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

Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A- Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion 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 Arq. 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_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII**, en la sesión celebrada el **19 de enero del 2024**.

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

Oficio No. 138.01.03/3830/2023

Tepic, Nayarit a 18 de septiembre de 2023

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Ricardo Alberto Simental Zapata
Representante legal de la persona moral
CIBANCO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

[redacted]

Una vez analizada y evaluada la manifestación de Impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Ricardo Alberto Simental Zapata**, en su calidad de Representante Legal de la persona moral denominada **CIBANCO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto **"MIA-P Operación del Hotel Susurros del Corazón, Auberge Resort Collection, en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"** en lo sucesivo identificado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en el polígono de propiedad del Condominio Susurros del Corazón, en los predios identificados como UP-H1, UP-H2 y UP-H3" por el Camino de Acceso al Poniente de la Cruz de Huanacaxtle, en el Poblado de la Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en las coordenadas UTM de referencia 13Q X= 450003.9419 y Y= 2295484.5043 Datum WGS84.

RESULTANDO

I Que el 21 de Febrero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD006.**

II Que el 2 de marzo de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/0011/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 23 de febrero al 1 de

marzo de 2023 y extemporáneos.

III Que el 2 de marzo de 2023 mediante escrito de la misma fecha, la **promovente** presentó la página del periódico del 24 de febrero de 2023 en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).

IV Que el 7 de marzo de 2023, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

V Que mediante el oficio núm. **138.01.00.01/0843/2023** y **138.01.03/0844/2023**, ambos del 10 de marzo de 2023, 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 del **proyecto** al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

VI Que mediante oficio núm. **138.01.03/1883/2023** de fecha del 16 de mayo de 2023, esta Oficina de representación solicitó a la **promovente**, con base a lo establecido en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, información adicional a la **MIA-P**, señalando un **plazo improrrogable de 60 días hábiles** contados a partir del día siguiente (hábil) a aquel que haya surtido efectos la notificación.

VII Que el 17 de mayo de 2023 a través del oficio núm. **138.01.03/1918/2023** y **1389.01.03/1920/2023** esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 53 y 54 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), solicitó a la Comisión Nacional de áreas Naturales protegidas (**CONANP**) y a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT** (**ZOFEMATAC**) su opinión técnica respecto al **proyecto**.

VIII Que el 16 de agosto de 2023 se recibió en esta Oficina de Representación el escrito sin fecha a través del cual la **promovente** presentó su respuesta al oficio núm **138.01.03/1883/2023** referido en el Resultando VI del presente oficio.

IX Que a la fecha de la emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta de las opiniones solicitadas, por lo que se considera las autoridades consultadas, que no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

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: 4°, 5° 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**; Artículos 2°, 4° fracciones I y VII, capítulo III artículo 5° incisos Q) y R), 9° primer párrafo, Artículos 12°, 17°, 37°, 38°, y 44° del **RLGEEPAMEIA**; Artículos 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Artículos 1°, 3° inciso A, fracción VII subinciso a), Artículos 33, 34 tercer párrafo y 45 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por ser un desarrollo inmobiliario que de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** afectaría ecosistema costero y zona federal marítimo terrestre, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5° incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3 Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**,

mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4 Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5 Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "*para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente*", esta Oficina de Representación procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** para 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 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 de

las unidades privativas y obras que conforman el **"Hotel Susurros del Corazón, Auberge Collection, Punta de Mita"**, ubicado en el camino de acceso al Poniente de la Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Previo a la descripción del **proyecto** cabe precisar los antecedentes de mismo:

- El 4 de julio de 2018, esta Oficina de Representación, emitió el oficio **138.01.00.01/2324/18** en favor de la persona moral denominada **"Engles Development Company, S. De R.L. De C.V."**, mediante el cual se autorizó el proyecto **"MIA-P Proyecto Contribution Parcerls, en Bahía de Banderas, Nayarit"** con ubicación en el camino de acceso al Poniente de la Cruz de Huanacaxtle, en el poblado del mismo nombre, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- Que el 14 de noviembre de 2019 a través del oficio núm. **138.01.00.01/3326/19**, esta Delegación autorizó la modificación a las obras del proyecto **"MIA-P Proyecto Contribution Parcerls, en Bahía de Banderas, Nayarit"**, la cual tuvo por objeto incrementar el grado de seguridad y estabilidad de las edificaciones.

- Que con fecha del 6 de mayo de 2021 a través del oficio núm. **138.01.00.01/0699/2021**, esta Delegación Federal acordó de conformidad el Aviso de Cambio de Titularidad del proyecto **"MIA-P Proyecto Contribution Parcerls, en Bahía de Banderas, Nayarit"**, en favor de la persona moral denominada **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**.

- Que el 23 de junio de 2021 mediante el oficio núm. **138/1079/2021** se autorizó la modificación al proyecto **"MIA-P Proyecto Contribution Parcerls, en Bahía de Banderas, Nayarit"** donde se consolido la superficie total de 134,684.23 m²; al integrarse mediante diversos contratos de fusión de inmuebles, con algunos predios que antes fueron considerados del proyecto denominado "Desarrollo Inmobiliario El Banco" previamente autorizado en materia de Impacto Ambiental y, se cambió el nombre del proyecto, denominándose a partir de esa fecha como "**SUSURROS DEL CORAZÓN**".

Con base en lo anterior, y por la necesidad de contar con una autorización ambiental acorde con la realidad jurídica de las unidades privativas con uso hotelero, en cumplimiento de las instrucciones de la fiduciaria EB HOTEL LLC por obligaciones de tipo contractual relativo a la operación de las instalaciones hoteleras que demanda contar con autorizaciones propias, tanto ambientales como urbanas, la

promovente presentó la **MIA-P** para la operación unicamente del "**Hotel Susurros del Corazón, Auberge Collection, Punta de Mita**", en tanto que el condominio conserva las autorizaciones del proyecto "**MIA-P Proyecto Contribution Parcerls, en Bahía de Banderas, Nayarit**".

Ahora bien, El predio completo que integra el Condominio Susurros del Corazón dentro del cual se ubican las unidades privativas pertenecientes al **proyecto**, cuenta con una superficie total de 134,684.23 m², la superficie total designada para el **proyecto** es de **71,847.10 m²**. El predio para la operación del **proyecto** está constituido por 3 unidades privativas del Condominio Susurros del Corazón, siendo éstas las denominadas UP-H1, UP-H2 y UP-H3.

