

**Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit.

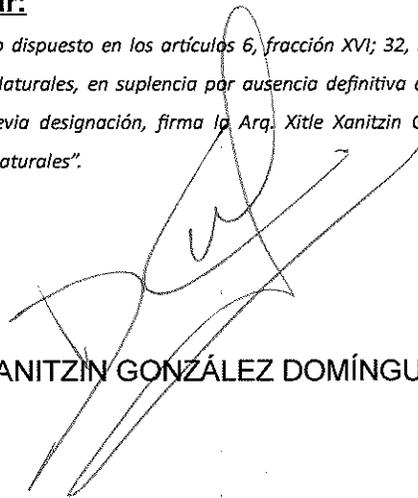
**Identificación del documento:** [SEMARNAT-04-002-A] recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular.- Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (resolución)

**Partes o secciones clasificadas:** Página 1.

**Fundamento legal y razones:** Se clasifican datos de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad, 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 y número de resolución dónde se aprobó la versión pública:**

Resolución ACTA\_09\_2024\_SIPOT\_1T\_2024\_FXXVII, concertada el 19 de abril del 2024.

**Disponible para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_09\\_2024\\_SIPOT\\_1T\\_2024\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_09_2024_SIPOT_1T_2024_FXXVII.pdf)





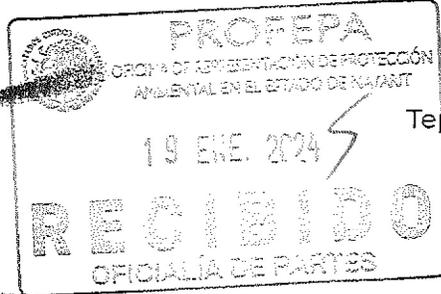
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0134/2024

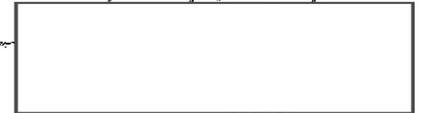
Tepic, Nayarit, a 11 de enero de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

*Recibi Original*  
*17/01/2024*



~~C. Raúl Ruíz González~~  
Representante legal de la persona moral denominada  
~~HARU MARINA, S.A. de C.V.~~



Personas autorizadas para recibir notificaciones:  
C. Oswaldo Curiel Rivera y C. Alejandro Franco Sánchez.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Raúl Ruíz González** Representante legal de la persona moral denominada **HARU MARINA, S.A. de C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado "**Torres de Departamento**" propuesto a ubicarse en Lote 24, Calle Albatros, Fraccionamiento Las Gaviotas, Localidad de La Cruz de Huanacastle, municipio de Bahía de Banderas, específicamente en la coordenada UTM de referencia X=460795.3167, Y=2294737.9759, DATUM WGS84.

### RESULTANDO

- I Que el 17 de mayo de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 12 de abril de 2023, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD028**.
- II Que el 23 de mayo de 2023 mediante escrito de misma fecha, la **promovente** presentó la página del periódico del 22 de mayo de 2023 en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- III Que el 25 de mayo de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/0023/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 18 al 24 de mayo de 2023 y extemporáneos.
- IV Que el 26 de mayo 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.

*Torres de Departamento*  
*"HARU MARINA, S.A. de C.V."*



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

- V Que mediante el oficio núm. 138.01.03/2194/2023 y 138.01.03/2195/2023, ambos del 02 de junio 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 el oficio núm. 138.01.03/2197/2023, del 2 de junio de 2023, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) respecto del **proyecto**.
- VII Que el 10 de julio de 2023, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEIPA** y 22 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), esta Oficina de Representación, mediante oficio núm. 138.01.03/2679/2023 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII Que el 25 de agosto de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 8 de agosto de 2023, mediante el cual la **promovente** contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.03/2679/2023.
- IX Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a las notificaciones y solicitudes de opinión referidas en los Resultandos V y VI, por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

### CONSIDERANDO.

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEIPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R) ,9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 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 **LGEIPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero que contempla terrenos ganados al mar encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEIPA** y 5º Incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA" S.A. de C.V."



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 Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

## 6. Fracción II. Descripción del proyecto.

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINO, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó la **promovente** y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en construir, mantener y operar un edificio de departamentos, con servicio y esparcimiento en azotea. Estos departamentos serán para venta y manejo bajo el régimen de condominio, la torre tendrá los siguientes espacios distribuidos y modulados por un solo cubo de ascensores y escaleras de emergencia; en general tendrá: una Alberca con área para camastros, Jacuzzi y área jardinada; Sótano y Semi-sótano para servicios con 18 cajones para estacionamientos; Departamentos con tres recámaras; Departamentos con dos recámaras; Departamentos con una recámara; 2 niveles de pent-house; Áreas denominada estudio; Roof Garden con cocina asador, camastros mesas y Bodegas y Máquinas.

Descripción de los conceptos a Desarrollar.

**Sótano.-** En el sótano se tendrá un cubo de escalera para ascenso y descenso, un cubo de ascensor, un área de bodega, un cuarto de máquinas y pasillos; debido a la topografía del predio al mismo nivel se tendrá una alberca de 50 m<sup>2</sup> con un jacuzzi de 9.6 m<sup>2</sup>, y un área para camastros con área jardinada.

**Semi sótano.-** En el semi sótano se tendrá una escalera para descenso peatonal desde el nivel de calle, una rampa para descender al estacionamiento desde el nivel de calle, un área para instalaciones eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), un área de depósitos, área de rodamiento, 18 estacionamientos, un cubo de ascensor y un cubo de escalera para ascenso y descenso.

**Planta baja y primer nivel.-** La planta baja y el primer nivel tendrán conceptos idénticos a desarrollar; siendo los siguientes por nivel: un departamento con 3 recámaras con terraza; un departamento de una recámara; un área denominada estudio con terraza; además tendrá un cubo de ascensor, un pasillo y cubo de escalera para ascenso y descenso.

**Nivel 2, 3, 4, y 5.-** En cada uno de estos niveles se tendrá: un departamento con 3 recámaras con terraza; un departamento con 2 recámaras con terraza; además tendrá un cubo de ascensor, un pasillo y un cubo de escalera para ascenso y descenso.

**Nivel planta baja de Pent House.-** Este nivel tendrá: un departamento con 3 recámaras con terraza; un departamento con 2 recámaras con terraza; además tendrá un cubo de ascensor, un pasillo y un cubo de escalera para ascenso y descenso.

**Primer nivel de Pent House.-** Este nivel tendrá: un departamento con 3 recámaras; un departamento con 2 recámaras; además tendrá un cubo de ascensor, un pasillo y un cubo de escalera para ascenso y descenso.

