

**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.





537

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



Oficio No. 138.01.03/4131/2023

Tepic, Nayarit, a 2 de octubre de 2023.

Asunto: Se emite Resolutivo



**C. Paulina Isabel García Berumen**  
Apoderada Legal de la persona moral denominada  
**Banco Mercantil del Norte Sociedad Anónima, Institución**  
**de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANORTE, División Fiduciaria**



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Paulina Isabel García Berumen**, su carácter de Apoderada legal de la persona moral denominada **Banco Mercantil del Norte Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANORTE, División Fiduciaria** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR**", en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la fracción A-1 derivado de la subdivisión de la parcela 306 Z-3 P1/1 ubicada en el Poblado de San Francisco, perteneciente al Ejido Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con localización en la coordenada de referencia UTM 13Q X=457612.93, Y=2313000.56 Datum WGS84.

Ena

### RESULTANDO



- I Que el 21 de marzo 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 **18NA2023TD015**.
- II Que el 28 de marzo de 2023, la **promovente**, presentó en esta Oficina de Representación la página del periódico de fecha 25 de marzo de 2023, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"

2023



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y Fracciones VII, IX y X y 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos O), Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º Inciso A, fracción VII subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y colindante con al zona federal encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracciones VII, IX y X de la **LGEEPA** y 5º incisos O), 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.



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

Sótano	
Recámara	14.37
Terraza	76.64
<b>Superficie total: 194.36 m<sup>2</sup></b>	

Planta baja	
Cochera	40.93
Baño	4.55
Acceso y circulación	21.29
Cuarto de servicio	6.26
Sala y cocina	53.36
Baño, vestidor, recámara	31.65
Alberca	30.62
Patios e Ingreso	184.44
Cornedor terraza	43.27
Sala Terraza	98.14
<b>Superficie total: 514.79 m<sup>2</sup></b>	

Se tiene que la superficie total construida es de 524.70 m<sup>2</sup> (194.36 m<sup>2</sup> del sótano más 330.35 m<sup>2</sup> de la planta baja) y una superficie de desplante de 148.23 m<sup>2</sup>, por lo que considerando que el predio libre de afectación es de 883.97 m<sup>2</sup>.

### Descripción por etapas del proyecto.

#### Etapa de preparación del sitio.

Comprende la limpieza (desmonte y despalme), trazo y nivelación del terreno y todas aquellas acciones necesarias para poder realizar la edificación del **proyecto**. Previo a la realización de estas actividades, se tiene planeado la capacitación al personal y trabajadores de la obra:

- En lo que respecta a la fauna silvestre, se prevé hacer recorridos por las inmediaciones del predio para ahuyentar a la fauna presente de manera pasiva, para salvaguardarlos y evitar accidentes por el paso de la maquinaria.
- Se colocará la señalización en el sitio de trabajo para de mantener la seguridad de los trabajadores, así como también, se contempla contar con el manual de procedimientos en caso de emergencias o riesgo en el área de trabajo especialmente para los fenómenos naturales como huracanes, sismos,

CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

**Volúmen total del estrato arbóreo a remover en el área que será sometida al cambio de uso de suelo en terrenos forestales.**

Especies estrato arbóreo				
Núm.	Nombre común	Nombre científico	Núm. Individuos	Vol. m <sup>3</sup> r.t.a.
1	Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	1	0.195
2	Caoba	<i>Swietenia humilis</i>	1	0.195
3	Chalata	<i>Ficus crocata</i>	2	6.940
4	Ciruelo	<i>Cyrtocarpa procera</i>	3	0.294
5	Copaí	<i>Bursera copallifera</i>	4	0.890
6	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	1	0.160
7	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	3	0.457
8	Huevo de toro	<i>Thevetia ovata</i>	2	0.227
9	Huímol	<i>Acacia cochiliacatha</i>	2	0.735
10	Mano de león	<i>Bocconia arborea</i>	1	0.160
11	Mataíza	<i>Sapium macrocarpum</i>	7	1.440
12	Palma coco aceite	<i>Orbignya guacuyule</i>	18	12.030
13	Papellilo	<i>Bursera simaruba</i>	16	3.409
<b>Total individuos y volumen</b>			<b>61</b>	<b>27.132</b>

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

Con la ejecución de las actividades de cambio de uso del suelo en los terrenos forestales para el desarrollo del **proyecto**, se propone realizar la remoción de 27.132 m<sup>3</sup> r.t.a. (Veintisiete punto ciento treinta y dos metros cúbicos rollo total árbol), de las especies consideradas dentro del estrato arbóreo presentes en el área de cambio de uso de suelo del **proyecto** (1,349 m<sup>2</sup>), misma que se ubica en San Francisco, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

### Despalme.

Consiste en el retiro de la capa vegetal y las capas de terreno inadecuadas para la cimentación o despalme del **proyecto**, considerando cada una de las recomendaciones indicadas en la **MIA-P** en el estudio de mecánica de suelos y afectando única y exclusivamente las áreas necesarias.

### Trazo y nivelación.

Se realizará mediante la instalación de bancos de nivel y estacado de los vértices del área a construir, utilizando para ello cal, estacas de madera y piola. La nivelación se realizará en la superficie del terreno donde se desplantará la edificación de acuerdo al proyecto arquitectónico, con medios mecánicos con los equipos de menor dimensión posible, se considera reutilizar el 70% del material para la conformación de terraplenes, el resto se previo acuerdo y autorización del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, podrá ser utilizado para mejoramiento de suelo o actividades de restauración.



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

Oficio No. 138.01.03/431/2023

30 cm.