Desglose de superficies del proyecto

Unidades privativas hoteleras	Uso específico	m²
UP-H1	Hotelero	5,738.28
UP-H2	Hotelero	5,000.00
UP-H3	Hotelero	61,108.82
Total de superficie para uso hotelero		**71,847.10**

Desglose de superficies constructivas del proyecto

Superficies del proyecto	Superficie	
	m²	%
	71,847.10	100.00%
Superficies que conforman el predio del **proyecto**		
Construcción cubierta (COS)		
Edificios de unidades hoteleras y servicios	9,895.14	
Total de construcción techada en edificios y servicios	**9,895.14**	13.77%
Construcción descubierta (terrazas, patios, albercas individuales, áreas de equipos, etc.)		
Edificación descubierta en unidades hoteleras y servicios	4,947.82	
Total de construcción descubierta en edificios y servicios	**4,947.82**	6.89%
Pergolados		
Edificios de unidades hoteleras y servicios unificados	872.59	
Total de pergolados	**872.59**	1.21%
Construcción exterior descubierta (alberca principal, vialidades, puentes, etc)		
Áreas exteriores descubiertas	16,951.62	
Total de andadores	**16,951.62**	23.59%

Áreas verdes		
Áreas verdes y jardinadas unificadas	39,179.93	
Total de áreas verdes y jardinadas (m²)	**39,179.93**	54.53%
Suma de superficies del **proyecto**	**71,847.10**	100.00%
Total de superficie cubierta (COS)	9,895.14	13.77%
Total de superficie descubierta, pergolada y área verde	61,951.96	86.23%
Total de superficie del predio del **proyecto**	**71,847.10**	100.00%

El **proyecto**

Edificios	Niveles	Unidades	Cuarto Hotel	Desplantes plataformas	Construcción cubierta (COS)	Construcción descubierta edificios	Total de construcción (CUS)
Tipo "c-1" (edificio único)	2	4	8	345.88	300.37	45.51	551.82
Tipo "c-2" (edificio 1)	3	6	12	337.24	304.91	32.33	829.48
Tipo "c-2" (edificio 2)	3	6	12	333.43	304.91	28.52	829.48
Tipo "c-2" (edificio 3)	3	6	12	334.66	310.73	23.93	835.28
Tipo "d-1" (edificio 1)	2	4	8	277.40	254.67	22.73	461.92
Tipo "d-1" (edificio 2)	2	4	8	277.50	254.77	22.73	461.92
Tipo "d-1" (edificio 3)	2	4	8	291.14	254.07	37.07	461.35
Tipo "d-1" (edificio 4)	2	4	8	289.78	253.94	35.84	460.72
Tipo "d-1" (edificio 5)	2	4	8	290.80	253.94	36.86	460.72
Tipo "d-2" (edificio único)	2	4	8	318.70	257.67	61.03	468.16
Tipo "e-1" (edificio 1)	2	4	8	346.63	294.72	51.91	538.90
Tipo "e-1" (edificio 2)	2	4	8	345.12	293.00	52.12	537.18
Tipo "e-2" (edificio único)	3	5	10	350.43	293.55	56.88	722.36
Spa y gimnasio	1			4,270.27	1,963.82	2,306.45	1,963.82
Ropería "con-baño" (edificio 1)	1			28.08	18.36	9.72	18.36
Ropería "con-baño" (edificio 2)	1			28.08	18.36	9.72	18.36
Ropería "sin-baño" (edificio 1)	1			20.80	13.60	7.20	13.60
Ropería "sin-baño"	1			20.8	13.60	7.20	13.60

(edificio 2)							
Vestíbulo (con sótano)	2			2,013.93	1,738.89	275.04	1,738.89
Baños de alberca				190.18	190.18	0.00	190.18
Alberca y áreas exteriores	1			21,934.64			
Áreas de servicio	1			2,217.19	1,810.81	406.38	1,810.81
Restaurante (con sótano)	2			1,914.92	496.27	1,418.65	1,558.76
Vialidad peatonal / carritos de golf				7,346.27			
Vialidad peatonal / carritos de golf				556.57			
Vialidad vehicular				1,105.67			
Vialidad vehicular				1,782.14			
Banquetas				90.76			
Caminos de arena				4,078.67			
Puentes				434.30			
Total de obras del hotel		59	118	52,171.98	9,895.14	4,947.82	14,945.07

Demanda estimada de agua.

La **promovente** cuenta con el servicio de suministro de agua proporcionado por la concesionaria ACUABAN, S.A. DE C.V. la cual tiene la capacidad de abastecer al **proyecto** con los 1.76 litros por segundo requeridos en promedio que se estiman de acuerdo con la tabla siguiente:

Concepto	Cant.	Comidas	Comidas Totales	l/cuarto/d	l/kg/d	l/comida/d	l/usuario/d	l/tr/d	l/alb/d	m³/d	Qmed lps
Hotel cuartos promedio	84			1300.00						108.90	1.26
Restaurante (usuarios)	133						6.00			0.80	0.01
lavandería (kg/d)	240				40					9.60	0.11
Comidas huéspedes	133	3	399			12.00				4.79	0.06
Comidas Trabajadores	94	1	94			12.00				1.13	0.01
Usuarios Spa y gimnasio	64						75.00			4.80	0.06
Trabajadores	94							30		2.82	0.03
Albercas y espejos agua									789	18.94	0.22
TOTALES										151.77	1.76

Qmed= Gasto medio diario en litros por segundo

Etapa de operación y mantenimiento.

-Mantenimiento de obra.

El mantenimiento del **proyecto** se divide en diferentes áreas como la carpintería, plomería, electricidad, aire acondicionado, jardinería, y equipos especiales que resuelven los equipos de sistemas de redes de cableado de computadoras, televisiones, telefonía y sonido ambiental.

El mantenimiento del **proyecto** se programará cumpliendo las reglas para conservar en buen estado las edificaciones. El mantenimiento se divide en dos etapas: el mantenimiento preventivo y el mantenimiento correctivo.

El mantenimiento preventivo es aquel que se programa regularmente y se realiza diariamente por el departamento de mantenimiento.

El mantenimiento correctivo es aquel que requiere de inmediata solución para el buen desempeño y funcionamiento del **proyecto**.

El mantenimiento se dará en equipo e instalaciones. El equipo es todo el mobiliario con que cuenta el **proyecto**, este puede ser electrónico, eléctrico, hidráulico o de materiales duros. Las instalaciones son aquellos elementos que se utilizan para conducir líquidos, fluidos eléctricos, de aire acondicionado, gases, comunicación y demás equipos especiales y también la estructura física del inmueble como son los pavimentos, muros, acabados y plafones. Las instalaciones también tendrán una revisión periódicamente la cual será más compleja, ya que las instalaciones de tuberías y drenajes estarán ocultas y su acceso solo podrá hacerse por medio de registros, los cuales pueden resolvernos cualquier problema que podamos encontrar.

El personal que realice las funciones de mantenimiento deberá estar capacitado para realizarlas efectivamente, ya que deberán mantener los equipos en una forma adecuada y de una manera rápida y efectiva. No deberán causar ningún deterioro ni mucho menos derramar algún desperdicio o sustancia al drenaje o a los jardines, como pudiera ser sobrantes de pintura, thinner o algún otro líquido. Los sobrantes de sustancias serán almacenados en recipientes cerrados herméticamente en áreas destinadas para la guarda de estos.

-Mantenimiento de tecnología de equipos.

El mantenimiento en los equipos quedará a cargo de los contratistas o se hará bajo el contrato de compañías especializadas de la zona, ya que debido a su complejidad no se hará con personal del hotel. Es posible que algunos equipos generen refacciones metálicas y electrónicas, mismas que serán trasladadas fuera del sitio por las mismas compañías prestadoras del servicio, para un uso secundario o reciclamiento.

-Control de malezas y fauna nociva.

La recolección de los residuos sólidos urbanos se realizará diariamente en todo el sitio del **proyecto**, con lo cual se reduce el riesgo de reproducción de fauna nociva. Sin embargo, se incluirá dentro de las actividades de mantenimiento del **proyecto**, las acciones de detección y prevención de proliferación de ésta. En cuanto a la proliferación de maleza, se realizarán labores de limpieza periódica en las áreas ajardinadas y con vegetación del **proyecto**, removiendo los ejemplares de maleza de forma que se protejan las especies de flora que deban preservarse.

Descripción de obras asociadas.

El **proyecto** no requerirá de obras especiales asociadas ni la instalación de tecnología especial para su funcionamiento y operación. Sus aguas residuales se tratarán en la PTAR existente que opera el Condominio Maestro El Banco. No se requerirá de la apertura de nuevas vialidades, ya que el acceso al Hotel cuanta con diversas vialidades terminadas y en operación.