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

**Roof garden (azotea de servicio).** En la azotea se tendrán los conceptos de: cuarto de bodegas y máquinas, un módulo de sanitarios para hombre, un módulo de sanitarios para mujer; un área de cocina (cubierta con pergolados) con asador, un área descubierta de camastros con jacuzzi descubierta, un área para mesas, un cubo de ascensor, pasillo y un cubo de escalera para ascenso y descenso.

Superficie total del predio = 756.3 m <sup>2</sup> y su naturaleza jurídica		
Superficie	Polígono propiedad	529.94 m <sup>2</sup>
	Polígono TGM sin playa (a usar para obras)	216.99 m <sup>2</sup>
	Polígono TGM con playa (sin ningún tipo de obras)	9.37 m <sup>2</sup>

Componentes del **proyecto** y sus superficies a ocupar.

Desglose de conceptos del sótano		
Componente	Superficie (m <sup>2</sup> )	Techada para COS
Alberca	50	0
Jacuzzi	9.6	0
Área jardinada con camastros	151.63	0
Sótano de la torre de departamentos	318.36	0
Desglose de conceptos del semi sótano		
Componente	Superficie (m <sup>2</sup> )	Techada para COS
Semi sótano de la torre de departamentos	578.24	0
Conceptos de la planta baja y el primer nivel (son niveles idénticos)		
Componente	Superficie (m <sup>2</sup> )	
Desplante del edificio	Total 415.65	
Conceptos arquitectónicos (m <sup>2</sup> )		Techada para CUS (m <sup>2</sup> )
Departamento de 3 recámaras de 186.05 + (39.93 de terraza)		186.05
Departamento de 1 recámara de 85.77		85.77
Estudio con terraza de 53.57 + (17.77 de terraza)		53.57
Área común 32.55		32.5
<b>Total</b>		<b>357.94</b>
Desglose de conceptos de los niveles 2, 3, 4 y 5 (son niveles idénticos)		
Conceptos arquitectónicos (m <sup>2</sup> )		Techada para CUS (m <sup>2</sup> )
Departamento de 3 recámaras de 186.05 + (39.93 de terraza)		186.05
Departamento de 2 recámaras de 145.70 + (17.77 de terraza)		145.70
Área común 26.20		26.20
<b>Total</b>		<b>357.95</b>
Desglose de conceptos del nivel planta baja del pent house		
Conceptos arquitectónicos (m <sup>2</sup> )		Techada para CUS (m <sup>2</sup> )
Departamento de 3 recámaras de 186.05 + (39.93 de terraza)		186.05

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

Departamento de 2 recámaras de 145.70 + (17.77 de terraza)	145.70
Área común 26.20	26.20
<b>Total</b>	<b>357.95</b>
<b>Desglose de conceptos de nivel primer nivel del pent house</b>	
<b>Conceptos arquitectónicos (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Techada para CUS (m<sup>2</sup>)</b>
Departamento de 3 recámaras de 143.65	143.65
Departamento de 2 recámaras de 105.11	105.11
Área común 26.20	26.20
<b>Total</b>	<b>274.96</b>
<b>Desglose de conceptos de nivel primer nivel del roof garden (incluye bodegas y máquinas)</b>	
<b>Conceptos arquitectónicos (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Techada para CUS (m<sup>2</sup>)</b>
Cuarto de bodegas y máquinas, un módulo de sanitarios para hombre, un módulo de sanitarios para mujer; un área de cocina (cubierta con pergolados) con asador, un área descubierta de camastros con jacuzzi descubierta, un área para mesas.	298.10
Un cubo de ascensor, pasillo y un cubo de escalera para ascenso y descenso (área común 26.20)	26.20
<b>Total</b>	<b>324.3</b>

**Cálculo del CUS.**

<b>Niveles</b>	<b>Área techada por nivel m<sup>2</sup></b>
Planta baja	357.94
Nivel 1	357.94
Nivel 2	357.9
Nivel 3	357.95
Nivel 4	357.95
Nivel 5	357.95
Planta Baja del Pent House	357.95
Primer Nivel del Pent House	274.96
<b>Total</b>	<b>2780.59</b>

**Etapas de preparación del sitio.**

**Sanitarios portátiles:** Se instalará 1 baño portátil por cada 15 trabajadores. La instalación y mantenimiento de estos baños portátiles será proporcionada por una empresa especializada en la renta y servicio de sanitarios, la cual dará disposición final a las aguas sanitarias, en la

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



planta de tratamiento de aguas residuales que determine el H Ayuntamiento.

**Almacén temporal:** Durante las etapas de preparación del sitio y la construcción, se mantendrán habilitadas las bodegas y/o almacenes temporales. Se construirá un almacén provisional para resguardar los insumos de construcción; éste almacén permitirá tener el control de los materiales, herramientas y equipos a usarse dentro de la obra. Por otra parte se instalará provisionalmente un almacén de residuos para evitar la acumulación o dispersión de los mismos, éste el almacén se construirá con estructuras desmontables, tales como hojas multipanel.

**Caseta de vigilancia:** Se construirá una caseta de vigilancia a base de una estructura desmontable. La caseta proporcionará resguardo al personal de vigilancia, el vigilante tendrá la función de restringir el acceso a personas ajenas a la obra, además podrá vigilar que los materiales y equipos no sean extraídos del sitio del **proyecto**, sin la autorización del residente de la obra.

**Trazo y delimitación del área de despalme.** Se realizará el trazado de las áreas que estarán sujetas a deshierbe (herbáceas que hayan surgido posterior al periodo de lluvias) y despálme, para ello se utilizarán cintas amarillas sujetas con varillas enterradas en el piso y líneas de cal vertidas directamente sobre el suelo.

**Despálme del terreno.** La actividad denominada despálme consiste en el retiro de la capa superficial de tierra de aproximadamente 15 cm de profundidad. Ese material se almacenará y estibaré temporalmente en áreas específicas para este fin, dentro del predio, donde no pueda ser arrastrado por acciones del viento ni la lluvia; el material del despálme se considera rico en materia orgánica, por lo cual a la postre se reutilizará en la conformación de las áreas verdes.

**Limpieza del terreno y nivelación.** Se limpiará la superficie del terreno, para evitar que los residuos producto de las actividades anteriores causen afectaciones a las etapas de construcción, los residuos resultados de la ejecución de las actividades del deshierbe y del despálme serán estibados en un área al interior del predio para su posterior reincorporación a las áreas verdes.

Se nivelarán áreas específicas dentro del predio, únicamente donde sea necesario; se realizará mejoramiento de las bases para los andadores y área de asoleadero con rellenos de material proveniente de las excavaciones, compactando y nivelando.

### **Etapas de construcción.**

En esta etapa se utilizarán los servicios de camiones de volteo, de concreto premezclado y de bombeo de concreto premezclado, además de los vehículos de transporte para llevar al sitio del **proyecto** los insumos diversos de construcción.

