

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. 138.01.03/2282/2023

Tepic, Nayarit, a 14 de junio de 2023.

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Fabiola Robles Báez

Apoderado Legal del Fideicomiso:

Banco Monex S. A. Institución de Banca Multiple, Monex Grupo Financiero.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **la C. Fabiola Robles Báez**, apoderado legal de la persona moral en su calidad de Apoderado Legal del Fideicomiso **Banco Monex S. A. Institución de Banca Multiple, Monex Grupo Financiero** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto **“Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez”**, en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la fracción del lote número 1 de la Manzana 005, Sector 02, entre las calles de Galeana, Lázaro Cárdenas, Juárez y Zona Federal Marítimo Terrestre en el Poblado de Bucerías en el Municipio de Bahía Banderas; Estado de Nayarit; en las coordenadas de referencia UTM 13 Q X= 465013.05 y Y=2294844.69; DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 21 de octubre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito a la fecha de su presentación, 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 **18NA2022TD088**.
- II Que el 27 de octubre de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/051/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados

“Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez”
Banco Monex S. A. Institución de Banca Multiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 20 al 26 de octubre de 2022 y extemporáneos.

- III Que el 3 de noviembre de 2022, mediante escrito a la fecha de su presentación, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 27 de octubre de 2022, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEPA**.
- IV Que el 4 de noviembre de 2022, 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 el 8 de noviembre de 2022, se recibió en esta oficina de representación el Escrito del 4 del mismo mes y año, a través del cual la Directora de la consultoría ATELLUS MX, ESTRATEGIA Y GESTIÓN AMBIENTAL, se presentó como tercer interesado en la **MIA-P** del **proyecto**, señalando que ésta *"tiene demasiadas similitudes con el texto y la información plasmada en al manifestación de impacto ambiental elaborada por nuestro despacho para el proyecto denominado "CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO", con clave 18NA2022TD025, localizado en el poblado de San Francisco del mismo municipio de esta entidad federativa..."*
- VI Que mediante oficios 138.01.03/3324/2022 y 138.01.03/3323/2022, ambos del 17 de noviembre de 2022, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VII Que con fecha de 14 de diciembre de 2022 la **promovente** ingresó a esta Oficina de Representación información en alcance a la **MIA-P** del **proyecto**.
- VIII Que el 14 de diciembre de 2022, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEPA** Y 22 de su reglamento en materia de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), esta Oficina de Representación, mediante oficio núm **138.01.00.01/3840/2022** solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgó un plazo improrrogable de

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

60 días para contestar el requerimiento.

IX Que el 27 de febrero de 2023 se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0058/2023** a través del cual la **SDS** emitió su respuesta al oficio de notificación No. **138.01.03/3323/2022**. En su oficio la **SDS** concierne en su análisis en materia de Impacto Ambiental las siguientes consideraciones:

- Colocar señalización indicativa y restrictiva en las áreas de construcción, con el propósito de evitar la ocurrencia de lo siguiente: accidentes de los trabajadores de la obra, invadir áreas, tirar residuos sólidos urbanos y de manejo especial (producto de las obras y actividades) del proyecto, en lotes aledaños o sin la autorización de los dueños y/o la autoridad correspondiente.
- Prohibirse la quema de cualquier tipo de residuo o material, en todas las etapas del proyecto.
- Verificar el cumplimiento que se establece de la renta de sanitarios portátiles y la recolección de residuos sanitarios y limpieza cada tercer día.
- Que el promovente coloque depósitos de basura rotulados (Residuos Orgánicos, y Residuos Inorgánicos), en número que sea acorde al volumen promedio de generación diaria, en sitios estratégicos durante las diferentes etapas de preparación, construcción y operación del Proyecto; proporcionar mantenimiento constante; así como responsabilizarse de su disposición final.
- Evitar la contención de cuerpos de agua, ríos, arroyos, escurrimientos que se encuentren dentro del sitio del Proyecto.

X. Que el 10 de abril de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito sin fecha, mediante el cual la **promovente** contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.00.01/3840/2022**.

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 **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q) Y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º fracción VII a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° 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 inmobiliario ubicado en un ecosistema costero con afectación sobre zonas federales, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracción IX y X de la **LGEIPA** y 5° inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEIPA**, 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 **LGEIPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promoviente** 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 **LGEIPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

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 **LGEIPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para 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 VIII 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**. Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de las obras existentes y construcción de obras pendientes por realizar asociadas al mismo; las obras existentes son dos casas habitación de uso turístico residencial y un muro de contención de piedra braza ahogada en cemento y escalones que se encuentra en el límite Norponiente del predio, mismo que se considera como una obra de protección costera con la finalidad de reducir riesgos en materia de protección civil y las obras pendientes por realizar son Escalones, espejos de agua y camastros húmedos y zona Fire Pit.

Antecedentes de las obras presentes en el terreno actuadas por la PROFEPA:

Las obras existentes fueron sujetas de un procedimiento administrativo en materia de impacto ambiental por la **PROFEPA**, y sancionadas con la Resolución Administrativa número de expediente **PFPA/24.5/2C.27.5/0016/22/0089**, del 28 de junio de 2022, donde se registraron las siguientes obras e

"Casa Habitación No. 3 Condominio Ciudad Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero





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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

instalaciones realizadas de manera irregular:

"... en relación con las obras y/o actividades realizadas o

que se está realizando en el lote Condominial número 3 del Condominio Privada Juárez y Casa Habitación sobre este constituida, construido sobre al fracción del lote número 1 de la manzana 005, Sector 02, Ubicado entre las calles Galeana, Lázaro Cárdenas, Juárez y Zona Federal Marítimo Terrestre en el Poblado de Bucerías en el Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit; en las coordenadas de referencia UTM 13Q X=465013.05 y Y=2294844.69; DATUNWGS84 lugar que corresponde a lo señalado en la citada orden de inspección ordinaria ya antes mencionada, se procede a realizar un recorrido por le área inspeccionada observándose lo que a continuación se describe: constituidos en el lugar objeto de la visita de inspección se observa un terreno de forma irregular en una superficie aproximada de 1,165.67 metros cuadrados, con las siguientes obras: en propiedad privada:

Propiedad privada	
Planta baja	
Espacio	Superficie
	m²
Bodega	2.24
Cochera	19.01
Área adicional a la cochera	13.77
Área de regadera	3.32
Cuarto de baño	6.53
Recámara 1	18.78
Cuarto de lavar	5.41
Comedor	47.95
Cocina	
Estancia	
Terraza 1 (tres escalones)	29.34
Escalera	6.3
Ingreso 1	15.1
Jardín	27.58
	198.33
Cisterna	15.31
Explanada de ingreso	56.21
Área de circulación	201.14