- **Conexión de biodigestor.** El Biodigestor Autolimpiable Rotoplas es un sistema para el tratamiento primario de las aguas residuales domésticas, mediante un proceso de retención y degradación séptica anaerobia de la materia orgánica. El agua tratada es infiltrada hacia el terreno aledaño mediante una zanja de infiltración o pozo de absorción según tipo de terreno y zona.
- **Instalaciones eléctricas, Instalaciones de voz y datos.**
- **Construcción de obras exteriores y jardinería.** La construcción de la alberca se considera construir con muro de concreto  $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$  con acero de refuerzo  $f_y=4,200 \text{ kg/cm}^2$  con una altura de 2.60 m más 1.5 m de cimentación de zapata corrida, una vez concluida la fosa con la forma de acuerdo al proyecto arquitectónico, se hará el proceso de llenado para garantizar su hermeticidad, la cual deberá cumplir con las especificaciones de la **NOM-245-SSA1-2010**.

Se construirá un cuarto de máquinas, empleando el sistema anteriormente descrito y se instalará el equipo electromecánico necesario para garantizar el correcto funcionamiento de la alberca, empleando sistemas de limpieza y desinfección suministrados por la empresa encargada de realizarlo.

El sistema de iluminación, propuesto, se ejecutará evitando cualquier instalación o equipo que durante la noche pueda generar una emisión o reflexión de luz hacia el área de **ZOFEMAT** durante la época de anidación de tortuga marina, de tal manera que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, haciendo uso de luminarias direccionales y provistas de capuchas o mamparas y se utilizarán focos de bajo voltaje (40 watts) o bien lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente de conformidad con la **NOM-162-SEMARNAT-2012** en las fachadas que dan hacia el mar. Los patios se construirán con concreto estampado, con concreto reforzado con malla electrosoldada de 8 a 10 cm.

El suministro de agua se realizará por medio de la acometida ubicada sobre la calle Clavellinas, de acuerdo con los pagos que se ha realizado a la Asociación Civil, posteriormente llegará a una cisterna con una capacidad de 12,000 litros. La red de drenaje sanitario, contará con registros de mampostería de 0.40x0.60 m elaborados con muros de ladrillo rojo recocido a soga asentados con mortero cemento-arena proporción 1:5 y aplanados interiores de cemento arena proporción 1:3 de 2 cm de

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

Actividad	Capacidad	Días del año	Generación de RSU diario	Generación de RSU anual
Residencial	6	365	0.891 kg/hab/día* 5.346 kg	1,951.29 kg

\*De acuerdo con la guía para la gestión integral de los residuos sólidos municipales publicado por la SEMARNAT publicado en el 2002, se tiene que Nayarit registra una generación per cápita de 0.891 kg/hab/día.

De acuerdo a los 6 habitantes que se tienen previstos, se generará un volumen diario de residuos sólidos de 5.346 kg. Estos residuos serán depositados en contenedores con tapa, que se encontrarán en un confinamiento especial dentro del terreno, especialmente ubicado para evitar que se generen focos de infección, así como fauna nociva. La basura será recolectada por la empresa GIRRSA que brinda el servicio a la localidad de San Francisco.

De acuerdo al consumo de agua se considera 400 litros/hab/día por los 6 habitantes que se plantean poder tener como máximo de acuerdo con el número de recámaras, lo que arroja un consumo de 2400 litros/día. De los cuales el 75% será la aportación de aguas residuales, significando que un total de 1642.5 litros/día llegaran directamente al biodigestor el cual cumplirá con lo establecido en la **NOM-002-SEMARNAT-96**, que determina los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales. Las aguas tratadas resultan lo suficientemente limpias como para ser reutilizadas en el riego de las áreas verdes, cumpliendo los parámetros establecidos por la **NOM-003-SEMARNAT-1997**, que señala los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratada que se reusen en servicio al público, no se espera que haya generación de residuos gaseosos.

### Mantenimiento.

El mantenimiento consiste en realizar una serie de acciones empleando medios materiales y humanos que están destinados a garantizar el correcto funcionamiento de un bien inmueble y equipos que lo componen. Se realizan dos tipos de mantenimientos mismos que se describen a continuación:

- **Mantenimiento preventivo:** Es el mantenimiento que se le hace a la maquinaria o equipo de una forma rutinaria y programada para alargar la vida útil del mismo, este mantenimiento se planifica de acuerdo a un plan que se elabora en el cual aparecen la fecha o periodicidad en el cual se le tiene que dar mantenimiento e indica el alcance paso a paso del mantenimiento que necesita de acuerdo al calendario o plan de trabajo. Este mantenimiento es en el cual hay que enfocarse, ya que la maquinaria si se le da este tipo de mantenimiento no tiene por qué fallar o nos adelantamos al posible fallo de la pieza que está por averiarse.



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

Etapa	Tipo de residuo	Residuos a generarse	Manejo	Disposición
Operación y mantenimiento	Sólidos	Basura domestica.	Serán depositados en contenedores con tapa, que se ubicarán en un confinamiento especial.	La empresa que opera actualmente en la localidad realizará la recolección de basura de manera periódica.
	Líquidos	Aguas negras.	Purificadas por el biodigestor.	Reciclaje para el riego de áreas verdes.
	Gaseosos	No se espera que haya emisiones de importancia.		

### Preparación del sitio.

Como parte de la preparación del sitio se tiene el desmonte, despalme y limpieza del terreno, por lo que se generan residuos sólidos como materia vegetal, misma que será triturada para reutilizarse como abono en áreas verdes. En lo correspondiente a la basura orgánica e inorgánica, generada por los trabajadores dentro de la obra, será depositada en los botes de basura que se encontrarán distribuidos en la zona de trabajo. Los botes contendrán en su interior una bolsa de plástico que será removida periódicamente, para evitar la acumulación y con ello la generación de malos olores, focos de infección y propagación de fauna nociva.