**Cortes y excavaciones.** En esta etapa se harán cortes en sitios de terraplenes para obtener las cotas propuestas en las rasantes del diseño topográfico, con ello se busca estabilizar la

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



topografía. Las excavaciones del sótano y semisótano serán mediante el uso de excavadora y retroexcavadora, otras excavaciones serán de forma manual, como es el caso de la instalación de las tuberías a instalarse para introducir los diferentes servicios (abastecimiento de agua, drenaje y alberca).

**Cimentación.** La cimentación será mediante los sistemas constructivos que determinen los estudios de mecánica de suelos, así como el propio cálculo y diseño estructural. El procedimiento será el tradicional y después de la excavación de las fosas se colocará el armado de refuerzo y se colará mediante bombeo el concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla.

La construcción de los cimientos podrá ser de dos tipos, dependiendo de su importancia estructural y de las condiciones del terreno de soporte: a) cimientos de mampostería de piedra de la región, asentada con mortero de cemento-arena para estratos de roca "sana"; o b) elementos estructurales de concreto reforzado en estructuras importantes, con mayor transmisión de carga al terreno o cimentados sobre roca intemperizada y/o fisurada como son: zapatas aisladas y corridas, pilas y pilotes de concreto, dados, contratraveses, cabezales y travas de liga.

Se construirán dalas de concreto sobre la parte superior de los cimientos, para desplantar los muros que formarán las paredes de las edificaciones. Se impermeabilizarán las dalas de desplante de los muros con productos asfálticos prefabricados (emulsiones en frío), comercialmente elaborados para este propósito, para evitar el ascenso de agua por capilaridad hacia las paredes de las edificaciones. Después de la cimentación, las zanjas volverán a cubrirse con el material obtenido de la excavación.

**Obra negra.** En esta actividad se realizará la construcción de cimientos, zapatas, contratraveses, columnas, travas, firmes y losas con concreto premezclado y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto, vibradores, grúas, y el personal dependerá mucho de andamios, torres y equipo de suspensión, para realizar las obras, ya que el **proyecto** será una torre vertical.

**Obra gris.** En la edificación del **proyecto**, la obra gris implica la construcción de muros, aplanados, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubiertas, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entresijos, chafanes, emboquillados, pretilas, forjados y colocación de panel, y materiales prefabricados, cuyas actividades en su mayoría son realizadas a mano por el trabajador a base de mortero, cemento y concreto. Asimismo, se consideran las actividades de acabados donde será la instalación de accesorios y equipos, tales como grifería, adaptación de cocinas, la pintura e impermeabilización de la construcción en general, diseño de interiores, trabajos de carpintería, herrería, colocación de puertas y ventanas, etc.

**Instalación de las redes hidrosanitarias y pluvial.** Se tendrá un sistema de distribución de agua potable mediante un sistema hidroneumático de presión variable de velocidad constante, con 10 % de pérdida de carga, lo que impedirá la sedimentación de sólidos en

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



suspensión, alcanzando velocidades de flujo turbulento en tuberías, evitando ruido y golpes de ariete en válvulas y accesorios. La presión de operación será de 0.60 y 1.0 Kg/cm<sup>2</sup>.

**Instalaciones eléctricas y de gas.** La red eléctrica será instalada de acuerdo a los cálculos y estimaciones realizadas por la compañía constructora y/o la empresa contratista especializada, apegándose a los planos de obra y a las especificaciones solicitadas por la constructora. Dentro de las redes, también se contempla la red telefónica e internet, que al igual que la eléctrica, concierne al convenio celebrado entre la constructora y la compañía prestadora del servicio, adecuándose a las necesidades y requerimientos estipulados. Se realizarán las instalaciones para la distribución de la electricidad en cada uno de los pisos de la torre, de acuerdo a las normas técnicas y de seguridad que establece la Comisión Federal de Electricidad.

**Acabados.** Se refiere al terminado con materiales de primera, incluyendo madera, mosaicos, pisos, azulejos, cristalería, aluminio, colocación de barandales, muebles en baños y cocina, así como el enjarre, aplanado de muros, pintura, etc., además de la conformación de andadores, vialidades internas y el estacionamiento. El piso del estacionamiento será de losas de concreto y las fachadas estarán diseñadas con cancelería de aluminio, madera y cristal.

**Manejo de residuos sólidos urbanos.** Se generarán los siguientes tipos de residuos sólidos urbanos durante la construcción del **proyecto**.

- **Residuos orgánicos:** restos de comida, vegetación producto de las actividades de despalme y material proveniente de la excavación del predio.
- **Residuos inorgánicos:** envolturas y envases de plástico, cartón, latas de vidrio y metal, etc.
- **Residuos sanitarios:** desechos fisiológicos de los trabajadores del **proyecto**.
- **Residuos de construcción:** material cementante, restos de grava y arena, cascajo, alambres, clavos, restos de varillas, malla, madera, restos de cables entre otros.

Según el Instituto Nacional de Ecología, la generación de Residuos Sólidos Municipales (RSM) por habitante es 1 kg/hab\*día, por lo tanto, tomando en cuenta 50 trabajadores aproximadamente al día y un horario laboral de 8 horas, la generación de residuos en el área del **proyecto** corresponde al 50 % del tiempo de generación. Con base en lo anterior, se estima que la generación de RSU será de 25 kg diarios. Se contempla que la construcción de la obra durará 36 meses aproximadamente, por lo tanto, la generación total de residuos en la etapa de construcción será de 27 toneladas.

Para el manejo de residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores o las obras, se colocarán contenedores en zonas estratégicas para la disposición temporal de los residuos, estos estarán debidamente identificados para una separación primaria, en residuos inorgánicos como cartón, plástico, envolturas de comida, y otros para residuos orgánicos como restos de comida.

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



**Residuos de manejo especial.** Se calculó la producción de residuos de construcción usando lo publicado por Castells (2000), donde propone que la generación de residuos de una obra nueva genera 200 kg/m<sup>2</sup>. Por lo cual, en un área de construcción de 756.3 m<sup>2</sup> se generarían 150.06 toneladas de residuos en una obra nueva. La generación de estos residuos será paulatina, primero se empezará por el acceso, infraestructura común y al final la construcción de la torre. Los residuos se compondrán mayormente por tierras y rocas, hormigón, hierro y acero. Los residuos se clasifican para valorizar los residuos con potencial de comercialización. Para el manejo de los residuos de obra será en un área dentro del **proyecto** para el almacenamiento temporal hasta el momento de su reutilización o su recolección para su disposición final en un sitio sanitario autorizado por el H Ayuntamiento municipal.