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

Cuarto de Máquinas	11.1
Escalones de Ingreso al cuarto de máquinas	1.07
Asador	3.39
Palapa (palma)	17.4
Jardín 1	4.46
Jardín 2	7.03
Jardín 3	17.58
Jardín 4	19.92
Alberca	67.09
Jardinera de ingreso	10.84
Muro perimetral	14.85
Pasillo de servicio	6.07
Acceso a playa	5.47
Jardín 5	23.23
Jardín 6	12.39
Jardín 7	8.03
	502.58
Cuarto de lavado y alacena	6.22
Boiler	3.14
Despensa	3.84
Cocina	12.3
Comedor	30.62
Vestíbulo	
Distribuidor	
Baño	4.84
Estancia	13.5
Recámara	15.6
Baño de recámara	9.3
Oficina	8.69
Escaleras	5.71
Terraza	1.57
Ingreso	12.31
Área para salir a la playa	1.83

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

Jardín 8	2
	131.47

Propiedad privada	
Planta alta	
Espacio	Superficie
	m²
Cuarto de baño	9.1
Recámara	19.93
Cuarto de baño	9.56
Recámara	18.69
cocina	48.27
comedor	
estancia	
terraza	18.38
escalera	7.34
	131.27
Balcon	8.58
Cuarto de baño	9.94
Recámara	19.63
Balcón 2	3.03
Puente vestíbulo y distribuidor	13.16
Muro de escalara	1.02

En los terrenos ganados al mar, está ocupada una superficie en 236.6 metros cuadrados con las siguientes obras:

TGM	
Espacio	Superficie
	m²
Comedor	1.03
Estancia	7.22
Jardín	6.81
Recámara	4.32
Terraza	69.77

"Caso Habilitación No. 3 Condominio privado Juárez"
Banca Monex S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

Área para salir a la playa	0.36
Área hacia la playa	129.28
	218.79

TGM	
Espacio	Superficie
	m ²
Balcón	3.48
Muro de estancia	1.22
Recámara	1.36
Terraza	9.49
Baño	2.26
	17.81

En la zona federal marítimo terrestre ocupa una superficie de 170.55 metros cuadrados con las siguientes obras:

ZFMT	
Espacio	Superficie
	m ²
Área hacia la playa	148.45
Escalones	5.03
Muro de piedra	17.07
	170.55

Poligonal TGM Y ZFMT:

Vértice	X	Y
PM1	464967.0479	2294798.5900
PM2	464984.6766	2294787.1530
ZF3	464995.3998	2294804.0360
ZF4	464977.8977	2297815.3940

Además de las obras señaladas en la Resolución Administrativa PFFA/24.5/2C.27.5/0016/22/0089, la **promovente** incluyó en la **MIA-P** la siguiente descripción del **proyecto**:

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

Casa habitación 1: Ubicada en la parte Norte del predio, compuesta por dos niveles: el primer nivel se distribuye una recámara con baño completo, cuarto de lavado, bodega, estancia, cocina, comedor, terraza y escalera que comunica ambos niveles. Segundo nivel: dos recamaras con baño completo cada una, estancia, cocina, comedor y terraza, sumando un total de 329.60 m² de construcción y áreas de jardín (155.65 m² de superficie techada en planta baja, 131.27 m² de superficie techada en planta alta, 15.1 m² al aire libre y 27.58 m² de jardín).

Casa habitación 2: Construcción ubicada en la parte Sur del predio. Compuesta por una estructura de dos niveles. En el primer nivel se encuentra el cuarto de lavado y alacena, cocina, comedor, vestíbulo, distribuidor, medio baño, recamara con baño completo, estudio, estancia con doble altura, escaleras para subir al segundo nivel e ingreso, con una superficie de construcción, jardín y de salida a playa de 465.23 m² (209.98 m² de superficie techada en planta baja y 114.97 m² de superficie techada en planta alta y 140.28 m² de jardín/salida a playa). Es importante señalar que en esta misma casa, en la parte posterior se encuentra una terraza con una superficie techada de 82.34 m², espacio en el cual se considera la remodelación para generar los siguientes espacios: sala de estar T. V., terraza, fuente y área de asador (BBQ).

Espacios complementarios: En la parte intermedia de ambas casas, se encuentran construidos los siguientes espacios de uso común: Cisterna (15.31 m²), explanada de ingreso (56.21 m²), circulación (201.14 m²) cuarto de máquinas (11.10 m²), escalones (1.07 m²), asador (3.39 m²), palapa (17.40 m²), jardines (115.02 m²), alberca (67.09 m²) que suma un total de construcción y ocupación de 502.58 m².

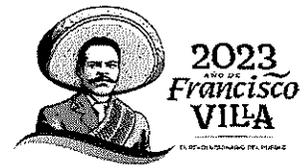
También se tiene en el límite Surponiente del área del **proyecto** un muro de contención construido con piedra braza ahogada en cemento y escalones que se encuentra en el límite Norponiente del predio y que da acceso a la playa, con una superficie de 22.1 m² y una superficie de área verde hacia la playa de 148.45 m², sumando un total de 170.55 m².

Actividades a realizar en sus diferentes etapas.

Operación y Mantenimiento de las Obras Existentes:

Actividades propias de una casa habitación en un destino turístico como son de tipo recreativo, esparcimiento y de descanso.

Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banca Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

Actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de los servicios de la casa habitación, así como de toda la construcción y acabados de la misma.

Actividades de mantenimiento de las áreas comunes como son terrazas, alberca, áreas verdes, muro de contención, áreas de salida a playa y escalones.

Construcción, operación y mantenimiento de las obras pendientes por realizar asociadas al proyecto:

Construcción:

Se realizará la limpieza y nivelación de la superficie en la cual se construirán Escalones, espejos de agua y camastros húmedos y una zona Fire Pit.

Se construirá la cimentación que se requiera para los espejos de agua, camastros y zona Fire pit.

Albañilería, en la cual se utilizará el sistema constructivo tradicional a base de ladrillo rojo recocido, instalaciones, necesarias para el correcto funcionamiento, mediante la colocación de tuberías de PVC, drenajes y agua potable respectivamente, así como cableado de energía eléctrica.

Acabados, como lo son enjarres, empastados, colocación de recubrimientos en las zonas que lo requieran para su correcto funcionamiento.

Limpieza general de la obra.

Operación y mantenimiento.

Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones, de la propia construcción y acabado.

Mantenimiento permanente de las áreas verdes y zona de fire pit.

Etapas de Preparación del Sitio y Construcción.