Derivado de la instalación de baños portátiles para uso del personal de la obra, no se prevé la producción de aguas residuales, debido a que será responsabilidad del proveedor darles limpieza y mantenimiento con la frecuencia y periodicidad necesaria, tomando las medidas de seguridad requeridas para este tipo de actividad, solicitando en todo momento la emisión de comprobantes que amparen el servicio para agregarse a la bitácora de obra del **proyecto**.

En esta etapa al realizar actividades de remoción de la capa vegetal se suspenderán polvos a la atmósfera cuya cantidad no será significativa, debido a que los trabajos serán realizados manualmente. Posteriormente, con la introducción de maquinaria y equipo al terreno, la cantidad de polvos aumentará, así como las emisiones de humo, gases contaminantes y generación de ruido. No obstante, dichas emisiones respetarán los niveles máximos establecidos en las **NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-145- SEMARNAT-1996 y NOM-080-ECOL-1994** sobre emisiones de gases contaminantes, opacidad del humo y generación de ruido, respectivamente. Para cumplir con ello, la **promovente** utilizará maquinaria y equipo de modelo reciente, así mismo, seguirá un estricto programa de mantenimiento periódico para garantizar el perfecto funcionamiento de los equipos y máquinas.

Se planea utilizar maquinaria pesada por lo tanto se generará la emisión de ruido, por lo tanto, solo se

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

mantenimiento periódico.

Las emisiones de ruidos se podrán generar por el uso de la maquinaria en las fases de concretos, así como por equipo menor en las diferentes fases constructivas. Sin embargo, estos serán producidos en forma eventual y no resultarán nocivos por su alcance e intensidad.

Se pueden llegar a general residuos por el uso de solventes y pinturas mismas que deberán ser enviados con alguna empresa autorizada por la **SEMARNAT** o en su defecto si se contrata una empresa para realizar los trabajos de pintura, esta deberá hacerse responsable del manejo y disposición adecuada, de acuerdo a lo establecido en la Legislación ambiental vigente

### Operación y mantenimiento

Durante la operación del **proyecto**, los residuos sólidos a generarse serán principalmente de tipo doméstico, basura orgánica e inorgánica. Estos deberán ser depositados en contenedores con tapa, los cuales se ubicarán en una zona específica dentro del predio, en la cual no signifiquen un riesgo para la salud de los habitantes. La basura será recolectada por la compañía que actualmente brinda el servicio en la zona.

De acuerdo a la guía para la gestión integral de los residuos sólidos municipales publicado por la **SEMARNAT** publicado en el 2002, se tiene que Nayarit registra una generación per cápita de 0.891 kg/hab/día, por lo que se prevé, que una vez en operación el **proyecto** se genere un total de 6 kg de residuos sólidos al día, considerando a 6 habitantes.

El **proyecto** generará aguas negras, que serán purificadas por el biodigestor, el cual cumplirá con lo establecido en la **NOM-002-SEMARNAT-1996**, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales. Las aguas tratadas resultan lo suficientemente limpias como para ser reutilizadas en el riego de las áreas verdes.

Para determinar el consumo de agua se considera 400 litros/hab/día por los 6 habitante que se plantean poder tener como máximo de acuerdo con el número de recamaras, lo que arroja un consumo de 2400 litros/día. De los cuales el 75% será la aportación de aguas residuales, significando que un total de 1642.5 litros/día llegaran directamente al biodigestor.

Por las actividades a desarrollarse en la vivienda de tipo doméstico, no se espera que haya emisiones a la

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. T38.01.03/4131/2023

para el uso y aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, la Ley de Aguas Nacionales (LAN), la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR), la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) y la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental (LFRA), que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el sitio donde se pretende realizar el **proyecto**, no se encuentra dentro de ninguna Área Natural Protegida (ANP) Federal o Estatal.

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

**NOM-001-SEMARNAT-2021**- Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación. **Vinculación.** Derivado a que las aguas residuales que se generarán durante la operación del proyecto serán descargadas a un biodigestor donde serán tratadas para luego ser descargadas al suelo por infiltración, se realizará el monitoreo para verificar que el agua de descarga cumpla con los parámetros establecidos en la norma.

Por el origen de la descarga, el destino de la misma y el tratamiento previo, la descarga debe cumplir con los siguientes parámetros máximos (valor instantáneo):

- Temperatura: 35°C
- pH: 6.9
- Grasas y aceites: 21 mg/l
- Sólidos suspendidos totales: 140 mg/l
- Demanda Química de Oxígeno: 210 mg/l
- Carbono Orgánico total: 53 mg/l
- Huevos de Helmintos: Un huevo por litro
- *Escherichia coli*: 600 NMP/100 ml
- Enterococos fecales: 500 NMP/100 ml
- No se prevé la descarga de metales pesados por tratarse de aguas residuales de origen doméstico.

Siempre que no exceda de estos valores, se estará cumpliendo con los límites máximos permisibles aplicables. Ahora bien, el responsable de la descarga de aguas residuales realizará el monitoreo de éstas

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"

Cali



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

Oficio No. T38.01.03/4131/2023

**NOM-162-SEMARNAT-2012.** - Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. **Vinculación:** Se menciona de manera enunciativa dado que al respecto a las actividades de manejo con tortugas marinas, no es aplicable al **proyecto** debido a que no se prevé el manejo de este tipo de fauna.