### **Etapas de operación y mantenimiento.**

**Limpeza final general de la obra y desinstalación de obras provisionales.** Las obras provisionales como el almacén de materiales, los sanitarios portátiles, los tambos de residuos sólidos urbanos, entre otros, serán desinstalados al terminar la construcción. También se hará la limpieza, el retiro de escombros y basura previo al inicio de la etapa de operación.

**Contratación de personal de la región.** Se contratará personal para la etapa de operación del **proyecto**, destinada a la atención de la torre, así como la limpieza de las áreas comunes, y para la vigilancia de la misma; estos empleos podrán ser temporales o permanentes, se procurará contratar personal de la región para evitar traslados largos, el personal podrá ser trasladado de localidades como Bucerías, Mezcales e Higuera Blanca entre otras.

**Mantenimiento de servicios generales.** Se dará mantenimiento principalmente de pintura y limpieza a las áreas comunes, así como al estacionamiento, terraza y la azotea. Además, se dará mantenimiento preventivo a las instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y de gas.

**Mantenimiento de la edificación.** Se ejecutarán acciones de mantenimiento general para la edificación, en las que se incluya albañilería, acabados y pintura. Entre otras actividades que contribuyan a mantener el óptimo funcionamiento de la torre.

**Operación y limpieza de áreas del edificio (alberca y áreas verdes).** Se ejecutarán acciones de mantenimiento general y constante a la torre en las que se incluya limpieza de pisos, muros, ventanas, puertas y mobiliario, estas actividades las realizarán personal especialista en limpieza, evitando el uso de sustancias químicas con características corrosivas, explosivas, tóxicas e inflamables.

Se dará mantenimiento preventivo a la bomba de agua, a los filtros, motores, bombas centrifugas, entre otros sistemas que hacen funcionar a la alberca. Las áreas verdes estarán a cargo del personal especialista en jardinería que se encargará de darles mantenimiento, sin utilizar sustancias químicas.

**Consumo de agua.** La cantidad máxima de personas calculadas para ingresar al **proyecto** es de 48, se calculó el consumo de agua potable y su desperdicio. Se consideró una dotación de

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



agua potable por habitante de 400 l/hab/día/, que es la cantidad sugerida en un clima cálido y de tipo residencial, (CONAGUA, 2007) y un porcentaje de desperdicio del 80 % de la dotación. Se obtuvieron los siguientes resultados:

- Gasto diario de agua potable por persona = 400 l/usuario/día.
- Generación de agua residual por persona = 320 l/día.
- Capacidad total de personas en el **proyecto**= 48 personas.
- Consumo máximo total de agua por día= 19.2 m<sup>3</sup>.
- Generación total de aguas residuales por día = 15.36 m<sup>3</sup>.

### Generación y manejo de residuos sólidos urbanos.

Durante la operación, se realizará en el **proyecto** una separación de los residuos, donde se instalará un área específica con contenedores de residuos rotulados y de diferentes colores. El área del **proyecto** recibe la recolección municipal de residuos sólidos urbanos, a través del Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente (**GIRRSA**), concesionaria del municipio para proporcionar el servicio.

Se estimó la generación de residuos sólidos urbanos durante la etapa de operación, tomando como base la tasa de generación promedio utilizada en Bahía de Banderas que es de 1 kg/habitante/día, considerando que los propietarios de los departamentos estarán el día completo en la torre y que se tienen 38 recámaras, se agregaron 10 personas más considerando el personal de servicio; por ello se cuantifica un número máximo de 48 personas en la torre.

Generación de RSU por año de operación.

Días al año	Núm. de personas	Kg/persona/día	Total (kg)
365	48	1	17520

### Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Se instalará un sanitario portátil por cada 15 trabajadores, aproximadamente 5 contenedores de residuos, y un área para almacenamiento de herramienta, equipo y material. El **proyecto** no requerirá construir ninguna obra asociada.

### Etapas de abandono del sitio.

Se considera que esta etapa pueda ocurrir pasados al menos 50 años de operación. En caso de que el **proyecto** sea abandonado, cierre y se vuelva obsoleto, será demolido, aunque se estima que no sea abandonado, si se realizan acciones preventivas y correctivas para el mantenimiento de la obra se puede prolongar aún más la vida útil.

## 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 **LGEPA**, y lo

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

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

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**), Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POGET**) que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el sitio del **proyecto** no se ubica dentro de ninguna Área Natural Protegida federal ni estatal ni municipal. El sitio del **proyecto** aproximadamente se ubica a 0.70 km de distancia del Área Natural Protegida Sierra de Vallejo, en categoría de Reserva de la Biósfera Estatal; por ello el **proyecto** no influye en esta área.

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-041-SEMARNAT-2015, NOM-050-SEMARNAT-1993 y NOM-045-SEMARNAT-2017.** Estas normas establecen los límites máximos permisibles de emisiones de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno, óxido de nitrógeno y de coeficiente de absorción de luz y el porcentaje de opacidad del humo proveniente de los escapes de los vehículos automotores en circulación que usan combustibles fósiles, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.

**Vinculación.** En la etapa de construcción, se tendrán actividades que requieren el uso de vehículos con máquinas de combustión interna, que contribuirán al aumento en los niveles de contaminantes en el componente aire; por lo que se tomará en cuenta lo que se desprenda de estas normas oficiales para tener un proceso responsable. El objetivo de sujetarse estas normas es para disminuir las emisiones de CO<sub>2</sub> y demás gases criterio, debido al mal funcionamiento de la maquinaria revolvedora y de todo tipo de vehículos de transporte de materiales. La importancia de esto recae en el mantenimiento para disminuir el humo de los vehículos que tienen motores de combustión interna.

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



Se contará con un programa de mantenimiento periódico (no en las inmediaciones del **proyecto**, sino en lugares especializados y autorizados) a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se tendrán evidencias documentales de su cumplimiento. Para los vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad.

La importancia de esta medida recae en el mantenimiento de maquinaria para disminuir el humo proveniente de los vehículos que tienen motores de combustión interna y está comprobado que, en la atmósfera, los óxidos de nitrógeno (NO<sub>2</sub>) y Azufre (SO<sub>2</sub>), provenientes de los humos generados, son convertidos en ácido nítrico y sulfúrico que vuelve a la tierra con las precipitaciones de lluvia (lluvia ácida). Otro impacto negativo de estos humos para la atmósfera es ocasionado por el CO<sub>2</sub>, que como está demostrado, es el causante del efecto invernadero que por actividades antropogénicas está causando un cambio climático acelerado en el planeta.