Preparación del sitio.

A continuación, se describen las actividades a realizar en el **proyecto**. Es importante señalar que en esta etapa únicamente se considera las obras pendientes por realizar asociadas al **proyecto** que son:

*"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banco Múltiple, Monex Grupo Financiero*





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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

camastros húmedos, espejos de agua, y zona Fire Pit, localizadas en la segunda casa habitación frente al mar.

- **Trazo:** Consiste en marcar de manera manual, con cal y cuerdas, las diferentes áreas del **proyecto** que son camastros húmedos, espejos de agua, escalones y zona Fire Pit.
- **Deshierbe:** Consiste en el retiro de vegetación herbácea (pasto), exclusivamente las que se ubican en las áreas de desplante de la totalidad de la superficie de los camastros húmedos escalones y zona Fire Pit de una superficie de 87.59 m².
- **Despalme:** Consistirá en el retiro de una capa de tierra vegetal y sustrato arcilloso, que variará en profundidad debido a la pendiente natural que tiene el predio, en las áreas de desplante del **proyecto**, misma que será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**.
- **Excavación:** Excavación de las áreas de construcción del **proyecto**, para alcanzar el nivel de desplante de la cimentación con zapatas corridas o aisladas ligadas, además de la introducción de los servicios como agua potable, drenaje, electricidad. El material obtenido en la excavación será reutilizado en la nivelación y áreas verdes, el sobrante enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que solo se entregue material de excavación sin residuos sólidos.
- **Nivelación y Compactación:** Se llevará a cabo la colocación de parte del material de despilme y también de material proveniente de casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Los materiales no se adquirirán directamente de los bancos de préstamo, sino exclusivamente de las citadas casas comerciales registradas. Se colocarán materiales hasta llegar a los niveles del **proyecto**, humedeciendo, compactando y nivelando. Para lo anterior se realizará de manera manual mediante un compactador tipo canguro, apisonador o también conocido como bailarina.

Los desechos sólidos producidos por estas actividades serán recolectados, reutilizando y reciclando los materiales aptos, y los no aptos serán enviados al sitio de disposición final de residuos sólidos autorizado por la autoridad municipal.

Oficina Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

- **Cimentación:** Considerando que se trata de edificaciones de dos plantas, la cimentación se realizará mediante zapatas corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos 2 m de profundidad, medidos desde la superficie del terreno natural actual o del nivel de piso de una plataforma compacta. El procedimiento es el tradicional y consistirá en la excavación de las fosas, para posteriormente armar las varillas de acero con alambre recocado y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y controlando las fugas que existieran.
- **Albañilería:** Implica la construcción de muros, junteado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entresijos, chafianes, emboquillados, pretilas, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano.
- **Instalaciones:** Colocación de tuberías de PVC, drenajes y agua potable respectivamente, así como cableado de energía eléctrica. Todas estas actividades se realizarán a mano.
- **Agua potable:** La tubería será de P.V.C., y se instalará en cepas a una profundidad de 0,50 metros de desnivel del nivel cero de la terracería, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de la red común.
- **Electrificación, alumbrado:** La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo. Acabados. El terminado será con materiales rústicos, enjarres y empastados, asimismo, incluye el pintado.
- **Habilitación de Áreas Verdes:** Consistirá en la conservación del arbolado en las áreas fuera de los polígonos de desplante y en caso necesario, la siembra de árboles nativos en las áreas verdes del **proyecto**, así como su adecuado mantenimiento.
- **Limpieza General:** Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

- Obras asociadas al **proyecto**: Las obras asociadas al **proyecto** y pendientes por construir se localizan posterior a la terraza existente en la casa 2 y son las siguientes:
 - Espejos de agua.
 - Camastros húmedos.
 - Escalones.
 - Fire Pit.

Estos espacios suman una superficie construida de 87.59 m². Es importante señalar que estos espacios se encontrarán al aire libre 63.38 m² dentro de los **TGM** y 24,21 m² en la **ZFMT**.

Descripción de obras asociadas al proyecto: Las obras asociadas al **proyecto** se localizan posterior a la terraza existente en la casa 2 y son las siguientes:

- Espejos de agua.
- Camastros húmedos .
- Escalones.
- Fire Pit.

Estos espacios suman una superficie construida de 87.59 m².

Etapas de Operación y Mantenimiento: Ésta consiste en el funcionamiento de las viviendas una vez que sean ocupadas por quienes la habitarán, cabe recordar que es una vivienda de segunda residencia, por lo tanto, se ocupará principalmente por temporadas. Durante las distintas etapas del **proyecto** se presentarán acciones de mantenimiento, las cuales pueden ser de mantenimiento preventivo y correctivo.

La etapa de operación y mantenimiento de la vivienda turístico residencial se entiende como las actividades que habitualmente se realizan cuando la casa-habitación se encuentre ocupada:

- Actividades propias de una vivienda y de tipo recreativo y de esparcimiento.
- Actividades de mantenimiento cotidiano de instalaciones y área de jardín: actividades ordinarias de limpieza y actividades básicas de jardinería (control de plagas, riego, fertilización, siembra, corta y poda).
- Actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura, albañilería, pintura y

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

acabados. El mantenimiento preventivo (reparación de instalaciones, eléctricas, acabados, pintura, etc.) y correctivo (reparación y remodelación de estructuras) se realizará conforme a las necesidades de las obras e instalaciones.

- Durante el desarrollo de estas actividades se consumirá agua y energía eléctrica, se descargarán aguas residuales y se generarán residuos sólidos urbanos e iluminación nocturna.

Durante la operación del **proyecto** se ubican principalmente las acciones de mantenimiento. Como mantenimiento preventivo se hará la limpieza de las instalaciones diariamente durante su ocupación, y una vez al mes cuando la vivienda esté desocupada. El objetivo de estas acciones es evitar que la infraestructura se deteriore y requiriera después acciones que demanden mayores recursos económicos. Las instalaciones tendrán otras acciones de mantenimiento preventivo y también correctivo, como pueden ser reparaciones de tuberías de agua o gas, reparaciones eléctricas y pintura e Impermeabilización periódica de las viviendas, mantenimiento constante de las áreas verdes, así como de la alberca, espejos de agua y zona fire pit.

Etapas de abandono del sitio:

El **proyecto** no contempla la etapa de abandono del sitio ya que se trata de viviendas y se espera que esta opere durante un tiempo de vida útil mínimo de 50 años, pudiendo esta alargarse con las debidas acciones de mantenimiento en sus diferentes tipos.