**Vinculación con el Programa de Ordenamiento Ecológico General de Territorio.**

El área del **proyecto**, su área de influencia y el sistema ambiental se inscriben en la Región Ecológica 6.32 Unidad Biofísica Ambiental (UAB) 65: Sierras de la Costa de Jalisco y Colima.

Atributo	Descripción
Región Ecológica	6.32
UAB	65
Rectores del desarrollo	Preservación de flora y fauna.
Coadyuvantes del desarrollo	Forestal - minería.
Asociados del desarrollo	Ganadería - turismo
Política ambiental	Protección, preservación y aprovechamiento sustentable.
Nivel de atención prioritaria	Baja
Estrategias	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 15 BIS, 16, 17, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 35, 36, 38, 40, 41, 42, 43

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

En relación a la vinculación del **proyecto**, respecto a la regulación sobre el uso de suelo en materia urbana del sitio del **proyecto**, lo regula el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Nuevo Vallarta y Flamings, Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto No. 8430 publicado el 1 de diciembre de 2001, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

De acuerdo a lo anterior y a la propuesta del **proyecto** arquitectónico, se tiene que la superficie total construida es de 524.70 m<sup>2</sup> (194.36 m<sup>2</sup> del sótano más 330.35 m<sup>2</sup> de la planta baja) y una superficie de desplante de 148.23 m<sup>2</sup>, por lo que considerando que el predio libre de afectación de ZFMT es de 883.97 m<sup>2</sup>, se tiene los siguientes coeficientes:

- COS: 0.16 (148.23m<sup>2</sup>/883.97m<sup>2</sup>)
- CUS: 0.59 (524.70m<sup>2</sup>/883.97m<sup>2</sup>)

Cumpliendo con lo establecido en el plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, que determina que para el uso de suelo T-15, el COS es de 0.2 y un CUS de 0.6, tal como se resume en la table siguiente:

Descripción	Normatividad	Proyecto	Observaciones
Superficie mínima de lote m <sup>2</sup>	1,133.33	1,349.95, según escrituras	Cumple

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

000 por entidad federativa (2021), Nayarit todas elaboradas por el **INEGI**.

Una vez sobrepuestas las capas de información indicadas sobre la poligonal del **SA**, se identificaron características homogéneas en las cuales existen componentes abióticos y bióticos que mantendrán una interacción con el **proyecto** a construir.

Mediante la interposición de capas de información se identificó que los límites de la Unidad de Análisis (**UA**), se empatan y son compatibles con los criterios arriba descritos, por lo que son ideales para establecer la equivalencia al **SA**. Para homologar los considerados en el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, la delimitación del **SA** corresponde a los límites de la Unidad de Análisis (**UA**).

Para efectos de hacer las comparaciones que pide la autoridad en la materia, se consideró la Microcuenca San Francisco como una **UA**, ya que la Cuenca y Subcuenca Hidrográfica cuya delimitación la hace el **INEGI**, son demasiado extensas, teniendo una superficie de 348,965 has y 194,094 has, respectivamente, por lo cual las comparaciones realizadas entre esta superficie y el predio del **proyecto** (que solo es de 0.1611 has) no resultan ser muy confiables, por tal motivo se seleccionó una superficie menor (7,678 has), pero representativa de los elementos físicos y biológicos.

### **Delimitación del Área de Influencia (AI).**

Se consideró la Regionalización Ecológica propuesta en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas vigente, las cuales dan las pautas para orientar el manejo de los recursos naturales del municipio. Cada unidad se describe con base al análisis de la información documental, las visitas de campo, la información cartográfica.

Estos sistemas conforman 21 paisajes terrestres y un total de 57 unidades ambientales. La caracterización de cada unidad se hizo mediante una ficha de diagnóstico y permite: definir políticas ecológicas para el desarrollo de las actividades productivas, el crecimiento urbano, el desarrollo de obras de infraestructura, contribuyen a evitar el deterioro de los ecosistemas al propiciar su conservación y preservación.

Tomando esto en consideración, se delimitó el **AI**, utilizando los límites de las unidades ambientales 20B-10 y una fracción de 20A-1 y el **proyecto** de la autopista Las Varas-Puerto Vallarta, sumando una superficie de 1,129.18 ha.



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

En el sitio del **proyecto** y áreas colindantes se pudieron identificar aves como *Dryocopus lineatus* (carpintero cabeza roja), *Pitangus sulphuratus* (Luis bienteveo), *Quiscalus mexicanus* (zanate) y *Ortalis wagleri* (chachalaca) observadas de forma directa, así como huellas y canto de esta última especie.

Indirectamente se pudieron apreciar excretas de mamíferos como *Procyon lotor* (mapache), *Didelphis virginiana* (tlacuache) y *Conepatus leuconotus* (zorrillo), los cuales interactúan en el entorno principalmente en busca de alimento dejado por las personas, ya que estas tres especies tienen la posibilidad de interactuar con el humano dentro de los desarrollos.

En cuanto a reptiles se pudieron observar excavaciones (madrigueras) en tierra para especies probables como lagartijas del género *Eumeces* o *Cnemidophorus*.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación de 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 integridad 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:

<b>Etapas</b>	<b>Preparación del sitio y construcción</b>
<b>Actividad</b>	<b>Obras temporales; trazo desmonte y despalme; excavaciones; albañilería y acabados</b>
<b>Componente ambiental:</b> Aire.	