Etapa de abandono del sitio.

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se considera de 50 años, y que se trata de una propiedad privada dentro de un condominio maestro de muy alto valor comercial, no se considera pertinente elaborar un programa de abandono, pues el **proyecto** se remodelará o reconstruirá en lugar de abandonarlo.

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

Con la finalidad de establecer los parámetros adecuados para hacer un manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones atmosféricas se han establecido medidas preventivas y de mitigación.

Identificación de etapas y actividades generadoras de residuos

-Etapa de operación y mantenimiento.

- Residuos sólidos urbanos (orgánicos e inorgánicos).
- Aguas residuales.
- Residuos Peligrosos de solventes y aceites.
- Residuos sólidos urbanos, orgánicos e inorgánicos.

Cabe señalar que, al tratarse de un desarrollo Hotelero, la cantidad de huéspedes varía dependiendo de la temporada del año, por lo que se presenta la siguiente tabla.

Total de personas en el **proyecto** por temporada (alta y baja).

Temporada	Duración (meses)	Ocupación	Cantidad de huéspedes*	Cantidad de trabajadores	Total de personas
Alta	6 (nov-abr)	100%	178	105	283
Baja	6 (may-oct)	50%	89	84	173

Con lo anterior se deduce que, 283 personas durante 6 meses (183 días) a razón de 0.87 kg/día generarán 45.05 T. de residuos sólidos en temporada alta. Para la temporada baja serían 173 personas durante 6 meses (182 días) a razón de 0.87kg/día, esto generará 27.4 T. de residuos sólidos, sumando un total de 72.5 toneladas anuales.

Estimación de la cantidad a generar de residuos sólidos en la etapa de operación y mantenimiento.

Operación y mantenimiento				
Actividad generadora	**Área de generación**	**Residuo**	**Tipo de residuo***	**Cantidad (toneladas)**
Operación general del **proyecto**	Edificios hoteleros, De servicio, andadores, oficinas	Residuos de comida, de jardines y materiales orgánicos similares	Orgánico (52%)	37.7
		Papel y cartón (14%), vidrio (6%), plásticos (5%), textiles con 1%, metales con 3% y otro tipo de basura con 19%.	Inorgánico y sanitarios (48%)	34.8

Las aguas residuales se enviarán a la planta de tratamiento de aguas residuales y la descarga cumplirá con las condiciones particulares de descarga que establecen la Normas Oficiales Mexicanas aplicables, procurando en lo posible su utilización para riego.

La generación de residuos peligrosos en esta etapa se considera poco significativa, constando principalmente en envases de pinturas y aceites para equipos, así como estopas, tela y metales impregnados; sin embargo, se contará con el almacén de residuos peligrosos y el registro como

generador de residuos peligrosos.

Infraestructura adecuada para el manejo y disposición de residuos específicos por etapa.

Sólidos	Basura	Se llevará a cabo un sistema de separación de residuos. Se colocará un contenedor hermético en el área donde se encontrará el estacionamiento de la casa habitación. Se realizará limpieza constante y se entregará al ayuntamiento para su destino final.
	Residuos de jardinería	Se elaborará composta para usarla en las áreas verdes. Se clasificarán para su reutilización o disposición final.
Líquido	Aguas residuales de sanitarios	El drenaje sanitario y pluvial serán de forma separada. Las aguas residuales serán dispuestas en la planta de tratamiento del Condominio
Emisiones a la atmosfera	Gases producto de combustión en estufas y calentadores	Las estufas, hornos y calentadores contarán con instalaciones para que los gases sean dirigidos a partes abiertas y altas sin presencia de personas.

Se cuenta con un cuarto de residuos sólidos urbanos, que se ubica en el área de acceso al **proyecto**, de dimensiones reducidas en el cual se colocarán los contenedores que serán entregados al servicio municipal de limpia.

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

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

Que la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los Artículos 28° Fracciones IX y X de la **LGEEPA** y Capítulo III Artículo 5°

incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley de Bienes Nacionales, del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, de la Ley de Aguas Nacionales, del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POGET**) 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:

NOM-001-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.
Vinculación: *El **proyecto** utilizará la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del Desarrollo Turístico Inmobiliario El Banco, para su etapa de operación. De acuerdo con el operador de la PTAR, las aguas tratadas son actualmente aptas para su descarga en bienes nacionales y su uso en el riego de las áreas verdes. La **promovente** vigilará que se cumpla con los parámetros establecidos por esta norma.*

NOM-002-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicada el 3 de junio de 1998 en el Diario Oficial de la Federación
Vinculación: *El **proyecto** utilizará la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del Desarrollo Turístico Inmobiliario El Banco para su etapa de operación, por lo que no se realizarán descargas en el sistema de alcantarillado municipal, el cual no existe en el sitio del **proyecto**.*

NOM-041-SEMARNAT-2006. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible (D.O.F. 06 de Marzo de 2007).
Vinculación: *La etapa de construcción ha concluido, por lo que el tránsito de vehículos pesados es mínimo. No obstante, se continuará exigiendo a todo conductor el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.*

NOM-045-SEMARNAT-2006. Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición (D.O.F. 13/Septiembre/2007).

Vinculación: *La etapa de construcción ha concluido, por lo que el tránsito de vehículos pesados es mínimo. No obstante, se continuará exigiendo a todo conductor el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.*

NOM-052-SEMARNAT-1993. Establece las características de los residuos peligrosos, el listado de los mismos y los límites que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente. Son residuos peligrosos los aceites lubricantes gastados, los filtros y estopas impregnados con aceite.

Vinculación: *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 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.*

NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental de especies nativas de México de flora y fauna silvestres que se encuentran en categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio.

Vinculación: *En el sistema ambiental del proyecto se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma, para las cuales se implementarán medidas de protección específicas.*

NOM-162-SEMARNAT-2012. Se establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:

5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.

5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.

5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:

a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.

b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.

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

5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.

Vinculación: *Por parte del Hotel se ejecutarán todas y cada una de las medidas precautorias, desde la 5.4.1 hasta la 5.4.6, ordenadas por esta norma, además de las medidas que se propusieron en las autorizaciones anteriores y las que se incluyen en la* ***MIA-P****.*

NOM-081-SEMARNAT-1994. Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Esta norma establece en su numeral 4 lo siguiente:

4 Definiciones.

4.3 Fuente Fija. Es toda instalación **establecida** en un solo lugar que tenga como finalidad desarrollar actividades industriales, comerciales, de servicios, o actividades que generen o puedan generar emisiones contaminantes a la atmósfera.

Vinculación*. – El Hotel cuenta con instalaciones de servicios fijas, como restaurant-bar, pero ninguna realiza actividades que generen ruido, por lo que no aplica la norma. No obstante, se establecerán horarios límite a toda actividad de entretenimiento, para proteger el descanso de los huéspedes y la tranquilidad del entorno.*

NOM-022-SEMARNAT-2003. Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.

4.0 Especificaciones.

El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de cambio de uso de suelo, autorización de aprovechamiento de la vida silvestre e impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integralidad del mismo, para ello se contemplarán los siguientes puntos:

- La integridad del flujo hidrológico del humedal costero.