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

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

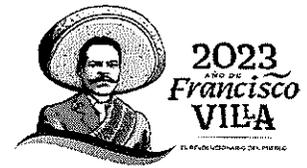
Que la **promovente** solicito a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los Artículos 28° Fracciones IX y X de la **LGEPA** y Capítulo III Artículo 5° inciso Q) Y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente (**LGEPA**), del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente en materia de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POGET**), Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California (**POEMGC**) y el Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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

Norma Oficial Mexicana.	Vinculación con el proyecto.
<p>NOM-001-SEMARNAT-2021.- Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.</p>	<p>Siempre que no exceda de estos valores, se estará cumpliendo con los límites máximos permisibles aplicables. Ahora bien, el responsable de la descarga de aguas residuales realizará el monitoreo de éstas con una periodicidad semestral para corroborar que se cumplan estas condiciones de descarga. Para la etapa de preparación del sitio y construcción de las obras pendientes por realizar vinculadas al proyecto, se tiene planeado contratar a una empresa externa para la renta y mantenimiento de sanitarios portátiles. En la etapa de operación se verterán directamente al Sistema de Alcantarillado Municipal, según los requerimientos establecidos, como se ha realizado en las construcciones existentes.</p>
<p>NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.</p>	<p>La identificación de las especies de flora y fauna en riesgo presentes en el sistema ambiental, en el área de influencia y en el área del proyecto, especialmente de aquellas catalogadas como especies prioritarias para la conservación, se realizó en base a la lista de flora y fauna en riesgo publicada en la Norma NOM-059-SEMARNAT-2010 y a la Lista de Especies del Programa de Conservación de Especies en Riesgo (PROCER) que contiene las especies prioritarias para la conservación publicada por la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP). Se cuentan con medidas preventivas y de mitigación para las afectaciones hacia el componente ambiental Flora y Fauna con énfasis especial en aquellas especies catalogadas en esta norma,</p>

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

	que por encontrarse frente a la ZOFEMAT es vinculante esta norma con el proyecto .
<p>NOM-047-SEMARNAT-2014. Que establece las características del equipo y el procedimiento de medición, para la verificación de los límites máximos permisibles de emisión de contaminantes provenientes de los vehículos automotores en circulación equipados con motores que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alterno</p>	Para la etapa de preparación del sitio y construcción de las obras pendientes por construir asociadas al proyecto , se prevé el uso mínimo de vehículos y maquinaria que utilicen gasolina como combustible, sin embargo, se realizará una bitácora de registros de mantenimiento vehicular con la finalidad de asegurar que se encuentren en óptimas condiciones
<p>NOM-080-SEMARNAT-1994. Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruidos provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.</p>	Para la etapa de preparación del sitio y construcción de las obras pendientes por construir asociadas al proyecto , se prevé el uso mínimo de vehículos y maquinaria que utilicen gasolina como combustible, sin embargo, se realizará una bitácora de registros de mantenimiento vehicular con la finalidad de asegurar que se encuentren en óptimas condiciones
<p>NOM-081-SEMARNAT-1994. Establece los límites máximos permisibles emisiones de ruido de las fuentes fijas y métodos de medición.</p>	Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del proyecto , por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos. Sin embargo, en la etapa de operación se anticipa que para las acciones de mantenimiento se requerirá del uso de pinturas, solventes, aceites y estopas impregnadas de estos últimos, por lo que se contará con un espacio en el almacén temporal de residuos para los residuos peligrosos de este tipo, hasta su entrega a la empresa autorizada para su disposición final.
<p>NOM-162-SEMARNAT-2012 Establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.</p>	Al ser un proyecto que colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT), es probable que en la zona se playa puede ser lugar de tránsito o arribo para el proceso de ovoposición de la tortuga golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>) y/o la tortuga negra o prieta (<i>Chelonia agassizi</i>). Es por ello que se aplicarán las medidas precautorias que establece la misma norma a partir de los numerales 5.4.3, 5.4.4. 5.4.5 y 5.4.6.

De la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo urbano de Bahía de Banderas de acuerdo con la Constancia de Compatibilidad Urbanística **ODUMA/COMP/0332/2022**, con fecha del 3 de mayo de 2022 emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de acuerdo al Plano **E-13** estrategia Zonificación Secundaria Bucerías y La Cruz de Huanacaxtle, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas,; se determinó que el predio está tipificado con uso Corredor Urbano Costero (**CUC**); densidad

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero





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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

bruta permitida de 0.60 viviendas por hectárea, **COS** de 0.70, **CUS** de 4.20.

Al respecto cabe señalar que la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit Asentó en el segundo párrafo del **Resuelve Segundo** de la Resolución Administrativa núm. PFPA/24.5/2C.27.5/0016 /22/0089 del 28 de junio de 2022, que: "... No obstante la obligación de reparar los daños ocasionados a que el inspeccionado se encuentra; por lo expuesto en el último párrafo del **CONSIDERANDO VIII**, esta autoridad **autoriza** dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de los dispuesto por le artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental para lo cual, en un lapso no mayor de **CUATRO MESES**, deberá presentar a esta autoridad copia certificada de las constancias de haber presentado la solicitud de evaluación y autorización ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto."

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 **REIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que al tratarse de la operación y mantenimiento, así como la conclusión de obras complementarias (amenidades no techadas) en una fracción del predio que ya ha sido afectada y que se encuentra delimitada por un muro de contención en la zona federal marítimo terrestre, y dado que la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit autorizó la **compensación en sustitución de la reparación de los daños ocasionados**; esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes; es decir, esta Oficina de Representación sólo evalúa obras y/o actividades no iniciadas, con lo cual quedan excluidas en la evaluación de la etapa de construcción de las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las obras pendientes de realizar y las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**; por lo anterior, el análisis de cumplimiento urbano el **proyecto**, deberá ser regulado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, quien tiene las atribuciones legales para autorizar a aquel **proyecto** que se sujete a su plan, y también tiene las atribuciones legales para ordenar el retiro de aquellas obras que no se sujeten al citado instrumento de planeación urbana.

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

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banca Monex S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

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.

Sobre el particular la **promovente**, para identificar el **SA** consideró su delimitación con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros.

Delimitación del sistema ambiental.

El sistema ambiental del **proyecto** se demarcó tomando en cuenta elementos bióticos y abióticos. Por sus dimensiones, la microcuenca delimitada engloba el resto de los criterios utilizados para la delimitación del sistema ambiental, pudiéndose ubicar dentro de esta, los núcleos de población más cercanos, los desarrollos turísticos con naturaleza similar al **proyecto**, así como la vegetación representativa de la zona. Por lo anterior, la delimitación del área de estudio o sistema ambiental (**SA**) fue elaborada tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la cuenca hidrológica forestal, las dimensiones del **proyecto**, el área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas). De este modo, el sistema ambiental cuenta con una superficie total de 1149 ha.