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

<b>Etapas</b>		<b>Preparación del sitio y construcción</b>	
<b>Actividad</b>		<b>Obras temporales; trazo desmonte y despalme; excavaciones; albañilería y acabados</b>	
contaminantes	contaminantes por la remoción de la vegetación	especies afectadas por el <b>CUSTF</b> , de difícil regeneración y lento crecimiento, y de aquellas que se encuentren en categoría de riesgo dentro de la <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b> .	especies arbóreas nativas de la zona, así como la reubicación de las especies rescatadas, en una superficie de 1,056 m <sup>2</sup> , por lo que en un mediano plazo (18 años) se podrá compensar la captura de carbono (12.5028 tC) que se dejaría de almacenar por las actividades de cambio de uso del suelo, como se muestra en el apartado 10.2.5. del Capítulo VI de la <b>MIA-P</b> . <ul style="list-style-type: none"> <li>La ejecución del programa de reforestación será en un tiempo de 5 años (mantenimiento).</li> </ul>

<b>Etapas</b>		<b>Preparación del sitio y construcción</b>	
<b>Actividad</b>		<b>Obras temporales; trazo desmonte y despalme; excavaciones</b>	
<b>Componente ambiental: Agua.</b>			
<b>Impacto Ambiental</b>	<b>Efecto negativo a generar</b>	<b>Medidas de mitigación de los impactos Ambientales identificados</b>	<b>Tiempo y/o cantidad a medir para el cumplimiento</b>
Consumo de agua	Obstrucción de ojos de agua Desabasto de agua.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se evitará la toma indiscriminada de agua potable.</li> <li>Se proporcionará el agua para consumo de los trabajadores, mediante garrafrones los cuales serán proporcionados por una empresa especializada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de agua en garrafrones para el consumo de los trabajadores, por parte de la empresa o la contratación de un proveedor del servicio.</li> <li>Tiempo de ejecución: Durante todo el tiempo de ejecución del <b>proyecto</b>.</li> </ul>
Generación de aguas residuales	Contaminación del Suelo al verter las aguas residuales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instalación de sanitarios portátiles, con mantenimiento continuo por la empresa arrendadora a razón de 1 sanitario por cada 15 personas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se instalará 1 sanitario por cada 15 personas en las áreas de trabajo.</li> <li>Tiempo de ejecución: Esta actividad se mantendrá de manera permanente desde que inicien los trabajos hasta la culminación del <b>proyecto</b>.</li> </ul>
Pérdida de infiltración	- Captación de Agua. - Erosión Hídrica del Suelo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>La vegetación y el material resultante de la limpieza y despalme, se acomodará en las áreas aledañas al <b>proyecto</b>, para que esta posteriormente sea utilizada para el cubrimiento de áreas de uso temporal o para recubrir las áreas donde se ejecutará el programa de reforestación, así como para construcción de obras de conservación de suelo de acuerdo a las necesidades, principalmente para retención del arrastré de suelo causada por la erosión laminar, las áreas donde se</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se establecerán las áreas de acopio del material vegetal y tierra orgánica resultante del <b>CUSTF</b> y el despalme, para esta actividad se llevará el registro de la ubicación de los distintos puntos de acopio, de acuerdo a los distintos frentes de trabajo. Tiempo de ejecución el tiempo que dure la construcción del <b>proyecto</b>.</li> <li>Se ejecutará el programa de protección y conservación de suelos en una superficie de 1,056 m<sup>2</sup>, mediante la construcción de obras que de acuerdo a</li> </ul>

"CASA HABITACION RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

Etapa		Preparación del sitio y construcción	
Actividad		Obras temporales; trazo desmonte y despalme; excavaciones y construcciones	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Rescate de especies localizadas en las áreas de trabajo que se verán afectadas, lo anterior se realizará por expertos.</li> <li>Realizar la recolección y el traslado inmediato de los restos de vegetación y de suelo orgánico hacia un depósito temporal, esto con el objeto de evitar cualquier acumulación del producto del desmonte y despalme, mismo que pueda obstruir los escurrimientos naturales y llegar hasta las zonas bajas</li> </ul>	<p>Tiempo de ejecución 5 años (mantenimiento).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se establecerán las áreas de acopio del material vegetal y tierra orgánica resultante del CUSTF y el despalme, principalmente en un área aledaña al proyecto, para esta actividad se llevará el registro de la ubicación de los distintos puntos de acopio, de acuerdo a los distintos frentes de trabajo, para su posterior utilización. Tiempo de ejecución permanente durante toda la construcción del <b>proyecto</b>.</li> </ul>
Erosión	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pérdida de Suelo</li> <li>Pérdida de Flora</li> <li>Cambio de Capacidad de Infiltración de agua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se aplicará el Programa de Protección y Conservación de Suelos, ya que con este tipo de obras como se menciona en el Programa además de incrementar la infiltración de agua, evitarán la erosión ya que se reducirá la velocidad de arrastre del agua en estas áreas y las obras que se construirán ayudarán a la retención del suelo que se arrastre.</li> <li>Se aplicará un Programa de Reforestación, lo cual ayudará a detener y evitar la erosión en la zona del <b>proyecto</b> una vez que las áreas vayan siendo abandonadas. El Programa de reforestación conforme se vayan desarrollando las especies establecidas, así como se desarrolle el crecimiento de especies en el estrato arbustivo y herbáceo de las áreas, éstas evitarán la erosión debido a la protección que se formará al suelo por los diferentes estratos vegetativos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se ejecutará el programa de protección y conservación de suelos en una superficie de 1,056 m<sup>2</sup>, mediante la construcción de obras que de acuerdo a las características de las zonas del predio ayuden a disminuir los arrastres, escurrimientos y pérdida de suelo, y principalmente incrementar la infiltración en la zona mediante la captación de agua en las obras construidas, esta acción se ejecutará dentro de un área aledaña al <b>proyecto</b>.</li> <li>El Programa se ejecutará en un periodo de 5 años (mantenimiento).</li> <li>Se ejecutará el Programa de reforestación en una superficie de 1,056 m<sup>2</sup> dentro del predio del <b>proyecto</b>.</li> <li>El Programa se ejecutará en un periodo de 5 años (mantenimiento).</li> </ul>
Derrama de combustible o lubricantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contaminación de Suelo</li> <li>Contaminación de Agua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De ser necesario se instalará un almacén para materiales peligrosos y no peligrosos, así como sus residuos, el cual deberá reunir las características y requisitos de acuerdo a la normatividad aplicable, principalmente pisos con cemento, muros de contención de derrames, Tarimas para la clasificación y soporte de los productos almacenados.</li> <li>Se dará mantenimiento continuo al</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De ser necesario se instalará un almacén con sus contenedores respectivos en cada frente de trabajo, se presentarán bitácoras del funcionamiento, así como contratos de la empresa encargada del manejo de los residuos peligrosos. Estos almacenes empezarán a funcionar al inicio de los trabajos de CUSTF y hasta la culminación del <b>proyecto</b>.</li> <li>Mantenimiento y verificación periódica</li> </ul>