Vinculación: *Las obras existentes no afectan la integridad del flujo hidrológico toda vez que no se han modificado de ninguna forma ni la dirección ni la velocidad de las corrientes superficiales ni subterráneas en el sitio, ya que las edificaciones y elementos constructivos se despiantan totalmente en tierra firma sin afectar el cauce del escurrimiento, lo que permite un mejor flujo hidrológico y una mayor infiltración de agua al subsuelo, así como un mejor y más funcional escurrimiento laminar del agua pluvial hacia el canal artificial.*

- La integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental y su productividad natural.

Vinculación. *Al realizar de forma continua y permanente las acciones de monitoreo, conservación, reforestación y vigilancia en área de conservación de mangle, no únicamente se conserva el área de mangle, sino que se mejora su condición al haber ampliado su cobertura por efecto de la reforestación que se realiza y la eliminación de la porción de terracería que dividía el área. Asimismo, las acciones de limpieza y cuidado del terreno y la prohibición de actividades que puedan afectar a la comunidad de mangle o a la integridad del flujo hidrológico, se protege el área de conservación y a todo componente crítico o relevante del sistema. Todo ello permite la presunción técnica y humana de que se mantendrá la integridad del área de mangle, permitiendo además que los servicios ambientales que genera se mantengan en buenas condiciones, debiéndose mantener las acciones de protección y mitigación de impactos impuestos.*

- La capacidad de carga natural del ecosistema para turistas.

Vinculación. *Respecto de la capacidad de carga natural del ecosistema para uso turístico, el* ***proyecto del Corazón*** *aprovecha solamente la superficie terrestre. Se recalca además que no se pretende la actividad náutica turística específicamente en el sitio, toda vez que el Hotel no pretende la construcción de un muelle. El Hotel se clasifica como de baja densidad, ya que consiste en un complejo turístico de 118 habitaciones, con un coeficiente de ocupación de suelo de 0.13 y un coeficiente de utilización e suelo de 0.22, lo que implica una menor carga ambiental por requerir menos recursos y menor densidad de respeta también la densidad autorizada.*

- Integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje.

Vinculación. *Con respecto a la integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje de la fauna silvestre y marina, cabe reiterar que no se identificaron áreas*

significativas de ello, debido a los elementos de perturbación identificados en el área de influencia. Sin embargo, se reitera que el área de conservación de mangle no ha sido afectada con las obras del ***proyecto*** *ni las del desarrollo inmobiliario El Banco, por el contrario, mediante la ejecución de las acciones de monitoreo, conservación, reforestación y vigilancia en área de conservación de mangle, esta ha sido mejorada, a juzgar por los informes periódicos presentados ante esa autoridad federal por parte de la responsable autorizada* **Inmobiliaria Koogle, S. de R.L. de C.V.**, *con lo cual se conservan las áreas de vegetación nativa y en consecuencia las zonas potenciales para anidación, reproducción, refugio y alimentación de fauna, con lo cual se asegura la conservación de su integridad.*

- La integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales. Y - Cambio de las características ecológicas, servicios ecológicos, ecológicos y eco fisiológicos.

Vinculación. *Teniendo en cuenta el sistema de medidas de mitigación que se aplica sumado a la ejecución de acciones continuas de monitoreo, conservación, reforestación y vigilancia en el área de conservación de mangle, se considera que el* ***proyecto*** *no afectará la integridad actual del ecosistema y su zona de influencia ni su productividad actual o las relaciones funcionales. El Hotel ya no realizará ninguna construcción o actividad que afecte el área de conservación de manglar, la cual se mantendrá intacta y se espera que continué su gradual incremento mediante las acciones de reforestación que se realizan, sumando a las medidas de mitigación que se proponen en la* ***MIA-P****, todo ello sumado al hecho de que el Hotel no permitirá la realización de actividades en el área de conservación. El Hotel tampoco realizará vertidos, emisiones, o extracción de recursos u otros agentes que incidan significativamente en las características ecológicas y ecofisiológicas del sitio.*

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

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

En base al **PMDUBB** se determina que el predio se encuentra en un área con uso Turístico (T-25) con uso predominante para la construcción de hoteles, condominios y casas habitación.

El uso de suelo del **proyecto** se encuentra sujeto al cumplimiento de las siguientes normas para el

control de la urbanización y edificación:

Concepto	Permitido por PMDUBB T-25	Proyecto Modificado	Cumplimiento
Uso de suelo	Turístico Habitacional	Turístico Habitacional	Cumple
Terreno m²	800.00	71,847.10 m²	Cumple
Cos. Ocupación de suelo en planta baja m² (m²)	21,554.13	9,895.14 m²	Cumple
COS=	0.30	0.1377	Cumple
CUS. Total de construcción del **proyecto** en todos sus niveles (m²)	86216.52	15,817.66 m²	Cumple
CUS=	1.2	0.2202	Cumple
Niveles	4	3	Cumple
Densidad. - No. de Departamentos, Estudio o Llave Hotelera, Villa, Cabaña, Bungalow, Casa Hotel o Residencia Turística / Hectárea	25 cuartos hoteleros por hectárea = 179.5 cuartos hoteleros	118	Cumple

Como se observa en la tabla anterior el **proyecto** cumple con los parámetros y restricciones establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas Nayarit.

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir, primeramente se debe delimitar el **SA** correspondiente al **proyecto**, para posteriormente realizar una descripción del citado **SA**; asimismo, debe detectarse el área de influencia del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Para delimitar el área de influencia que considere también los efectos indirectos, es necesario identificar los principales impactos negativos que trascienden los límites del sitio de **proyecto**, así como los componentes ambientales que resienten dichos impactos.

Considerando que la fase constructiva ha concluido el alcance de la mayoría los impactos ambientales

producidos por la operación de la infraestructura turística que compone el **proyecto**, está restringido a la superficie del sitio de **proyecto**. Algunos de estos impactos son la generación de residuos y aguas residuales, la demanda de servicios urbanos, demanda de insumos, etc.

Delimitación del área de influencia.

Considerando que la infraestructura turística del **proyecto** forma parte del condominio Maestro El Banco y utilizara parte de la infraestructura existente en este condominio, como la planta de tratamiento de aguas residuales, vialidades internas y accesos controlados; para delimitar el área de influencia del **proyecto** se determina un área de influencia con un área de 155,461.12 m².

Delimitación del sistema ambiental (SA).

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), definiendo el área del **SA** en 67,819,616.91 m².

Aspectos bióticos,

Vegetación dentro del SA.

Dentro del **SA** se observan las unidades primarias de las selvas en las zonas más altas, donde ha existido una menor actividad humana, por otro lado, en la franja costera del **SA** es donde se identifican unidades en estadio secundario, áreas urbanas, pastizales e incluso áreas caracterizadas como de agricultura.

Para la obtención de la información ecológica y dasométrica que se utilizó para el área del **SA**, se levantaron sitios de muestreo circulares, 24 sitios de 1000 m², y 14 sitios de 500 m², levantando un total de 38 sitios de muestreo, tanto en la vegetación de Selva Baja Caducifolia (**SBC**) como de Selva Mediana Subcaducifolia (**SMS**), esto como ya se indicó buscando la representatividad de las especies presentes en el área de cambio de uso de suelo.

Vegetación dentro del área del proyecto.