Área de Influencia:

Para la delimitación del área de influencia se tomaron en cuenta los impactos que se pudieran generar durante las diferentes etapas del **proyecto**. En este sentido, los límites de esta área están representados por los principales impactos negativos que trascienden los límites del sitio de **proyecto**, así como los componentes ambientales que resienten dichos impactos. se llega a determinar el área de influencia del **proyecto** la cual tiene un área de 4,507.38 m².

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

Aspectos bióticos.

Vegetación terrestre en el Área del Proyecto: Derivado a que el área del **proyecto** se encuentra en la localidad de Bucerías en donde la mancha urbana ya se encuentra consolidada, por lo que la vegetación que se encuentra en es totalmente inducida sin existir algún rasgo de vegetación nativa.

Al interior del predio en la zona colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**), se encuentran algunos ejemplares inducidos de palma cocotero (*Cocos nucifera*), así como diversas palmas ornamentales de porte medio y bajo. En las áreas jardinadas, pasillos y patios interiores de las dos casas habitación que conforman el **proyecto**, se encuentran especies ornamentales de porte bajo de *Magnoliaceae*, *Hibiscus*, *Bougainvillea*, *Canna*, así como las especies, *Codiaeum variegatum*, *Dioon sp*, *Chamaedora sp*, *Zamia* y *Phoenix roebelenis*.

Fauna en el Área del proyecto y área de influencia: En el sitio se pueden observar aquellas especies presentes en la zona urbana del Sistema Ambiental, que consisten principalmente en especies adaptadas a ecosistemas perturbados. A continuación, se enlistan algunos ejemplos de especies silvestres que pudieran registrarse en el área del **proyecto**:

Nombre común	Nombre científico	Estatus de protección
Zanate	<i>Quiscalus maxicanus</i>	
Codorniz crestidorado	<i>Callipepla douglasii</i>	
Corrión casero	<i>Passer domesticus</i>	
Tordo arrocero	<i>Scaphidura orysivora</i>	
Fragata	<i>Fregata magnificens</i>	
Roño de suelo	<i>Sceloporus utiformis</i>	
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Pr
Iguana negra o Gorrobo	<i>Ctenosaura Pectinata</i>	Pr
Lagartija de árbol	<i>Anolis nebulosus</i>	
Roñito	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	

Como resultado de que el predio este inmerso en el área urbana y que las obras pendientes por construir asociadas al **proyecto** están comprendidas en una superficie de 89.57 m² y que las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto** en general se espera que la afectación a la fauna silvestre



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

sea solo a reptiles menores y aves que sean desplazados a los jardines de los predios aledaños de manera temporal, ya que una vez concluido las obras pendientes por construir estas regresen de nuevo al sitio.

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

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

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

Impacto identificado: Reducción de la superficie de vegetación.

Medida preventiva o de mitigación:

- Limpieza y trazo de la superficie donde se realizarán las obras pendientes por construir con maquinaria de dimensiones menores con la finalidad de evitar la erosión del suelo. Se evitará la quema de residuos, en especial aquellos productos de las actividades de desmonte. Los residuos vegetales menores (hojas, raíces y ramas) serán retirados del sitio y transportados al relleno sanitario "Los Brasiles". Como medida de mitigación se considera reforestar las áreas libres de construcción.

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

Impacto identificado: Alteración de la diversidad faunística.

Medida preventiva o de mitigación:

- Realizar la limpieza, desmonte y movimiento de tierras únicamente en la superficie donde se realizará la construcción de las obras pendientes por construir asociadas al **proyecto**.
- Se evitarán las fuentes de ruido extremo.
- Como medida de mitigación se propone que en las superficies a reforestar se generen hábitats que propicien el retorno de la micro y macrofauna que ya habitaban en el predio previamente.

Impacto identificado: Alteración del suelo.

Medida preventiva o de mitigación:

- Realizar en forma manual las tareas menores de excavación, remoción de suelo y cobertura vegetal.
- El material producto del despalme se transportará en vehículos de dimensiones menores cubiertos con lonas y se almacenará de manera provisional en un sitio específico del **proyecto** para su posterior utilización en las actividades de reforestación.
- Almacenamiento temporal de los residuos sólidos urbanos generados por el personal de obra en los frentes de trabajo, se colocarán contenedores rotulados con una bolsa plástica para evitar la contaminación del suelo por lixiviados y se les proporcionará mantenimiento constante, esto con la finalidad de evitar la proliferación de fauna nociva o atracción de fauna local.
- Se colocarán sanitarios portátiles para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos en la proporción de uno para cada 10 empleados, o bien, la cantidad que la **SEMARNAT** solicite.
- Todo el material pétreo requerido para el **proyecto** provendrá de los bancos de material debidamente autorizados por la **SDS, SEMADET**, o bien, por la **SEMARNAT y/o CONAGUA**.

Impacto identificado: Afectación a la calidad del agua

Medida preventiva o de mitigación:

- Se evitará en lo mayor posible el uso excesivo de agua en las actividades de humedecimiento de suelos.
- Durante la temporada de lluvias, se tomarán las medidas de resguardo necesarias para evitar que las excedencias pluviales arrastren materiales o tierra fuera de la superficie de aprovechamiento.



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

- Se colocarán sanitarios portátiles para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos en la proporción de uno para cada 10 empleados, o bien, la cantidad que la **SEMARNAT** solicite.
- Almacenamiento temporal de los residuos sólidos urbanos generados por el personal de obra en los frentes de trabajo, se colocarán contenedores rotulados con una bolsa plástica para evitar la contaminación del suelo por lixiviados. El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial será confinado en un punto designado cercano al patio de depósito de materiales inertes.

Impacto ambiental identificado: Atmósfera.

Medida preventiva o de mitigación:

- Se realizarán riegos de manera previa a las actividades diarias en los frentes de obra en la temporada de estiaje.
- Se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo y la caída de los mismos en las áreas de trabajo para evitar accidentes.
- Se vigilará que no se realice el tiro o quema de basura y fogatas en el sitio del **proyecto** o en sus inmediaciones.

Impacto identificado: Suelo.