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

Etapa		Preparación del sitio y construcción	
Actividad		Obras temporales; trazo desmonte y despalme; excavaciones	
es	por la remoción de la vegetación de aquellas que se encuentren en categoría de riesgo dentro de la NOM-059-SEMARNAT--.		superficie de 1,056 m <sup>2</sup> , por lo que en un mediano plazo (18 años) se podrá compensar la captura de carbono (12.5028 tC) que se dejaría de almacenar por las actividades de cambio de uso del suelo, como se muestra en el apartado 10.2.5. del Capítulo VI de la MIA-P. <ul style="list-style-type: none"> <li>La ejecución del programa de reforestación será en un tiempo de 5 años (mantenimiento).</li> </ul>
Remoción de vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pérdida de Flora</li> <li>- Pérdida de Suelo</li> <li>- Generación de Material para Incendios Forestales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ejecución del Programa de Rescate y Reubicación de las especies de flora silvestre de mayor importancia ecológica, de lento crecimiento o difícil regeneración, así como de aquellas en categoría de riesgo dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, que forma parte integral del Capítulo IX de la MIA-P.</li> <li>Se respetará la vegetación de las áreas aledañas a las zonas de CUSTF.</li> <li>El material vegetativo producto de las actividades de deshierbe y desmonte se picará e incorporará al material de despalme para arropar áreas dentro de las áreas a reforestar del proyecto, así como aquellas de uso temporal.</li> <li>Se construirán obras dentro del Programa de conservación de suelos, en las cuales se colocarán las especies rescatadas de las áreas de CUSTF. Con esta actividad compensaremos la eliminación de vegetación existente creando áreas con nueva cobertura vegetal y propiciando la reproducción de las especies que se afectarán con el CUSTF, las obras de conservación de suelos beneficiarán a las especies que se establezcan en la reforestación mediante la aportación de humedad por la captación y retención de agua en la zona.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El rescate y reubicación de flora se ejecutará antes del inicio de las actividades de desmonte para la construcción de las obras temporales proyecto y se le dará mantenimiento por un período de tiempo de al menos 5 años.</li> <li>La ejecución del programa de rescate y reubicación de especies de flora, se llevará a cabo en el área donde se ejecute el programa de Reforestación y el programa de Conservación de Suelos.</li> <li>Ejecución del Programa de Reforestación anexo a la MIA-P, principalmente con especies afectadas por el CUSTF, incluyendo especies que solo se registraron en el predio del proyecto, de difícil regeneración y lento crecimiento, y de aquellas que se encuentran en categoría de riesgo dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.</li> <li>El tiempo de ejecución de los programas será de 5 años (mantenimiento).</li> <li>El acopio del material vegetativo se realizará en áreas dentro del predio del proyecto, para que posteriormente se pueda disponer de él. Tiempo de ejecución 1 año.</li> <li>Se ejecutará el programa de protección y conservación de suelos en una superficie de 1,056 m<sup>2</sup>, mediante la construcción de obras que de acuerdo a las características de las zonas del proyecto ayuden a disminuir los arrastres, escurrimientos y pérdida de suelo, y principalmente incrementar la infiltración en la zona mediante la captación de agua, esta acción se ejecutará dentro de área de reforestación. El Programa se ejecutará en un periodo de 5 años.</li> </ul>