ID	Familia	Nombre científico	Nombre común	NOM-059 Categoría
1	Apocynaceae	*Adenium obesum*	Rosa del desierto	
2	Apocynaceae	*Plumeria rubra*	Flor de mayo	
3	Arecaceae	*Orbignya guacuyule*	Palma coco de aceite	Pr
4	Arecaceae	*Sabal mexicana*	Palma de llano	

ID	Familia	Nombre científico	Nombre común	NOM-059 Categoría
5	Arecaceae	*Roystonea regia*	Palma botella	Pr
6	Arecaceae	*Sabal minor*	Palma enana	
7	Arecaceae	*Cocos nucifera*	Palma coco de agua	
8	Arecaceae	*Livistona chinensis*	Palmera de abanico china	
9	Arecaceae	*Trachycarpus fortunei*	Palmera excelsa	
10	Asparagaceae	*Agave tequilana*	Agave azul	
11	Asphodelaceae	*Aloe vera*	Sábila	
12	Burseraceae	*Bursera simaruba*	Papelillo	
13	Combretaceae	*Terminalia catappa*	Almendro	
14	Commelinaceae	*Tradescantia spathacea*	Magueyito morado	
15	Commelinaceae	*Tradescantia spathacea*	Magueyito morado	
16	Dryopteridaceae	*Dryopteris filix-mas*	Helecho	
17	Euphorbiaceae	*Sapium pedicellatum*	Mataiza	
18	Euphorbiaceae	*Codiaeum variegatum*	Crotos	
19	Fabaceae	*Pithecellobium lanceolatum*	Guamuchilillo	
20	Fabaceae	*Bauhinia divaricata*	Pie de venado	
21	Fabaceae	*Enterolobium cyclocarpum*	Huanacaxtle	
22	Malvaceae	*Hibiscus rosa-sinensis*	Tulipán moteado asiático	
23	Poaceae	*Pennisetum orientale*	Pasto fuerte	
24	Polygonaceae	*Coccoloba barbadensis*	Juan Pérez	
25	Strelitziaceae	*Ravenala madagascariensis*	Ave del paraíso	
26	Zamiaceae	*Zamia furfuracea*	Palma Zamia	P
27	Zamiaceae	*Dioon edule*	Chamal	P

Fauna.

Fauna en el sistema ambiental (SA).

Previo al trabajo de campo, para cada uno de los grupos faunísticos, se realizó un listado potencial de las especies reportadas bibliográficamente que han sido registradas con distribución para el **SA**, para ello se revisaron trabajos publicados en revistas científicas, guías de campo, bases de datos de colecciones científicas y listados que se han generado en la zona de estudios ambientales autorizados o en proceso de autorización. El muestreo de los diferentes grupos faunísticos se llevó a cabo mediante la implementación de 10 puntos/transectos de muestreo dentro del **SA**.

Fauna en el sitio del proyecto.

ID	Nombre científico	Nombre común	NOM-059 Categoría
1	*Rhinella horribilis*	Sapo gigante	
2	*Incilius mazatlanensis*	Sapito de Mazatlán	
3	*Smilisca baudinii*	Rana arborícola mexicana	
4	*Leptodactylus melanonotus*	Ranita hojarasca	
5	*Lepidocheiys olivacea*	Tortuga Golfina	P
6	*Anolis nebulosus*	Abaniquillo pañuelo del pacífico	
7	*Hemidactylus frenatus*	Besucona asiática	
8	*Ctenosaura pectinata*	Iguana mexicana de cola espinosa	A
9	*Iguana iguana*	Iguana verde	Pr
10	*Sceloporus utiformis*	Lagartija espinosa del pacífico	
11	*Urosaurus bicarinatus*	Lagartija de árbol del pacífico	
12	*Aspidoscelis deppii*	Huico siete líneas	
13	*Aspidoscelis lineattissimus*	Huico de líneas	Pr
14	*Indotyphlops braminus*	Serpiente ciega afroasiática	
15	*Buteogallus anthracinus*	Aguililla negra menor	Pr
16	*Nyctidromus albicollis*	Chotacabras pauraque	
17	*Coragyps atratus*	Zopilote común	
18	*Cathartes aura*	Zopilote aura	
19	*Charadrius vociferus*	Chorlo tildío	
20	*Streptopelia decaocto*	Paloma turca de collar	
21	*Zenaida asiatica*	Paloma alas blancas	
22	*Columbina passerina*	Tortolita pico rojo	A
23	*Columbina talpacoti*	Tortolita canela	
24	*Columbina inca*	Tortolita cola larga	
25	*Corvus sinaloae*	Cuervo sinaloense	
26	*Cyanocorax sanblasianus*	Chara de San Blas	
27	*Calocitta colliei*	Urraca hermosa	
28	*Ortalis wagleri*	Chachalaca vientre castaño	
29	*Fregata magnificens*	Fragata tijereta	
30	*Icterus bullockii*	Calandria cejas naranjas	
31	*Cassiculus melanicterus*	Cacique mexicano	
32	*Quiscalus mexicanus*	Zanate mayor	
33	*Momotus mexicanus*	Momoto corona canela	

ID	Nombre científico	Nombre común	NOM-059 Categoría
34	*Pelecanus erythrorhynchos*	Pelícano blanco americano	
35	*Dryocopus lineatus*	Carpintero lineado	
36	*Melanerpes uropygialis*	Carpintero del desierto	
37	*Melanerpes chrysogenys*	Carpintero enmascarado	
38	*Polioptila caerulea*	Perlita azulgris	
39	*Eupsittula canicularis*	Perico frente naranja	Pr
40	*Tringa melanoleuca*	Patamarilla mayor	
41	*Saltator coerulescens*	Saltador gris	
42	*Amazilia rutila*	Colibrí canelo	Pr
43	*Cynanthus latirostris*	Colibrí pico ancho	Pr
44	*Basilinna leucotis*	Zafiro oreja blanca	
45	*Trogon citreolus*	Coa citrina	
46	*Pitangus sulphuratus*	Luis bienteveo	
47	*Peromyscus maniculatus*	Ratón norteamericano	A
48	*Molossus molossus*	Murciélago mastín común	
49	*Molossus rufus*	Murciélago mastín negro	
50	*Procyon lotor*	Mapache	
51	*Nasua narica*	Coatí, tejón	A
52	*Sciurus colliaei*	Ardilla gris del pacífico	
53	*Lasiurus xanthinus*	Murciélago amarillo	
54	*Rhogeessa parvula*	Murciélago amarillo menor	

Los componentes ambientales dentro del **SA** presenta una mezcla equilibrada de conservación y actividad humana. Si bien el desarrollo producirá una modificación de los componentes abióticos y la afectación de los componentes bióticos, el beneficio que tendrá sobre el componente socioeconómico en términos de inversión y en empleos presenta una justificación a este.

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.

Medidas para los impactos durante la Etapa de Preparación del Sitio.

Componente afectado: Suelo.

Descripción	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	**Evaluación**	**Registro**
Generación de residuos urbanos durante la operación del **proyecto**.	Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
	El **proyecto** contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes propiamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciando así la separación de éstos.	Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento.	Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.

Componente afectado: Agua.

Descripción	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	**Evaluación**	**Registro**
Generación de aguas residuales durante la	Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las	Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su	Se registrará evidencia documental y

operación del **proyecto**.	descargas residuales domésticas.	vida útil.	fotográfica de la instalación de equipos.
Incremento en la demanda de agua potable durante la operación del **proyecto**.	Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
	Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado.

Componente afectado: Clima.

Descripción	**Medida de prevención, mitigación y/o compensación**		
	Acción concreta	**Evaluación**	**Registro**
Contribución al cambio climático por operación de la infraestructura.	Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales con la finalidad de reducir la emisión de gases de efecto invernadero.	Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.
	Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del **proyecto** y en la iluminación de áreas comunes para reducir el consumo de energía.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del **proyecto** para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del **proyecto** para comparar con el plan de instalación eléctrica del **proyecto**.
	Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del **proyecto**.
	Favorecer la utilización de vehículos eléctricos dentro del desarrollo, tanto para el transporte de usuarios como de suministros, con la finalidad	Se evaluarán diversos equipos de transporte priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos de transporte utilizados en el **proyecto**.

	de reducir la emisión de gases de efecto invernadero.		