Medida preventiva o de mitigación:

- Una vez que se encuentre establecido el Programa de reforestación, se aplicarán fertilizantes y productos para su correcto crecimiento. Los productos utilizados serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente productos autorizados por el **CICLOPLAFEST** que se encuentren en el mercado local.
- Se realizarán las reparaciones necesarias para garantizar la impermeabilidad de pisos, registros, entre otros, con el fin de evitar filtraciones al subsuelo.
- Los residuos sólidos urbanos y de manejo especial serán almacenados temporalmente en el área destinada dentro de las instalaciones y posteriormente trasladados al sitio de disposición final de Bahía de Banderas denominado relleno sanitario "Los Brasiles".
- Se vigilará el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como equipos de lavado, aires acondicionados, equipos de cocina, equipos en el cuarto de máquinas, etc.

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

- Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el **proyecto** no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad.

Impacto identificado: Flora y fauna.

Medida preventiva o de mitigación:

- Se dará seguimiento al Programa de Reforestación. Se mantendrán monitoreados a los ejemplares conservados y reforestados con la finalidad de que no sufran daño durante las actividades operativas y/o de mantenimiento de las instalaciones por un periodo de 5 años.
- El mantenimiento de las áreas verdes mediante el riego se realizará con el agua pluvial, se utilizará agua potable de la red existente. Se procurará realizar los riegos en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación.
- En las actividades de poda y redondeo de ejemplares arbóreos, se cuidará mantener la simetría de éste. No se permitirá el corte en un solo plano de tal forma que todas las ramificaciones queden de la misma longitud.
- Los productos utilizados para el mantenimiento de las áreas ajardinadas y estructura de madera (pergolados, pisos, barandales, etc.), así como las actividades de fumigación del sitio para prevenir la infestación de insectos y hongos, serán apropiados y de fácil manejo empleando preferentemente aquellos autorizados por el **CICLOPLAFEST** que se encuentren en el mercado local.
- Los residuos generados del mantenimiento de las áreas ajardinadas serán manejados adecuadamente y trasladados al relleno sanitario "Los Brasiles".
- Se prevé que las especies de fauna menor que puedan tolerar la presencia humana regresen a ocupar las áreas verdes reforestadas.
- Uso de luminarias que cumplan con las condiciones necesarias para evitar la contaminación por luz artificial.
- 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



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

- c) Luminosidad equivalente.
- d) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

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.

Impactos residuales.

Los impactos residuales que podrían presentarse con la construcción del **proyecto** son los siguientes:

Componente: Vegetación, impactado por: Desmonte, despalme, trazo, corte nivelación y acarreo.

Indicador del componente: Cobertura.

Medidas de mitigación:

- Se monitorearán las acciones establecidas en el Programa de Reforestación.

Componentes: Agua superficial y suelo, impactado por el manejo integral de residuos.

Indicador del componente: Drenaje.

Medidas de mitigación:

- Se verificará que no haya fugas en la red hidrosanitarias.

Componente: Suelo, impactado por: Desmonte, trazo, nivelación, de la superficie en donde se realizaran las obras pendientes por construir asociadas al **proyecto**.

Indicador del componente: Cobertura, Infiltración.

Medidas de mitigación:

- Todo el material pétreo requerido para el **proyecto** provendrá de los bancos de material debidamente autorizados por la **SDS, SEMADET**, o bien, por la **SEMARNAT** y/o **CONAGUA**.
- Los productos utilizados en las actividades de mantenimiento de las áreas verdes serán apropiados y de fácil manejo empleando preferentemente productos autorizados por el **CICLOPLAFEST** que se encuentren en el mercado local.

Componente: Agua subterránea, impactada por: Desmonte, trazo, nivelación, acarreo y cimentación.

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"

Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero





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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

Indicador del componente: Régimen de recarga.

Medida de mitigación:

- Se proporcionará mantenimiento constante a la infraestructura pluvial. Se llevará a cabo la captación de agua pluvial para ser utilizada en el riego de las áreas verdes. Las excedencias pluviales se canalizarán hasta ser descargadas a las áreas verdes.
- Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el **proyecto** no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada la empresa debidamente establecida para su operación, se llevará los residuos generados. Los productos de limpieza se almacenarán en volúmenes que no representen riesgo.

Componente: Atmósfera, impactada por: emisiones de gases de efecto invernadero.

Indicador del componente: Calidad.

Medida de mitigación:

- Se fomentará en los ocupantes del **proyecto** el uso de vehículos equipados con dispositivos amigables con el medio ambiente.
- Se vigilará el correcto funcionamiento de las instalaciones.
- Se hará del conocimiento de los visitantes al desarrollo de las medidas aplicadas y orientadas a la estrategia nacional de adaptación frente al cambio climático.

Componente: Flora y Fauna, impactada desmonte y despalme.

Indicador del componente: Cobertura, Desplazamiento de fauna.

Medida de mitigación:

- Una vez que se consolide el Programa de Reforestación, se prevé que las especies de fauna que se encuentren perfectamente adaptadas a los hábitats modificados, regrese a ocupar las áreas reforestadas.
- Uso de luminarias que cumplan con las condiciones necesarias para evitar la contaminación por luz artificial.
- Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación de la tortuga marina, 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:



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

- 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.
- 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.

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.

Descripción y análisis del escenario sin proyecto: La ubicación del área del **proyecto** dentro de la mancha urbana de la localidad de Bucerías, en un entorno urbano totalmente consolidado y siendo una de las localidades más importantes del municipio por su ubicación geográfica y su conexión directa por la carretera federal 200, trae como resultado que de no realizarse las obras pendientes por construir asociadas al **proyecto** y la operación y mantenimiento del **proyecto** integral, no habría cambio significativo en el ambiente natural, ya que no sería posible recuperar las características naturales del entorno y del predio.

Por lo que el **proyecto** Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez, resulta beneficiado por el potencial urbanístico por su ubicación.

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

Descripción y análisis del escenario con proyecto: De acuerdo con la superficie del área de **proyecto** y la construcción existente de dos casas habitación con áreas de esparcimiento se considera como un **proyecto** de densidad media dentro de un entorno totalmente urbanizado puesto que ya se tiene a las conexiones de los servicios urbanos básicos, por lo que de realizarse las obras pendientes por construir asociadas al **proyecto** y la operación y mantenimiento de las construcciones existentes, pueden generar impactos que se integran a los efectos generados propiamente por la localidad y los predios colindantes.

Aun así, es importante destacar que por el tamaño del **proyecto** y su ubicación no genera impactos ambientales significativos, por lo que en su momento podrá ser absorbido por la sinergia propia de la localidad como destino turístico importante dentro del municipio.

Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación: La aplicación de las medidas de mitigación durante las etapas de preparación del sitio y construcción de las obras pendientes por construir asociadas al **proyecto** y en la etapa de operación y mantenimiento de las construcciones, permitirá su integración de una manera sustentable con la mancha urbana de la localidad de Bucerías, fomentando así una participación en la derrama económica de la zona y del municipio.