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

Etapa	Preparación del sitio y construcción	
Actividad	Obras temporales; trazo desmonte y despalme; excavaciones	
	<p>Reubicación de Fauna, en el programa se pondrá mayor énfasis para ahuyentar o rescatar ejemplares, polluelos o nidos con huevos de las especies localizadas dentro de la <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De igual manera se realizará la revisión detallada para verificar que no existan nidos, fauna de lento desplazamiento para en caso de ser necesario realizar el rescate y su reubicación respectiva de acuerdo a lo señalado en el Programa de Rescate.</li> </ul>	<p>añadidas al área de <b>CUSTF</b>, las acciones de este programa se realizarán antes de la ejecución de las actividades de <b>CUSTF</b>, estableciendo principal énfasis en las especies que se encuentren dentro de algún status en la <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>, así como aquellas de lento desplazamiento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El tiempo de ejecución será el tiempo que dure la construcción del <b>proyecto</b>.</li> </ul>
<p>Perturbación</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remoción de la Vegetación</li> <li>- Ahuyentamiento de la Fauna</li> <li>- Apertura de Brechas de fácil acceso a Cazadores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se colocarán letreros señalando la presencia de fauna y restringiendo la cacería y cualquier actividad que pueda atentar contra la fauna silvestre que habita o se trasladó por el lugar del <b>proyecto</b>.</li> <li>Antes del inicio de las actividades propias de la instalación de obras provisionales se realizará el ahuyentamiento de la fauna en la zona aplicando las técnicas establecidas en el Programa de Rescate y Reubicación de Fauna, en el programa se pondrá mayor énfasis para ahuyentar o rescatar ejemplares, polluelos o nidos con huevos de las especies localizadas dentro de la <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>.</li> <li>De igual manera se realizará la revisión detallada para verificar que no existan nidos, fauna de lento desplazamiento para en caso de ser necesario realizar el rescate y su reubicación respectiva de acuerdo a lo señalado en el Programa de Rescate.</li> <li>Bajo ninguna circunstancia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se colocará 1 letrero en cada uno de los frentes de trabajo, así como en las principales áreas de acceso a la zona del <b>proyecto</b>. Tiempo de ejecución el tiempo que dure la construcción del <b>proyecto</b>.</li> <li>Se ejecutará el programa de rescate y reubicación de especies de fauna silvestre, el cual contempla acciones de ahuyentamiento (Capítulo IX de la <b>MIA-P</b>), esta actividad se realizará en los 1,349 m<sup>2</sup> en las que se ejecutará el <b>CUSTF</b>, las acciones de este programa se realizarán antes de la ejecución de las actividades de <b>CUSTF</b>, estableciendo principal énfasis en las especies que se encuentren dentro de algún status en la <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>. Así como aquellas de lento desplazamiento. Tiempo de ejecución 5 años (mantenimiento).</li> <li>Se realizará un taller de capacitación para el personal al inicio de los trabajos de <b>CUSTF</b>, sobre la importancia del cuidado de la biodiversidad, de modo que se pueda crear conciencia sobre su cuidado y protección. Tiempo de ejecución 1 semana.</li> </ul>

CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR



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

Oficio No. T38.01.03/4131/2023

Las actividades a realizar en esta etapa son: Habitabilidad de la vivienda, utilización de las áreas al aire libre, actividades de mantenimiento de las instalaciones y de la reforestación.

### • Flora y fauna.

Se dará seguimiento al Programa de Reforestación. Se mantendrán monitoreados a los ejemplares conservados y reforestados para que no sufran daño durante las actividades operativas y/o de mantenimiento de las instalaciones por un periodo de 5 años.

El mantenimiento de las áreas verdes mediante el riego se realizará con el agua pluvial y agua tratada almacenada en las cisternas instaladas exclusivamente para dicha función en el predio; y, de manera complementaria, se utilizará agua potable de la red existente a pie de lote. Se procurará realizar los riegos en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación.

En las actividades de poda y redondeo de ejemplares arbóreos, se cuidará mantener la simetría de éste. No se permitirá el corte en un solo plano de tal forma que todas las ramificaciones queden de la misma longitud.

Los productos utilizados para el mantenimiento de las áreas ajardinadas y estructura de madera (pergolados, pisos, barandales, etc.), así como las actividades de fumigación del sitio para prevenir la infestación de insectos y hongos, serán apropiados y de fácil manejo empleando preferentemente aquellos autorizados por el CICLOPLAFEST que se encuentren en el mercado local.

Los residuos generados del mantenimiento de las áreas jardinadas serán manejados adecuadamente y trasladados al relleno sanitario "Los Brasiles"

Se prevé que las especies de fauna menor que puedan tolerar la presencia humana regresen a ocupar las áreas verdes reforestadas.

Por las características topográficas de la Zona federal con la colinda el predio no se contempla el tránsito vehicular ni de animales en zona de playa.

Se prohibirá el depósito de cualquier objeto que pueda atrapar o enredar o lastimar a las especies de tortuga marina.

### • Suelo

Una vez que se encuentre establecido el Programa de reforestación, se aplicarán fertilizantes y productos para su correcto crecimiento. Los productos utilizados serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente productos autorizados por el CICLOPLAFEST que se encuentren en el mercado local.

Se realizarán las reparaciones necesarias para garantizar la impermeabilidad de pisos, registros, entre otros, con el fin de evitar filtraciones al subsuelo.

Los residuos sólidos urbanos y de manejo especial serán almacenados temporalmente en el área destinada dentro de las instalaciones y posteriormente trasladados al sitio de disposición final de Bahía de Banderas denominado relleno sanitario "Los Brasiles", mediante los vehículos recolectores de la empresa GRRSA, la cual tiene concesionado el referido servicio para la zona turística.

Se vigilará el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como equipos de lavado, aires acondicionados, equipos de cocina, equipos en el cuarto de máquinas, etc.

Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el **proyecto** no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada, la empresa debidamente establecida para su operación, se llevará los residuos generados.

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 158.01.03/4131/2023

Se hará del conocimiento de los visitantes al desarrollo de las medidas aplicadas y orientadas a la estrategia nacional de adaptación frente al cambio climático.

Para garantizar el éxito de las medidas propuestas, se deberá realizar una verificación del cumplimiento de cada una de ellas para poder conocer si se obtuvieron los resultados esperados o cuando se deberá de aplicar medidas adicionales de prevención, mitigación y/o compensación. Por eso es importante aplicar de manera constante la vigilancia y/o monitoreo sistemático de los elementos del medio ambiente bajo la responsabilidad de un supervisor ambiental que garantice establecer un sistema integral para el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas.