**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.

**Vinculación.** El **proyecto** se conectará a la red de alcantarillado sanitario e infraestructura pluvial localizada por la vialidad de ingreso y salida al predio del **proyecto**. El predio se ubica entre desarrollos inmobiliarios en construcción y operación, en una zona donde existe la dotación de agua potable, alcantarillado y drenaje, se obtendrá el contrato de estos servicios para que las aguas residuales se canalicen finalmente a la planta de tratamiento municipal. Las aguas residuales generadas serán de uso doméstico por uso de aguas jabonosas, los sanitarios, las regaderas y por lavado de ropa y trastos.

**NOM-052-SEMARNAT-1993.** Que 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.

**Vinculación.** Durante el desarrollo del **proyecto**, se prevé por algún incidente mecánico la generación mínima de residuos peligrosos, no peligrosos y líquidos, para los cuales se contemplan una serie de medidas de manejo integral que regularán desde su generación, hasta su disposición final, para evitar la contaminación terrestre del sitio. Para atender algún accidente con residuos peligrosos, aunque estos serán en cantidades mínimas, se contratará una empresa especializada autorizada y acreditada para el manejo de residuos. Así mismo, la **promoviente** estará a cargo de la supervisión, cumplimiento y restauración en caso de derrames y vertimientos.

Se contempla que dentro de la etapa de construcción y operación se generarán residuos peligrosos productos del mantenimiento, como botes vacíos de pintura, thinner, brochas inservibles etc. por lo que su manejo deberá ser de manera independiente a los residuos domésticos y urbanos.

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA. S.A. de C.V."



**NOM-059-SEMARNAT-2010.** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

**Vinculación.** El área del **proyecto** se ubica cercano a la franja de costa dentro del municipio de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, por lo que se evalúa qué tipo de flora e individuos de fauna que potencialmente pudiera visitar el predio y, con base a esto evaluar si alguna de las especies se encuentra enlistada en la NOM mencionada. Se realizó un listado faunístico potencial relativo a la descripción del Sistema Ambiental; para lo cual realizó una revisión en literatura e identificaron las especies enlistadas en la norma.

**NOM-080-SEMARNAT-1994.** Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.

**Vinculación.** Esta Norma se vincula en las etapas de preparación del sitio y construcción con la utilización de la maquinaria y equipo, los cuales deberán operar de manera óptima, evitando ruidos innecesarios.

Las actividades de corte de suelo y excavaciones durante el desarrollo del **proyecto**, a través del uso de maquinaria, traerán consigo un aumento de los niveles de ruido. Toda vez que se utilizaran vehículos automotores para el transporte del personal, materiales y herramientas al sitio del **proyecto**, las emisiones de ruido son mínimas, sin embargo se evitará en todo momento rebasar los límites máximos permisibles por esta norma. La operación de los equipos que se utilicen en la construcción de las instalaciones del **proyecto** cumplirá con los parámetros de emisión establecidos por la NOM, de 68 dB (A) diurnos y 65 dB (A) nocturnos. Así mismo se supervisará que el parque vehicular en la etapa de construcción, tenga registros del mantenimiento mecánico preventivo con la finalidad de disminuir la emisión de ruido.

**NOM-138-SEMARNAT/SSAI-2012.** Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y lineamientos para el muestreo en la caracterización y especificaciones para la remediación.

**Vinculación:** Los productos asociados a los derrames de hidrocarburos, para los que se establecen límites máximos permisibles de contaminación en suelos, se enlistan en el quinto numeral de esta norma. El manejo de maquinaria en el área del **proyecto**, en caso de que no haya un mantenimiento adecuado de los vehículos, podría provocar derrames de hidrocarburos que podrían afectar directamente a la calidad de las aguas subterráneas. Este impacto se considera de magnitud alta, con afecciones a corto plazo, con baja certeza de que ocurrirán, extensión local en las áreas aledañas al **proyecto**, de duración permanente en caso de ocurrir, y de naturaleza acumulativa en caso de ocurrir más de una vez. Además, en caso de presentarse el impacto se produciría un daño irreversible por la dificultad de realizar la limpieza del subsuelo. Se pretende que a través de medidas preventivas de mantenimiento de maquinaria sea posible disminuir al máximo la probabilidad de que ocurra este impacto.

**NOM-161-SEMARNAT-2011.** Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo

"Torres de Departamento"  
"HARUAMARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismo, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.

**Vinculación.** De acuerdo con el listado de residuos de manejo especial sujetos a plan de manejo, éste se elabora para los residuos de la construcción, mantenimiento en general que se generan en una obra, en una cantidad mayor a 80 m<sup>3</sup>, por lo que para el **proyecto** no aplica tal criterio ya que no se generará tal cantidad; sin embargo, se le dará el manejo adecuado por medio de una empresa especializada y autorizada en el manejo y disposición final de estos por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Vinculación del **proyecto** con especificaciones de la **NOM-162-SEMARNAT-2012**.

Especificaciones	Vinculación
<b>NOM-162-SEMARNAT-2012.</b> Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	La playa frente al área del <b>proyecto</b> no está entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la <b>CONANP</b> como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas; tampoco está en el estudio "Las Tortugas y sus playas de anidación en México" elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998. No obstante, dado que la <b>ZFMT</b> tiene playa arenosa, es susceptible de que lleguen individuos de tortuga a la <b>ZOFEMAT</b> del <b>proyecto</b> , por ello se hace la vinculación con la presente norma.
2. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	Para la protección de las tortugas marinas se ejecutarán actividades de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas al final de este recuadro.
5. Especificaciones generales	
5.1 Las personas físicas o morales que realicen <u>actividades de aprovechamiento no extractivo</u> en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:	
5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de	Las actividades para proteger a las tortugas marinas se ejecutarán para dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."





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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.</li> <li>b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.</li> <li>c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.</li> </ul>	<p><i>Ilustración: Posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz</i></p>
<p>5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.</p>	<p>Durante la operación del <b>proyecto</b> se prohibirá el tránsito vehicular en la <b>ZFMT</b> y en la playa.</p>

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

El uso de suelo del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el **PMDUBB**, como Corredor Urbano Costero (**CUC**), según el Plano de Estrategia Zonificación Secundaria Bucerías y La Cruz de Huanacastle clave: **E-13**. La **promovente** cuenta con la la Compatibilidad Urbanística otorgada por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, mediante el oficio núm. **ODUMA/COMP/0045/2023** del 8 de marzo de 2023, en la cual Se determina que el predio está tipificado con uso: Corredor Urbano Costero (**CUC**) y malecón