Es por ello que una vez que se consolide el Programa de Reforestación, se prevé que las especies de fauna que se encuentren perfectamente adaptadas a los hábitats modificados, regrese a ocupar las áreas reforestadas.

Todos los materiales pétreos a utilizar en el **proyecto**, provendrán de bancos autorizados por la **SDS**, **SEMADET**, o bien, por la **SEMARNAT** y/o **CONAGUA**.

Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán recolectados y transportados al relleno sanitario "Los Brasiles" de manera diaria o conforme se requiera, con lo que se evitará la contaminación del suelo derivado de la generación de lixiviados.

El agua potable será suministrada por el **OROMAPAS**.

Se evitará la contaminación de los mantos freáticos al utilizar en las actividades de mantenimiento de

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

las verdes, productos apropiados y de fácil manejo empleando preferentemente aquellos autorizados por el **CICLOPLAFEST**, obtenidos en el mercado local.

En la atmósfera, representa un impacto temporal durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

Para evitar la generación de polvo y partículas suspendidas en el área del **proyecto** se aplicarán riegos en los frentes de obra de manera previa a las actividades diarias en la temporada de estiaje. Por su parte, se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo y la caída de los mismos en las áreas de trabajo para evitar accidentes. Así mismo, se cuidará que la maquinaria y equipo se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de partículas, humos y gases.

Posteriormente, en la etapa de operación, las emisiones provendrán de los equipos instalados para el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como estufas, equipos en el cuarto de máquinas, equipos de aire acondicionado, equipos de lavado, equipos de bombas, etc.

Uso de luminarias que cumplan con las condiciones necesarias para evitar la contaminación por luz artificial.

Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación de la tortuga marina, 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:

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

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

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.

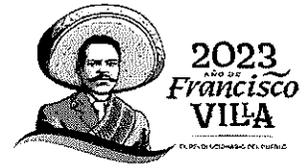
II. Análisis Técnico-Jurídico.

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

En relación a la queja que la consultoría ATELLUS MX, ESTRATEGIA Y GESTIÓN AMBIENTAL presentó como tercer interesado en la **MIA-P** del **proyecto**, señalando que ésta "tiene demasiadas similitudes con el texto y la información plasmada en la manifestación de impacto ambiental elaborada por nuestro despacho para el proyecto denominado "CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO", con clave 18NA2022TD025, localizado en el poblado de San Francisco del mismo municipio de esta entidad federativa..."; esta Oficina de Representación, constató dichas similitudes, por lo que en el requerimiento de información adicional se notificó a la **promovente** de la queja recibida, para que manifestara lo que a su derecho convenga.

En su respuesta la **promovente** argumentó a los siguiente:

"... Del concienzudo análisis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, no contempla la verificación de las legítimas autorías de los Estudios de Manifestación de Impacto Ambiental por no encontrarse en materia de reserva de la información, no obstante a que, sin dejar de conceder, existía similitud en los documentos compartidos y relativas a las observaciones del escrito que refiere..." En seguida, cita los artículos 34 de la **LGEPA** y 37 y 38 del **RLGEEPAMEIA** relativos al carácter de publicidad de los estudios de Manifestación de Impacto Ambiental; para concluir que "... el contenido de cualquier manifestación de impacto ambiental que se ingrese y sea publicada en su Gaceta Ecológica, sera de carácter público y ésta podrá ser consultada por cualquier persona, con la excepción de que si el promovente de la misma, hayan solicitado de manera expresa ante la autoridad que la información presentada e



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

integrada al expediente se mantenga en reserva, además de justificar que si la información integrada al hacerse pública, pudiere afectar derechos de propiedad industrial, y la confidencialidad de la información comercial que en su momento haya aportado el interesado ... la información considerada por la autoridad como pública, está al alcance de cualquier gobernado para su consulta y referencia, que no se estableció en la información pública a que se hace referencia los conceptos de reserva o bien, que haya justificado que la publicación de la misma pudiera afectar derechos de propiedad industrial, y la confidencialidad de la información comercial que en su momento haya aportado el interesado, por lo tanto, las manifestaciones realizadas son inadmisibles y desprovistos de competitividad en cuanto a la materia para se parte integrante del procedimiento de evaluación del Impacto Ambiental, por no ser contemplado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental..."

Al respecto, esta oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que en efecto, la propiedad intelectual no es material del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, sin embargo, cabe señalar que como resultado del requerimiento de información adicional donde se informó de las similitudes entre los estudios motivo de la queja, y de incongruencias señaladas en la **MIA-P**, aparentemente debidas a información correspondiente al área de estudio del proyecto 18NA2022TD025; la **promovente** ingresó una nueva versión de la **MIA-P** en la que integró la vinculación del proyecto con la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, reestructuró lo correspondiente a la vegetación terrestre en el área del proyecto y la fauna en el área de influencia del mismo e, hizo un replanteamiento de los impacto identificados, así como en las medidas de mitigación y compensación.

Que en relación a las obras pendientes de realizar, éstas consisten en la limpieza y nivelación de la superficie en la cual se construirán Escalones, espejos de agua y camastros húmedos y una zona Fire Pit, en una superficie de 87.59 m² de TGM y ZFMT; los cuales se encuentran dentro de la superficie sancionada por **PROFEPA** y delimitada en dirección con el Océano Pacífico por un muro de contención existente, por lo que no se prevén desequilibrio es ecológicos, ni impactos ambientales significativos.

Que la Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, puso fin al Procedimiento Administrativo instaurado en contra de la **promovente** con motivo de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental; y que la resolución administrativa en comento, otorgó el beneficio

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banco Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

sustitutivo de la reparación del daño, a través de una medida de compensación de acuerdo con el artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y, considerando el carácter preventivo del procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, establecido en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; la competencia de la **PROFEPA** señalada en la fracción X del artículo 45 del reglamento Interior de la **SEMARNAT** para *"Determinar e imponer las medidas técnicas correctivas, de urgente aplicación, de restauración y las acciones para subsanar irregularidades; así como las medidas de seguridad y sanciones que sean de su competencia, proveyendo lo necesario para obtener la ejecución de éstas últimas, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables..."*

La presente resolución, determina que las medidas propuestas por la **promovente** para las actividades de operación y mantenimiento de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, así como para la construcción operación y mantenimiento de las obras pendientes de realizar, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

Respecto al cumplimiento del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, cabe señalar que, si bien un segmento del polígono del **proyecto** se ubica en bienes nacionales a cargo de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre de esta **SEMARNAT**, por lo tanto, no le es aplicable dicho instrumento legal a esa fracción de terreno, salvo para la determinación del uso que asigne la **DGZFMTC**, el cual considera el dictamen de congruencia que al efecto emita la autoridad municipal. Ahora bien, queda excluida en la evaluación la etapa de construcción de las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a la construcción de las obras pendientes de realizar, así como su operación y mantenimiento junto con la operación y mantenimiento de las obras sancionadas por **PROFEPA**.

