	2295208.92
3	461467.944	2295212.06

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

4	461463.083	2295205.12
5	461443.767	2295166.69
6	461442.243	2295147.66
7	461442.895	2295146.84
8	461444.513	2295144.96
9	461445.091	2295143.36
10	461445.684	2295141.72
11	461446.967	2295140.21
12	461452.125	2295166.33
13	461462.287	2295185.67
14	461470.83	2295207.9

Cuadro de coordenadas de construcción del polígono de zona federal marítimo terrestre que afectará el proyecto en una superficie total de 1,403.53 m².

Vértice	Coordenadas	
	X	Y
1	461480.535	2295177.41
2	461471.183	2295159.61
3	461466.203	2295134.38
4	461453.913	2295135.44
5	461450.704	2295137.9
6	461447.864	2295139.14
7	461446.967	2295140.21
8	461452.125	2295166.33
9	461462.287	2295185.67
10	461470.83	2295207.9
11	461471.694	2295206.65
12	461473.488	2295204.94
13	461487.994	2295196.81

Distribución de las superficies dentro del polígono general del proyecto en una superficie total de 5,926.19 m².

Polígono	Superficie (m ²)	Superficie (%)
----------	------------------------------	----------------

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

Propiedad Privada (levantamiento topográfico)	4,013.26	68
Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT)	1,403.53	24
Terrenos Ganados al Mar (TGM)	509.40	8
Polígono general	5,926.19	100

Distribución de obras en las distintas áreas del terreno.

Zona	Descripción de instalaciones	Superficie utilizada (m ²)
Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT)	El diseño del proyecto , No considera la construcción de obras o instalaciones en esta zona; en la ZFMT solo se colocará una parte del deck de madera (133.35 m ²) asociado a la alberca que se colocará sobre el suelo a manera de tránsito y acceso a la alberca (esto no implica ningún tipo de obra civil).	0
Terrenos Ganados al Mar (TGM)	El diseño del proyecto estima la construcción de una parte de alberca, la instalación de un deck de madera y área verde (jardín)	395.8
Propiedad particular	Se construirá desde el sótano, planta baja, primer nivel, segundo nivel, tercer nivel, cuarto nivel, quinto nivel y azotea	3,287.57

Instalación		Área	Descripción de instalaciones	Superficie (m ²)	
0	Sótano (estacionamiento)	PP	Rampa de acceso y salida de estacionamiento Elevador 1 y 2 Espacio para maquinaria e ingeniería 1 y 2 101 Cajones de estacionamiento	3,451.54	3,451.54
1		PP	Oficina Área de recepción Elevador 1 y 2 8 ocho departamentos (2 máster suites, 5 junior suites y 1 simple suite) Cuarto de empleados (1)	1,030.00	3,287.57
	Planta baja	PP	Terrazas	2,257.57	529.15
		TGM	Alberca	395.8	
		ZFMT	Deck de madera	133.35	
2	Primer nivel	PP	Elevador 1 y 2	1,391.51	2,049.88
		PP	11 once departamentos (2 máster suites y 8 junior suites y 1 simple suite) Cuarto de empleados (1) Terrazas	658.37	

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

Instalación		Área	Descripción de instalaciones	Superficie (m ²)	
3	Segundo nivel	PP	Elevador 1 y 2 11 once departamentos (2 máster suites, 7 junior suites y 2 simple suites)	1,276.59	2,086.73
		PP	Terrazas	810.14	
4	Tercer nivel	PP	Elevador 1 y 2	1,450.53	2,091.59
		PP	12 doce departamentos (3 máster suites, 7 junior suites y 2 simple suites) Terrazas	641.06	
5	Cuarto nivel	PP	Elevador 1 y 2	1,450.53	2,067.84
		PP	12 doce departamentos (3 máster suites, 7 junior suites y 2 simple suites) Terrazas	617.31	
6	Quinto nivel	PP	Elevador 1 y 2	1,450.53	2,044.07
		PP	12 doce departamentos (3 máster suites, 7 junior suites y 2 simple suites) Terrazas	593.54	
	Azotea (Rooftop)	PP	Elevador 1 y 2	40	728.93
		PP	Gimnasio 1 y 2	309.6	
		PP	Terrazas (sillas y mesas) Áreas de camastros Alberca	154 225.33	

PP: Propiedad privada; TGM: Terrenos Ganados al Mar; y, ZFMT: Zona Federal Marítimo Terrestre

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud 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 considerada para la vigencia del **proyecto**.

"Crystal Cove"
Newpart Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

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

CUARTO.- La **promovente**, queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **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 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 **LGEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

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 los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si 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 **REIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **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 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:

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

Condicionantes que por razones técnicas, jurídicas y administrativas no pudieron sujetarse totalmente y que por sus alcances y características requieren subsanarse y avalarse por la autoridad que emite el acto administrativo, todo ello con la finalidad de que la **PROFEPA** tenga los elementos concretos para su

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

seguimiento y verificación correspondiente.

1. Para la colocación de estructuras movible (deck) en zona federal marítimo terrestre y la piscina y demás instalaciones en terrenos ganados al mar, deberá contar previamente con la autorización de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT**. **Previo al inicio de dichas obras instalaciones deberá presentar a esta Oficina de Representación una copia de dicha autorización.**
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. Respecto de la medida donde propone introducir ejemplares arbóreos para contribuir con la generación de oxígeno al medio ambiente en la zona federal marítimo terrestre; se le informa que la vegetación arbórea que desee introducir, deberá ser con especies nativas y dirigida a las áreas verdes en en predio de propiedad privada. No se autoriza la remoción y/o sustitución de la vegetación nativa en la zona federal marítimo terrestre.
4. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración, ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
5. 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.
6. 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.

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

7. 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.
8. 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 las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de habitat.
9. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.)
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
10. 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, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

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

15. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que 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, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

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

"Crystal Cove"
Newport Homes, S. de R.L. 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. 138.01.03/2915/2023

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 **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** y 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO- Notificar el contenido del presente oficio al **Moisés Alejandro Amezcua Orozco**, en su calidad de Representante Legal de la persona moral denominada **Newport Homes, S. de R.L. de C.V.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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

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

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- c.c.p. Ing. Cesar Octavio Lara Fonseca. - Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya. - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano. - Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD008**

No. Bitácora: 18/MP-0188/02/23

XXGD/mazv/mgcc

"Crystal Cove"

Newport Homes, S. de R.L. de C.V.