**El cumplimiento urbano del proyecto.**

<b>Superficie total considerada para cumplimiento urbano = 756.3 m<sup>2</sup></b>		
<b>Superficie</b>	Polígono propiedad =	529.94 m <sup>2</sup>
	Polígono <b>TGM</b>	226.36 m <sup>2</sup>
Nota: por su naturaleza jurídica, los <b>TGM</b> son cuantificadas para fines de cumplimiento urbano.		
<b>Parámetro</b>	<b>Permitido</b>	<b>proyecto</b>
Densidad bruta No. viviendas/hectárea	82 viviendas (82 x 0.07563 ha.) = 6.20 viviendas.	El <b>proyecto</b> propone 12 departamentos más 4 Pent-House = 16 unidades. <b>No cumple</b>
Densidad bruta No. Cuartos de hotel por hectárea	120 cuartos (120 x 0.07563 ha.) = 9.07 cuartos	El <b>proyecto</b> propone 12 departamentos más 4 Pent-House = 16 unidades. <b>No cumple</b>
Densidad neta hotelera	200 cuartos (200 x 0.07563	El <b>proyecto</b> propone 12 departamentos

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

máxima cuartos/ha	ha.) = 15.12	más 4 Pent-House = 16 unidades. <b>No Cumple</b>
Superficie mínima de lote	200 metros	El <b>proyecto</b> dispone de 756.3 <b>Cumple.</b>
Niveles permitidos	6 niveles	El <b>proyecto</b> tiene 8 niveles, debido a que no se cuantifica la azotea ni el sótano ni el semisótano. <b>No cumple.</b>
COS	0.45 (se permiten 340.33 m <sup>2</sup> )	El <b>proyecto</b> tiene 357.94 m <sup>2</sup> . <b>No Cumple.</b>
CUS	2.7 (se permite 2,042.01 m <sup>2</sup> )	El <b>proyecto</b> tiene 2780.59 m <sup>2</sup> <b>No cumple.</b>
Estacionamiento	Para áreas de desarrollo turístico es un cajón de estacionamiento cuarto hotelero. El <b>proyecto</b> propone 18 cajones de estacionamientos; por lo tanto <b>Cumple.</b>	
Restricción frontal hacia la playa ( <b>Z.F.M.T.</b> ) = 10 metros	Los <b>TGM</b> , esta franja tiene más de 13 metros de ancho, por lo que el <b>proyecto Cumple</b>	
Laterales colindando con lote: 3 m	Según plano se tiene un límite de 0.15 metros; por lo que <b>no cumple</b> con esta restricción.	
Restricción frontal hacia vialidad = 0.00 metros	<b>Cumple.</b>	

**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.

**Delimitación del sistema ambiental.**

Se consideró su delimitación con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales.

El Sistema Ambiental se delimitó considerando las Unidades Ambientales definidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (**PMDUBB**), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002.

"Torreside Departamento"  
"HAPU MARINA, S.A. de C.V."



Se ha definido al Sistema Ambiental en 0.5 km<sup>2</sup> considerando las Unidades Ambientales identificadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (**PMDUBB**), correspondiéndole al **proyecto** aquel identificado como Unidad Ambiental 3 C-1: Cruz de Huanacaxtle, caracterizada por la mancha urbana de la localidad del mismo nombre, la cual se integra por viviendas habitacionales y residenciales, fraccionamientos y desarrollos turísticos y la emblemática marina Riviera Nayarit. Este Sistema Ambiental colinda al Norte con campos agrícolas y faldas de la Sierra de Vallejo y al Sur con la Bahía de Banderas (Océano Pacífico).

### Área de influencia.

El Área de Influencia se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 872.97 m<sup>2</sup>, y se pretende edificar una torre de departamentos. El impacto que podrá ocasionar sobre la zona a construirse será principalmente puntual, ya que, las actividades de la construcción, operación y mantenimiento del **proyecto** se realizarán únicamente en la superficie del predio y se atenderán a las medidas de mitigación propuestas en el capítulo V de la **MIA-P**, se tomó como Área de Influencia un radio aproximadamente de 150 m a la redonda respecto del polígono del **proyecto**.

### Hidrología superficial.

La zona del **proyecto** corresponde a la región hidrológica Huicicila (RH13), Subcuenca hidrográfica RH13Ba; R. Huicicila, Cuenca R. Huicicila-San Blas, R.H. Huicicila, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (**INEGI**), esta región está dividida en las cuencas de los ríos Huicicila, San Blas e Ixtapa. En todos los casos, los escurrimientos drenan hacia el Océano Pacífico; entre ellos destacan los ríos La Tigrera, El Agua Azul, Calabazas, Charco Hondo y Lo de Marcos.

### Vegetación.

#### Vegetación presente en el Sistema Ambiental y en el sitio del proyecto.

Para generar el listado de vegetación dentro del sistema ambiental, en las inmediaciones del Área de Influencia se hicieron recorridos de campo dentro del sistema ambiental y se identificaron las especies in situ y algunas de difícil reconocimiento en gabinete hasta generar el listado siguiente: *Randia armata*, *Ficus insípida*, *Ficus cotinifolia*, *Ceiba aesculifolia*, *Pithecellobium dulce*, *Guazuma ulmifolia*, *Heliocarpus pallidus*, *Psidium sartorianum*, *Enterolobium cyclocarpum*, *Leucaena lanceolata*, *Lysiloma acapulcense*, *Lysiloma divaricatum*, *Haematoxylum brasiletto*, *Caesalpinia pulcherrima*, *Elytraria imbricata*, *Crescentia alata*, *Impomea Meyer*, *Tabebuia donnell smith*, *Jatropha standleyi*, *Bursera instabilis*. No se registró ninguna especie en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

El Área de Influencia ha sido totalmente modificada para actividades antropogénicas, por lo que carece de comunidades vegetales propias de la región. La vegetación existente consta de especies exóticas e inducidas presentes en las áreas ajardinadas de las casas, desarrollos inmobiliarios y zonas de equipamiento de la localidad; así como regeneración natural con especies secundarias identificadas como "malezas" en lotes baldíos y especies inducidas en

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



los terrenos agrícolas. Frente al sitio del **proyecto** en el área terrestre, se identifican la presencia de algunos individuos de especies frutales inducidas (Palma cocotero *Cocos nucifera* y Plátano *Musaceae sp.*), algunos árboles y arbustos de la familia *Fabaceae* y malezas (principalmente pastos) en el terreno continental, y en la zona de playa: algunos pastos, principalmente gramíneas y trepadoras no leñosas (*Canavalia marítima*).