Por lo anterior, el análisis de cumplimiento urbano del **proyecto**, deberá ser regulado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, quien tiene las atribuciones legales para autorizar a aquel **proyecto** que se sujete a su plan, y también tiene las atribuciones legales para ordenar el retiro de aquellas obras que no se sujeten al citado instrumento de planeación urbana.

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01/03/2282/2023

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos 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 el 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 3 inciso A fracción VII subinciso a), 33, 34, 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit 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

*"Casa Habitación No. 3, Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero*



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

ambientales derivados de la operación y mantenimiento de las obras existentes así como la construcción, operación y mantenimiento de espejos de agua, camastros húmedos, escalones y zona fire pit], en una superficie de 87.59 m² de ZFMT y TFM; del **proyecto** denominado **“Casa Habitación No. 3”** ubicado en la fracción del lote número 1 de la Manzana 005, Sector 02, entre las calles de Galeana, Lázaro Cárdenas, Juárez y Zona Federal Marítimo Terrestre en el Poblado de Bucerías en el Municipio de Bahía Banderas; Estado de Nayarit; en las coordenadas de referencia UTM 13 Q X= 465013.05 y Y=2294844.69; DATUM WGS84.

Las obras existente cuya operación y mantenimiento se autoriza son las siguientes:

- **Casa habitación 1:** Compuesta por dos niveles: el primer nivel se distribuye una recámara con baño completo, cuarto de lavado, bodega, estancia, cocina, comedor, terraza y escalera que comunica ambos niveles. Segundo nivel: dos recamaras con baño completo cada una, estancia, cocina, comedor y terraza.
- **Casa habitación 2:** Compuesta por una estructura de dos niveles. En el primer nivel se encuentra el cuarto de lavado y alacena, cocina, comedor, vestíbulo, distribuidor, medio baño, recamara con baño completo, estudio, estancia con doble altura, escaleras para subir al segundo nivel e ingreso, con una superficie de construcción, jardín y de salida a playa.
- **Muro de contención:** De piedra braza ahogada en cemento y escalones que se encuentra en el límite Norponiente del predio y que da acceso a la playa.

Las obras pendientes por realizar y que se asocian al **proyecto** son: espejos de agua, camastros húmedos, escalones y zona fire pit], en una superficie de 87.59 m².

Ubicación y dimensiones del proyecto:

El predio donde se encuentran las obras existentes de la “Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez”, se encuentra conformado por las siguientes coordenadas UTM:

V	Coordenadas	
	X	Y
1	465,020.18	2,294,843.7504
2	464,987.88	2,294,793.5209
3	464,970.62	2,294,804.5803
4	465,002.54	2,294,854.4097

“Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez”
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

5	465,019.43	2,294,844.2054
Superficie = 1,165.67 m²,		

La superficie del predio objeto del Fideicomiso número F/1992 es de 1,165.67 m² con las siguientes medidas y colindancias:

Noreste: En 20.60 m con privada Juárez, área de propiedad común.

Sureste: En 56.60 m Suroeste: En línea quebrada de noroeste a sureste 10.12 m, más 10.50 m, con línea límite de zona Federal Marítimo terrestre (ZFMT).

Noroeste: En 56.67 m con Lote 04.

Obras que integran el proyecto:

La superficie total del terreno es de 1,165.67m², sin embargo, se encuentran actualmente desplantada una superficie construida de 1,036.63 m² sobre una superficie de 376.73 m², dicha construcción está conformada por los siguientes espacios arquitectónicos:

Espacio arquitectónico	Superficie de desplante (m ²)	Superficie construida (m ²)
Casa habitación 1.	155.65	302.02
Casa habitación 2.	209.98	324.95
Cisterna, explanada de ingreso, circulación, cuarto de máquinas, escalones, asador, palapa, jardines y alberca.	11.1	387.56
Muro de contención hechos de mampostería. De diversas longitudes y ancho de 60 cm. y área de escalones y áreas para salir a playa.		22.1
Total	376.73	1,036.63

Obras asociadas al proyecto.

Obras pendientes por realizar asociadas al proyecto:

No	Elemento	Total (m ²)	TGM	ZFMT
			Superficie al aire libre (m ²)	
1	Escalones, espejos de agua y camastros	75.16	50.95	24.21

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

	húmedos			
2	Fire Pit	12.43	12.43	
Superficie total			63.38	24.21
Superficie total de construcción			87.59	

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

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

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

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

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

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero

Cash   



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

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 **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que la **promovente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción.

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. **La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo las atribuciones de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias.** Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

CONDICIONANTES

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

1. En un plazo máximo de **tres meses** contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá

"Caso Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banco Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

presentar a esta Oficina de Representación, con copia para la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, un plano de conjunto del **proyecto**, ajustándose a la Nueva Delimitación Oficial de Zona Federal Marítimo Terrestre (2022).

2. Previo al inicio de construcción de las obras por realizar, deberá presentar en esta Oficina de Representación con con copia para la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, copia del titulo de Concesión de bienes nacionales, donde la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT** le autorice el uso general para las obras del **proyecto**.
3. 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**.
4. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
5. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
7. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, 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.

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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**,



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

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.

12. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
13. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
 - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario o legal 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 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

"Casa Habitación No. 3 Condominio Privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Multiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

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.

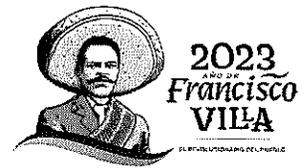
DÉCIMO. - La **promovente**, será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción 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 **LGEPEA**.

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**.

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.

"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"

Banco Monex S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero



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

Oficio No. 138.01.03/2282/2023

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio a la **C. Fabiola Robles Báez** en su calidad de Representante legal de la persona moral denominada **Banco Monex S. A. Institucion de Banca Multiple, Monex Grupo Financiero** 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 suplencia de la función definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firmo: Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"



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

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- c.c.p. Mtro. Cesar Octavio Lara Fonseca.- Secretario de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano.- Encargado de la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2022TD088**

No. Bitácora: 18/MP-0193/10/22

XXGD/mazv/jacc/mgcc

*"Casa Habitación No. 3 Condominio privada Juárez"
Banco Monex S. A. Institución de Banca Multiple Monex Grupo Financiero*