Medidas de mitigación específicas para la Fauna en Norma

El **proyecto** considera la posible interacción con especies bajo protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, por lo que a continuación se proponen las medidas de prevención, mitigación y compensación:

Fauna en Norma	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	**Evaluación**	**Registro**
Especies de tortugas marinas.	Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	Se llevará un inventario de las especies y superficie de vegetación nativa en la zona de playa colindante al **proyecto**, de igual forma se prohíbe la introducción de especies exóticas en esta superficie.	Se elaborará un listado de especies de vegetación en la zona de playa colindante, de igual manera se registrará la superficie que pudiera ocupar la vegetación nativa.
	Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	La superficie de playa colindante al sitio de **proyecto** se encontrará libre de estructuras permanentes que pudieran afectar el desarrollo de la vegetación nativa o de la dinámica costera.	Se registrará y reportara la implementación de estructuras permanentes en el área de playa colindante al sitio de **proyecto** que pudieran afectar el desarrollo de la vegetación nativa o de la dinámica costera.
	Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Al final del día, el área de playa colindante deberá encontrarse sin objetos.	Se realizará un inventario de los objetos utilizados en el área de playa, posteriormente estos mismos objetos deberán ser almacenados al final del día, en caso de identificar objetos ajenos al **proyecto** estos deberán ser reportados.
	Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de	Se inspeccionará la iluminación del **proyecto** para asegurar que ninguna se encuentre orientada hacia el área de playa colindante al sitio de **proyecto**.	Se llevará a cabo un registro de la inspección realizada incluyendo evidencia fotográfica y un inventario de la iluminación externa del **proyecto**.

	tortuga marina.		
	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. Se realizará una inspección de la iluminación exterior del **proyecto** para determinar si cumple con los requisitos enlistados anteriormente. 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.	Se realizará una inspección de la iluminación exterior del **proyecto** para determinar si cumple con los requisitos enlistados anteriormente.	Se llevará a cabo un registro de la inspección realizada incluyendo evidencia fotográfica y un inventario de la iluminación externa del **proyecto**.
	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.	Se colocarán señalizaciones que indiquen la prohibición de uso de vehículos y animales domésticos sin correa para el público en general, en caso de identificarse vehículos estos serán reportados a la autoridad.	Se registrará la colocación de letreros, así como cualquier incidente que ocurra en el área de playa colindante al **proyecto**.

10 Fracción VII. Pronósticos Ambientales y en su Caso Evaluación de Alternativas.

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

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

Pronóstico de escenario sin proyecto.

En ausencia del **proyecto**, las tendencias de desarrollo habitacional y hotelero de la zona, se concentrarán en los puntos de alto desarrollo que se observan tanto al Suroeste, hacia el extremo Poniente del desarrollo Punta Mita, así como al Oriente del **proyecto**, hacia Higuera Blanca y Sayulita, toda vez que los instrumentos locales de planeación local como el **PDUBB**, así como los proyectos de promoción y desarrollo de la Riviera Nayarit, han identificado a esta región como un sitio en donde se fomentará el desarrollo turístico hotelero, náutico y habitacional de alta calidad. De hecho, el sector turístico náutico tiene un continuo desarrollo, con proyectos como la reconstrucción de la Marina Nuevo Vallarta, la marina Paradise Village, diversos muelles en Nuevo Vallarta y la construcción de la Marina en la Cruz de Huanacaxtle.

Pronóstico del escenario con el proyecto.

En presencia del **proyecto** no habrá impactos ambientales significativos sobre el sistema ambiental o en el sitio de **proyecto**, ya que en la actualidad ya existe una actividad antropogénica importante. Sin embargo, el resultado esperado de la aplicación de las medidas de mitigación permitirá un buen control sobre las actividades relacionadas con la operación del **proyecto** y podrá favorecer que la dinámica ambiental mantenga su equilibrio, de manera que el estado general actual de la zona se conserve, en tanto que se permite la realización de la actividad generadora de empleo y consecuentemente, de un gradual mejoramiento en el nivel de vida.

Generará empleos directos e indirectos y mantendrá activada la economía en la zona.

Se estima que se generarán aproximadamente 105 empleos directos permanentes durante la etapa de operación y mantenimiento, sin contar los empleos indirectos que generará esta actividad por medio de los insumos que requerirá, siendo la generación de empleos una prioridad de acuerdo con los instrumentos de planeación.

Se favorecerá el desarrollo urbano y turístico de la región y del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, prioridades para el gobierno federal y el gobierno estatal, lo que redundará en una mejor calidad de vida. Se dará continuidad y ligero aumento en la captación de divisas en la zona, así como una significativa recaudación de impuestos que ingresarán a los órdenes municipal, estatal y federal.

11 Análisis Técnico.

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

Teniendo en cuenta que el **proyecto** no propone la realización de construcciones u obras nuevas, sino exclusivamente las operación de obras previamente autorizadas en materia de impacto ambiental, esta Oficina de representación consideró necesario solicitar en información adicional a la **promovente** lo siguiente:

*Se solicita que presente descripción y plano de conjunto del **proyecto** que identifique claramente cada uno de los elementos que lo conforman, donde se identifique además la delimitación del predio de propiedad privada y en su caso los bienes nacionales (TGM y/o ZFMT) conforme a la Delimitación oficial vigentes 2022 y las superficies concesionadas en favor de la **promovente**, si es que cuenta con algún titulo de concesión. El plano deberá incluir cuadros de construcción en coordenadas UTM.*

En su respuesta la **promovente** hizo referencia a los diversos títulos de concesión con los que cuenta,

sobre Bienes nacionales ubicados en el área de influencia del **proyecto**, sin embargo; no realizó la vinculación con la delimitación oficial emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT** en el año 2022, como le fue solicitado y argumentó lo siguiente:

"..En concordancia con lo anterior, cabe referirse al criterio aducido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la resolución del juicio de Amparo en revisión 588/2018 de fecha 16 de enero de 2019, en el que se consideró que:

"Por otro lado, en el considerando noveno se concluyó que era fundado el argumento de los quejosos en el sentido de que los artículos 122 de la Ley General de Bienes Nacionales y 18 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, violan su derecho fundamental de audiencia porque permiten que se les prive de su derecho de propiedad sin que previamente se sustancie un procedimiento en el que se les dé intervención ya que ni el numeral ni la propia ley lo establecen. Para arribar a tal conclusión se consideró que los artículos reclamados prevén que con motivo de la invasión de aguas y modificación de la delimitación de zona federal marítimo terrestre, la propiedad privada que se encuentre dentro de la nueva zona perderá el carácter de privado y pasará a ser propiedad federal, sin que se prevea un procedimiento previo en el que se dé intervención a los afectados, a pesar de que dicha delimitación que incide en terrenos de propiedad particular es un acto privativo, por lo que el gobernado no tiene la oportunidad de alegar y ofrecer pruebas en su defensa antes de la emisión del acto de afectación, de ahí que se(sic) los artículos reclamados violen el derecho fundamental de audiencia previsto en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

De acuerdo con lo determinado por el tribunal superior de la Nación, es inconcuso que no se puede privar del derecho al particular sobre un inmueble registrado pública y catastralmente, únicamente alegando lo que a la letra establece este artículo 122 de esta ley, o aplicando una delimitación administrativa de zona federal marítimo terrestre que puede ser inexacta, sin que antes medie el procedimiento de ley en el que se honre el derecho de audiencia del particular, según el mandato del artículo 14 constitucional que resguarda dicha garantía, por lo tanto, se pide a esa autoridad ambiental que para efectos de la MIA-P se tome en cuenta lo anterior y se otorgue la autorización en materia ambiental exclusivamente a la MIA-P imponiendo las condiciones que amerite el caso, en relación con la concesión vigente, considerando en todo momento que las obras desplantadas fueron previamente autorizadas por esa misma autoridad federal."