### **Fauna.**

A continuación, se presentan las especies de la fauna que puede distribuirse en el sistema ambiental:

### **Reptiles:**

*Kinosternon integrum* (Casquito) **PR**, *Lepidochelys olivacea* (Tortuga Golfina) **P**, *Coniophanes lateritius* (Culebra lisa), *Lampropeltis triagulum* (Falsa Coralillo), *Salvadora mexicana* (Culebra nariz de parche), *Leptodeira maculata* (Escombrera del suroeste), *Drymarchon corais* (Culebra arroyera), *Diadophis punctatus* (Culebra de Collar), *Iguana iguana* (Iguana verde) **Pr**, *Ctenosaura pectinata* (Garrobo) **A**, *Basiliscus vittatus* (Toloque Rayado), *Sceloporus horridus* (Lagartija Espinosa), *Sceloporus utiformis* (Lagartija Espinosa), *Aspidoscelis communis* (Huico común), *Urosaurus bicarinatus* (Cachora), *Hypsiglena torquata* (Culebra de noche), *Micrurus distans* (Serpiente Coralillo), *Manolepis putnami* (Culebra cabeza surcada), *Phyllodactylus lanei* (Salamanquesa), *Anolis nebulosus* (Abaniquillo), *Sceloporus melanorhinus* (Lagartija Espinosa), *Aspidoscelis deppii* (Huico siete líneas), *Pseudoficimia frontalis* (Culebra ilamacoa), *Tropidodipsas philippi* (Culebra caracolera), *Thamnophis validus* (Culebra Listonada).

### **Anfibios:**

*Dryophytes eximius* (Raba de árbol de montaña), *Tlalocohyla smithii* (Rana enana), *Diaglena spatulata* (Rana Espatulada), *Craugastor occidentalis* (Rana ladradora), *Incilius occidentalis* (Sapo Pinero), *Incilius mazatlanensis* (Sapo de Mazatlán), *Craugastor hobartsmithi* (Rana ladradora), *Incilius marmoreus* (Sapo Pinero), *Rhinella marina* (Sapo Marino).

### **Aves:**

*Buteogallus anthracinus* (Aguililla negra menor) **Pr**, *Buteo jamaicensis* (Aguililla colirroja) **Pr**, *Sterna antillarum* (Charrán mínimo) **Pr**, *Sterna elegans* (Golondrina marina elegante) **Pr**, *Larus heermanni* (Gaviota de heermann) **Pr**, *Turdus assimilis* (Zorzal gorjiblanco), *Pelecanus occidentalis* (Pelícano pardo), *Larus atricilla* (Gaviota reidora), *Zenaida macroura* (Paloma huilota), *Hirundo rustica* (Golondrina tijereta), *Pelecanus erythrorhynchos* (Pelícano blanco), *Quiscalus mexicanus* (Zanate mayor), *Pitangus sulphuratus* (Luis grande), *Passer domesticus* (Gorrión doméstico), *Phalacrocorax penicillatus* (Cormorán de Brandt), *Calidris alba* (Playero blanco), *Cacicus melanicterus* (Cacique mexicano), *Molothrus aeneus* (Vaquero ojirrojo), *Caracara plancus* (Caracara común), *Calidris mauri* (Playero occidental), *Icterus cucullatus* (Bolsero cuculado), *Charadrius alexandrinus* (Chorlo nevado), *Sterna maxima* (Charrán real), *Charadrius semipalmatus* (Chorlo semipalmeado), *Amazilia rutila* (Colibrí canelo), *Pluvialis squatarola* (Chorlo gris), *Dendroica petechia* (Chipe amarillo), *Charadrius vociferus* (Chorlito tildío), *Sterna caspia* (Charrán caspia), *Catoptrophorus semipalmatus* (Playero pihuihui), *Zenaida asiatica* (Paloma aliblanca), *Passerina ciris* (Colorín sietecolores),

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



*Agelaius phoeniceus* (Tordo sargento), *Himantopus mexicanus* (Candelero americano), *Pyrocephalus rubinus* (Mosquetero cardenal), *Pandion haliaetus* (Gavilán pescador), *Crotophaga sulcirostris* (Garrapatero pijuy), *Numenius americanus* (Zarapito pico largo), *Numenius phaeopus* (Zarapito trinador), *Volatinia jacarina* (Semillero brincador), *Icterus pustulatus* (Bolsero dorsirrayado), *Arenaria interpres* (Vuelvepiedras rojizo), *Columbina inca* (Tórtola doméstica), *Falco rufifularis* (Halcón murciélaguero), *Cynanthus latirostris* (Colibrí piquiancho), *Sterna hirundo* (Charrán común), *Limnodromus scolopaceus* (Costurero pico largo), *Columbina talpacoti* (Tórtola rojiza), *Larus philadelphia* (Gaviota de Bonaparte), *Saltator coerulescens* (Saltador grisáceo), *Haematopus palliatus* (Ostrero americano), *Phalaropus tricolor* (Falaropo pico largo), *Aimophila ruficauda* (Zacatonero cabecirrayado), *Tityra semifasciata* (Tityra enmascarada), *Actitis macularia* (Playero alzacolita), *Turdus rufopalliatus* (Zorzal dorsirrufo), *Recurvirostra americana* (Avoceta piquicurva), *Tyrannus melancholicus* (Tirano tropical), *Stelgidopteryx serripennis* (Golondrina ala aserrada), *Gallinago gallinago* (Agachona común), *Myiodynastes luteiventris* (Papamoscas vientre amarillo), *Amazilia violiceps* (Colibrí corona azul), *Tringa melanoleuca* (Patamarilla mayor), *Geotrygon montana* (Paloma perdiz rojiza), *Myiozetetes similis* (Luis gregario), *Tringa flavipes* (Patamarilla menor), *Rynchops niger* (Rayador americano), *Seiurus noveboracensis* (Chipe charquero), *Sturnella magna* (Pradero común), *Myiarchus nuttingi* (Papamoscas de nutting).

### Mamíferos:

*Procyon lotor* (Mapache), *Otospermophilus variegatus* (Ardilla de las rocas), *Sylvilagus cunicularius* (Conejo), *Didelphis virginiana* (Tlacuache), *Dasybus novemcinctus* (Armadillo de nueve bandas), *Nasua narica* (Coati), *Canis latrans* (Coyote).

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

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

De acuerdo con la metodología de evaluación descrita en la **MIA-P**, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del **proyecto** son:

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

Oficio No. 138.01.03/0134/2024

Factores ambientales y los posibles indicadores aplicables al **proyecto**

Factores ambientales	Indicador PRIMARIO de impacto ambiental	Indicador SECUNDARIO de impacto ambiental
Aire	Aumento de los niveles de ruido	Afectación a la salud de personal
		Afectación a individuos faunísticos por estrés
	Emisiones de gases	Contribución a lluvia ácida
		Contribución al cambio climático
Levantamiento de polvos	Malos olores	
Hidrología	Disminución de la captación de agua	Partículas suspendidas en el ambiente
	Presencia de residuos sólidos urbanos	Disminución de la tasa de infiltración
	Derrame de residuos de maquinaria	Contaminación de cuerpos de agua
	Consumo de agua	Contaminación de cuerpos de agua por hidrocarburos
Edafología	Presencia de residuos sólidos urbanos	Menor disponibilidad
	Derrame de residuos de maquinaria	Contaminación del suelo
	Conservación del suelo	Contaminación del suelo por hidrocarburos
	Compactación de suelo	Aumento de la tasa de erosión
Flora	Pérdida de individuos	Pérdida de capacidad de regeneración natural
	Pérdida de cobertura	Disminución de la riqueza vegetal
	Conservación de flora	Fragmentación del hábitat
	Pérdida de hábitat	Conservación de cobertura vegetal
Paisaje terrestre	Mortandad de fauna	Pérdida de individuos
	Afectación por estrés	Ahuyentamiento de fauna
	Pérdida de naturalidad del paisaje por residuos y actividades humanas	