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

Que la fracción VII del artículo 12 del REIA 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 del área del proyecto sin la ejecución del proyecto.**

El crecimiento urbano de la localidad de San Francisco aunado al uso de suelo establecido para el predio en el instrumento de planeación urbana son factores que en algún momento detonarían el predio para la realización de un proyecto urbano y más aún que actualmente ya colinda con desarrollos inmobiliarios de baja densidad construidas o en proceso con destino habitacional o de alojamiento, por ello si el **proyecto** no se desarrollara, no había cambio significativo en el ambiente natural, debido a que por su superficie, características y ubicación en un ambiente en proceso de consolidación en donde existen caminos locales, infraestructura aérea y subterránea, no es posible recuperar las características naturales del entorno y del predio mismo, que sin duda alguna es observable vegetación inducida o predios carentes de la misma.

**Pronóstico de escenario del área del proyecto con la ejecución del proyecto sin la aplicación de las medidas ambientales.**

Por las características del **proyecto** que es considerado de baja densidad, tamaño, diseño y ubicación, al



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

por la **SEDESU, SEMADET**, o bien, por la **SEMARNAT y/o CONAGUA**.

La reubicación de las especies de flora que serán rescatadas mediante la ejecución del programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre, será en la misma superficie donde se ejecute el programa de reforestación propuesto. Para lograr mayor sobrevivencia de la plantación que se realice, en esta misma superficie de reforestación se ejecutará el programa de conservación de suelos propuesto en el **proyecto**, para con ello generar mejores condiciones para la adaptación y sobrevivencia de la planta que se establezca, principalmente condiciones de humedad.

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

Los impactos al paisaje previstos a generarse en las primeras dos etapas del **proyecto** (preparación del sitio y construcción) serán minimizado con la colocación de barreras físicas en las colindancias del predio. Se tendrá establecido un horario de trabajo de las 8:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 14:00 horas para no generar disturbio en las edificaciones colindantes.

Una vez concluido el **proyecto**, se prevé que mejore la imagen paisajística del contexto inmediato, ya que actualmente el sitio del **proyecto** es un predio vacante. No se provocarán fenómenos migratorios dada la escala del **proyecto** y a que se procurará que el personal de obra provenga de la zona de San Francisco o poblados vecinos. Además, los insumos requeridos para la construcción del **proyecto** provendrán de sitios establecidos en la región, con lo que se fomentará la derrama económica local.

Otro aspecto positivo es que se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de impuestos prediales, entre otros, mismos que deberán aplicarse en la ampliación, conservación y mantenimiento de las redes de infraestructura y equipamiento urbano, con lo que se optimizará la infraestructura instalada.

Finalmente, una vez en operación el **proyecto**, generará un incremento en la dinámica de las inmediaciones, favoreciendo la consolidación de la franja costera como corredor turístico y el establecimiento de equipamiento y servicios complementarios.

## II Análisis Técnico.

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

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

### TÉRMINOS

**PRIMERO.-** La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto "CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"**, ubicado en la fracción A-1 derivado de la subdivisión de la parcela 306 Z-3 P1/1 ubicada en el Poblado de San Francisco, perteneciente al Ejido Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación en un predio de 1,349.95 m<sup>2</sup>, conformado por un nivel y un sótano, cada uno con los siguientes espacios arquitectónicos:

Sótano	
Bodega	27.88
Cubo de la escalera	13.96
Gimnasio	21.83
Recámara	18.90
Baño y blancos	8.57
Vestidor	4.74
Baño	7.47
Recámara	14.37
Terraza	75.64
<b>Superficie total: 194.36 m<sup>2</sup></b>	

Planta baja	
Cochera	40.93

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

Cuadro de construcción ZFMT		
Vértice	X	Y
1	457586.6945	2313,029.0327
2	457573.9810	2313,042.8303
3	457559.4220	2313,010.5514
4	457568.0736	2313,029.0327
<b>Superficie: 465.988 m<sup>2</sup></b>		

Cuadro de construcción prefo de propiedad libre de afectación		
Vértice	X	Y
1	45786.6945	2313029.0327
2	457568.0736	2313004.6544
3	457573.3909	2313001.0300
4	457584.0811	2312983.8974
5	457598.0452	2312997.5665
6	457600.5302	2312999.9462
7	457602.4599	2313001.2245
8	457604.4259	2313001.3490
9	457608.9333	2313001.8828
10	457612.9300	2313000.5600
<b>Superficie: 883.970 m<sup>2</sup></b>		

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

**SEGUNDO.** -La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de 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, deberán 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

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"

*Handwritten mark*

*Handwritten signatures and marks*



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

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

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

- 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.
- 7 Para el suelo producto del despaje y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
  - 8 Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
  - 9 Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
  - 10 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.

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL NIARI"



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

Oficio No. 138.01.03/4131/2023

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

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

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

**DECIMOCUARTO.** -Notificar el contenido del presente oficio a la **C. Paulina Isabel García Berumen**, su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada **Banco Mercantil del Norte Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANORTE, División Fiduciaria** 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 173 y 174 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, y en las fracciones XVI, 32, 33, 34, 35 y 61 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en supeñencia de la resolución definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación de la C. Xitle Xantzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"*

**ARQ. XITLE XANTZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**  
SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
OFICINA DE REPRESENTACIÓN  
EN EL ESTADO DE NAYARIT

- c.c.p. Mtro. Cesar Octavio Lara Fonseca. - Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya. - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano. - Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2023TD015

No. Bitácora: 18/MP-0191/03/23  
XXGD/mazv/mgccc/jccc/kimm

"CASA HABITACIÓN RANCHO DEL MAR"