Al respecto esta oficina de Representación aclara que la evaluación en materia de impacto ambiental

no resuelve sobre la propiedad y/o legal posesión de los predios donde se realizan los proyectos, sin embargo; si bien la Delimitación Oficial de Zona Federal Marítimo Terrestre, es *una delimitación administrativa*, como señala la **promovente** y en efecto *puede ser inexacta*; dicha delimitación debe derivarse del análisis de los procesos naturales que tienen lugar en el litoral costero y se basa en la aplicación de la NORMA Oficial Mexicana **NOM-146-SEMARNAT-2017**, Que establece la metodología para la identificación, delimitación y representación cartográfica que permitan la ubicación geográfica de la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar. Por lo anterior, la presente autorización estará condicionada a la presentación de los planos del **proyecto** que ilustren la ubicación de las obras cuya operación se autoriza con la presente resolución, respecto de la Delimitación oficial vigente de zona federal marítimo terrestre y las concesiones con las que cuenta la **promovente**.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° 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: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° incisos O) y R), 9°, 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: 2°, 3°fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1°, 3° inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los

aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"MIA-P Operación del Hotel Susurros del Corazón, Auberge Resort Collection, En Punta De Mita, Bahía De Banderas, Nayarit"**, propuesto a ubicarse en el polígono de propiedad del Condominio Susurros del Corazón, en los predios identificados como UP-H1, UP-H2 y UP-H3" por el Camino de Acceso al Poniente de la Cruz de Huanacaxtle, en el Poblado de la Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza la operación de las unidades privativas y obras que conforman el **"Hotel Susurros del Corazón, Auberge Collection, Punta de Mita"**, en un polígono con una superficie de 71,847.10 m², misma que esta conformada por 59 unidades de uso turístico hotelero, distribuidas en 13 edificios, 4 de ellos con 3 niveles y los 9 restantes con 2 niveles. Las 59 unidades contienen un total de 118 cuartos hoteleros. Cuenta además con una alberca central, restaurante, vestíbulo, vialidades y áreas de servicio, todo ello terminado y en operación. También cuenta con un spa con gimnasio, un área de oficinas, almacenamiento y servicios y un área de estacionamiento.

Edificios	Niveles	Unidades	Cuarto Hotel	Desplantes plataformas	Construcción cubierta (COS)	Construcción descubierta edificios	Total de construcción (CUS)
Tipo "c-1" (edificio único)	2	4	8	345.88	300.37	45.51	551.82
Tipo "c-2" (edificio 1)	3	6	12	337.24	304.91	32.33	829.48
Tipo "c-2" (edificio 2)	3	6	12	333.43	304.91	28.52	829.48
Tipo "c-2" (edificio 3)	3	6	12	334.66	310.73	23.93	835.28
Tipo "d-1" (edificio 1)	2	4	8	277.40	254.67	22.73	461.92
Tipo "d-1" (edificio 2)	2	4	8	277.50	254.77	22.73	461.92
Tipo "d 1" (edificio 3)	2	4	8	291.14	254.07	37.07	461.35
Tipo "d-1" (edificio 4)	2	4	8	289.78	253.94	35.84	460.72
Tipo "d-1" (edificio 5)	2	4	8	290.80	253.94	36.86	460.72
Tipo "d-2" (edificio único)	2	4	8	318.70	257.67	61.03	468.16
Tipo "e-1" (edificio 1)	2	4	8	346.63	294.72	51.91	538.90
Tipo "e-1" (edificio 2)	2	4	8	345.12	293.00	52.12	537.18
Tipo "e-2" (edificio único)	3	5	10	350.43	293.55	56.88	722.36
Spa y gimnasio	1			4,270.27	1,963.82	2,306.45	1,963.82
Ropería "con-baño" (edificio 1)	1			28.08	18.36	9.72	18.36
Ropería "con-baño"	1			28.08	18.36	9.72	18.36

(edificio 2)							
Ropería "sin-baño" (edificio 1)	1			20.80	13.60	7.20	13.60
Ropería "sin-baño" (edificio 2)	1			20.80	13.60	7.20	13.60
Vestíbulo (con sótano)	2			2,013.93	1,738.89	275.04	1,738.89
Baños de alberca				190.19	190.18	0.00	190.18
Alberca y áreas exteriores	1			21,934.64			
Áreas de servicio	1			2,217.19	1,810.81	406.38	1,810.81
Restaurante (con sótano)	2			1,914.92	496.27	1,418.65	1,558.16
Vialidad peatonal / carritos de golf				7,346.27			
Vialidad peatonal / carritos de golf				556.57			
Vialidad vehicular				1,105.67			
Vialidad vehicular				1,782.14			
Banquetas				90.76			
Caminos de arena				4,078.67			
Puentes				434.30			
Total de obras del hotel		59	118	52,171.98	9,895.14	4,947.82	14,945.07

Coordenadas UTM de los polígonos del proyecto

Vértice	Coordenadas UP-H1	
	X	Y
1	450235.65	2295665.16
2	450196.95	2295703.74
3	450157.72	2295712.44
4	450148.28	2295672.94
5	450154.8	2295669.47
6	450147.8	2295641.94
7	450203.77	2295604.64
8	450236.69	2295662.3
Superficie = 5,738.28 m²		

Vértice	Coordenadas UP-H2	
	X	Y
1	450250.3	2295613.04
2	450274.09	2295619.53
3	450287.12	2295633.97
4	450291.47	2295663.3
5	450297.45	2295690.9
6	450287.21	2295694.15
7	450270.65	2295699.47
8	450266.02	2295689.58
9	450194.17	2295562.5
10	450214.75	2295550.27
Superficie = 5,000.00 m²		

Coordenadas UTM UP-H3								
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	450003.94	2295484.5	66	449894.74	2295373.87	131	449857.95	2295253.02
2	449998.47	2295493.44	67	449894.81	2295373.29	132	449866.27	2295252.13
3	449990.36	2295501.71	68	449895.06	2295372.71	133	449882.22	2295245.19
4	449983.69	2295508.37	69	449895.07	2295368.44	134	449888.71	2295241.12
5	449974.55	2295517.48	70	449891.84	2295365.36	135	449889.16	2295240.16
6	449972.21	2295519.54	71	449887.5	2295360.31	136	449893.61	2295240.42
7	449966.59	2295523.89	72	449885.76	2295357.2	137	449901.95	2295244.4
8	449957.42	2295528.78	73	449881.86	2295354.06	138	449911.97	2295235.46
9	449947.65	2295533.88	74	449879.31	2295353.18	139	449916.03	2295231.46
10	449937.67	2295539.17	75	449872.64	2295347.69	140	449923.28	2295226.43
11	449933.19	2295538.56	76	449871.57	2295345.74	141	449928	2295220.17
12	449930.04	2295559.2	77	449866.77	2295341.61	142	449931.29	2295211.91
13	449942.56	2295583.85	78	449862.66	2295335.66	143	449928.78	2295195.41
14	449928.35	2295588.69	79	449859.31	2295330.72	144	449919.87	2295193.57
15	449913.11	2295603.55	80	449858.38	2295331.56	145	449923.19	2295192.76
16	449909.98	2295600.64	81	449858.12	2295331.91	146	449937.66	2295192.33
17	449904.04	2295590.73	82	449857.91	2295332.2	147	449944.04	2295198.23

18	449902.41	2295582.49	83	449857.26	2295332.99	148	449955.56	2295209.12
19	449860.94	2295561.02	84	449856.71	2295332.38	149	449958.63	2295213.03
20	449849.74	2295535.55	85	449855.81	2295331.32	150	449955.13	2295215.53
21	449848.94	2295533.33	86	449854.69	2295330.6	151	449956.99	2295218.13
22	449850.43	2295521.92	87	449853.52	2295330.11	152	449960.6	2295215.55
23	449852.74	2295514.97	88	449851.33	2295329.57	153	449961.48	2295216.67
24	449849.81	2295504.72	89	449849.53	2295329.5	154	449970.09	2295228.3
25	449839.97	2295501.85	90	449847.62	2295329.88	155	449972.75	2295231.38
26	449827.97	2295529	91	449845.77	2295330.28	156	449973.8	2295233.17
27	449830.82	2295532.77	92	449844.5	2295330.61	157	449977.71	2295237.85
28	449834.42	2295536.16	93	449843.08	2295331.28	158	449981.19	2295242.69
29	449837.17	2295537.79	94	449841.74	2295332.32	159	449983.03	2295245.37
30	449842.2	2295540.3	95	449840.12	2295333.73	160	449989.16	2295253.59
31	449848.87	2295540.12	96	449838.25	2295334.96	161	449990.95	2295256.02
32	449849.57	2295539.76	97	449836.1	2295336.49	162	449995.98	2295262.88
33	449879.4	2295563.59	98	449833.95	2295338.23	163	449997.31	2295264.61
34	449899	2295583.76	99	449832.31	2295339.75	164	449999.54	2295267.55
35	449883.99	2295587.23	100	449830.67	2295341.6	165	450000.47	2295268.76
36	449861.49	2295586.46	101	449829.21	2295343.37	166	450003.2	2295272.36
37	449856.99	2295589.87	102	449827.82	2295345.05	167	450006.03	2295276.11
38	449851.78	2295592.5	103	449825.86	2295346.83	168	450009.87	2295281.2
39	449839.89	2295598.27	104	449824.47	2295346.4	169	450011.79	2295283.83
40	449838.84	2295599.62	105	449823.71	2295348.83	170	450014.38	2295287.78
41	449835.39	2295617.37	106	449830.52	2295372.92	171	450020.47	2295295.52
42	449837.41	2295620.07	107	449837.41	2295382.51	172	450030.38	2295308.58
43	449841.74	2295622.55	108	449840.72	2295389.5	173	450047.27	2295331.17
44	449841.03	2295622.66	109	449838.01	2295391.65	174	450081.92	2295377.02
45	449831.75	2295632.62	110	449837.49	2295389.91	175	450094.11	2295393.68
46	449831.58	2295606.79	111	449825.06	2295385.77	176	450086.83	2295400.39
47	449820.49	2295545.63	112	449817.08	2295386.34	177	450070.18	2295415.09
48	449841.16	2295494.64	113	449812.05	2295386.04	178	450067.93	2295417.07
49	449858.08	2295494.09	114	449811.8	2295386.14	179	450068.26	2295417.45
50	449866.84	2295489.86	115	449808.51	2295389.27	180	450066.55	2295420.18
51	449892.97	2295459.1	116	449808.05	2295390.3	181	450063.45	2295424.96
52	449899.03	2295455.7	117	449806.86	2295391.54	182	450064.83	2295425.86

53	449903.85	2295454.94	118	449806.49	2295391.8	183	450062.65	2295429.21
54	449909.83	2295452.16	119	449804.8	2295393.04	184	450060.47	2295433.41
55	449917.97	2295445.12	120	449805.33	2295393.82	185	450062.24	2295434.56
56	449918.14	2295444.99	121	449799.03	2295402.74	186	450058.39	2295436.66
57	449924.73	2295440.42	122	449799.44	2295408.08	187	450059.74	2295451.16
58	449905.37	2295420.41	123	449791.77	2295408.67	188	450050.42	2295459.63
59	449898.78	2295415.37	124	449787.72	2295350.87	189	450048.58	2295461.6
60	449890.97	2295412.47	125	449768.08	2295331.08	190	450037.05	2295458.03
61	449885.11	2295409.92	126	449776.62	2295321.99	191	450031.47	2295457.32
62	449881.94	2295407.68	127	449802.08	2295297.49	192	450016.07	2295462.02
63	449874.79	2295388.92	128	449828.55	2295269.04	193	450008.6	2295472.4
64	449877.75	2295382.71	129	449840.82	2295255.35	194	450008.25	2295473.23
65	449894.15	2295376.59	130	449849.02	2295255.48	195	450006.32	2295478.76
						Superficie = 61,108.82 m²		

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

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de 20 **(veinte) años** para realizar las actividades de 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 proceda la ampliación de plazo solicitada.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, 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 **REIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite **SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental"** o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, 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** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, 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:

El desarrollo del **proyecto**, se deberá sujetar a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, los planos del **proyecto**, acciones de compensación y mitigación propuestos por la **promovente**, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a la siguientes condicionantes:

1. En virtud de que la **promovente** cuenta con títulos de concesión vigentes sobre la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar ubicados frente al predio del **proyecto**, los cuales no corresponde con la Delimitación Oficial actualizada en 2022, deberá actualizar los polígonos de sus concesiones, con base en la NORMA Oficial Mexicana *NOM-146-SEMARNAT-2005, Que establece la metodología para la elaboración de planos que permitan la ubicación cartográfica de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar que se soliciten en concesión*. **Deberá presentar en un plazo máximo de 6 meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, el plano de conjunto del **proyecto** que incluya la delimitación de zona federal, actualizada con base en el procedimiento establecido en la NOM de referencia y los procesos naturales que tienen lugar en la zona del **proyecto** y que determinan la pleamar máxima.

2. Debido a que las actividades del **proyecto** están propuestas en las obras que se ubican en colindancia directa con el mangle y, con el fin de dar cumplimiento a la **NOM-022-SEMARNAT-2003** y su especificación **4.43**, deberá indicar a esta autoridad el polígono de referencia en coordenadas UTM del área donde implementará la reforestación de mangle, además presentar los registros de las condiciones actuales del manglar en colindancia, identificada en el tiempo cero (To), deberá reportase a esta Delegación, **lo anterior deberá realizarse dentro de los primeros 90 días naturales a partir de la recepción del presente**, y actualizado en los informes anuales señalados en el Termino Octavo de la presenta autorización, esto con el fin de poder conocer su desarrollo, en caso de que se registre una disminución en la superficie del manglar, el **promovente** deberá ejecutar (previa notificación a esta Delegación) las actividades que crea convenientes para revertir dicho decremento.

3. 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 fotocontaminación 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 ocasione 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.

4. 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 lo legal posesionario del predio de destino.

5. 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.

6. 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 presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia 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 **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

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

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

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento de 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 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Ricardo Alberto Simental Zapata,** Representante legal de la persona moral **CIBANCO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma el 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 Gobierno del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.

c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento y efecto.

c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano.- Encargada de la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto

c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.

c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD006**

No. Bitácora: 18/MP-0136/02/23

XXGD/mgcc/jcc