Las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por el promovente son:

Medidas	Etapas	Tipo de medida	Componente ambiental a proteger
Gerencia ambiental	Preparación, Construcción, Operación	Prevención y Compensación	Todos
Plática de concientización	Preparación y Operación	Prevención y	Todos

"Terros de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

ambiental		Compensación	
Manejo de Residuos Sólidos Urbanos	Preparación, Construcción, Operación	Prevención	Flora, Fauna, Paisaje, Suelo e Hidrología
Rescate de nidos	Preparación	Prevención	Fauna
Delimitación de áreas para el acceso de maquinaria, equipo y materiales	Preparación y Construcción	Prevención	Paisaje, Suelo e Hidrología
Uso de equipo de protección	Preparación y Construcción	Prevención	Trabajadores
Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria	Preparación, Construcción y Operación	Mitigación	Aire
Instalación de Sanitarios portátiles	Preparación y Construcción	Prevención	Agua y Suelo
Rescate de fauna de baja movilidad	Preparación, Construcción y Operación	Mitigación	Fauna
Medidas de disminución de polvo	Preparación y Construcción	Mitigación	Aire, Flora, y Trabajadores
Medidas de disminución de ruido	Preparación y Construcción	Mitigación	Aire, Fauna, y Trabajadores

**Medidas especiales en caso de encontrarse con fauna en la etapa de operación.**

· En un caso extraordinario de la presencia de un ejemplar de fauna, no se tendrá perturbación del proceso de anidación de la tortuga marina ni afectación a nidos, se contactará al campamento tortuguero autorizado por la **SEMARNAT**, más cercano para que realicen la colecta.

· Durante el uso de la playa, en el fortuito caso de llegada de alguna tortuga para desovar, se evitarán las actividades humanas que puedan afectar el nido de la tortuga u otra especie de fauna como aves principalmente por excavaciones y compactaciones múltiples (manuales) dadas por el tránsito peatonal y juegos playeros.

Además se llevarán a cabo las siguientes prácticas enfocadas a la conservación y protección de la tortuga y fauna marina:

· Se tendrá prohibido durante todas las etapas del **proyecto** la colecta, captura o caza de cualquier especie.

· Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002. Se orientarán los tipos de iluminación que se instalen cerca de la playa, de tal forma que su flujo luminoso se dirija hacia abajo y fuera de la playa, utilizando alguna de las siguientes medidas de mitigación del

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

impacto: i) luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas; ii) focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente; iii) fuentes de luz de coloración amarillo o rojo puro, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

· Se tendrá prohibido a personas y usuarios del **proyecto** el tránsito vehicular en la zona de playa; además se mantendrá la playa frente al **proyecto** libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.

· No se realizarán obras constructivas que puedan fungir como barreras físicas en la playa; además de lo anterior se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de las tortugas y fauna marina.

**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.

**Sin el desarrollo del proyecto:**

El **proyecto** se prevé ubicar en una zona que ha sufrido de modificación desde hace varios años, por lo que presenta signos de daño e impacto por las construcciones actuales colindantes por lo tanto si el **proyecto** no se desarrollase, no habría cambio significativo en virtud a lo anterior. Cabe hacer la indicación que la zona donde se encuentra el **proyecto** cuenta con una vocación de suelo Condominio Vertical, colindando con el **proyecto** establecimientos hoteleros que brindan servicio de alojamiento quedando bien aclarado que el ambiente natural ha sido modificado e impactado previamente por estas actividades.

El Área de Influencia que nos ocupa se conforma de 2 ecosistemas: el sistema terrestre y el sistema marino. El enlace que los vincula es toda la zona costera, esta zona representaba al eco tono natural que vinculaba ambos sistemas ecológicos, y es en donde se ubica el **proyecto**. Actualmente se ha perdido el enlace natural entre ambos sistemas, quedando fragmentado el sistema terrestre con infraestructura urbana y por otra parte la Zona Federal Marítimo Terrestre, playa y mar un sistema natural para arribo de tortugas en una combinación con actividades recreativas de sol y playa.

Los sistemas mencionados sin el **proyecto** seguirán siendo afectados de forma directa por todos los desarrollos que aún faltan por realizarse ya que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano

"Terres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



autoriza algunas áreas para construcciones y viviendas, en los terrenos colindantes al sitio.

### Con el proyecto sin medidas de mitigación.

La ejecución del **proyecto** sin contar con las medidas de mitigación establecidas, contribuiría al desequilibrio ecológico, ya que no se tendría un plan de manejo adecuado para los impactos y generación de residuos ocasionando un posible daño y deterioro ambiental. En la etapa de construcción, el correcto manejo control y disposición de los residuos sólidos urbanos generados y de las aguas residuales generadas, cobra vital importancia para no incrementar la contaminación al mar que se ubica frente al **proyecto**; por lo tanto es en la etapa de construcción que si el **proyecto** se realizara sin las medidas de mitigación o prevención, podría llegarse a afectar por contaminación a la Zona Federal Marítimo Terrestre y/o a mar.

### Con el proyecto, con las medidas propuestas.

Las medidas preventivas y de mitigación propuestas en el presente documento, se establecieron de acuerdo a las características específicas de la zona, sus aspectos bióticos y abióticos para contribuir de manera positiva al medio ambiente y darle continuidad mediante un monitoreo constante con el seguimiento del plan de vigilancia ambiental el cual se tendrá que presentar a la **SEMARNAT** de forma anual para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas dentro de la Secretaría.

Lo antes expuesto muestra que las características constructivas de las obras y el conjunto de medidas hacen que se tenga un **proyecto** ambientalmente viable, y que la mejor alternativa sea su construcción a fin de que la mejora socioeconómica de los habitantes de la zona se lleve a cabo, sin tener que lamentar que los recursos naturales se vean afectados de manera negativa.

Durante la construcción se incrementarán las emisiones de polvos y gases criterio, sin embargo se aplicarán medidas para el control de las posibles afectaciones. Estas medidas consisten en el mantenimiento de los vehículos y equipo para que operen en óptimas condiciones para disminuir la generación de humo, y para esto se propone la verificación vehicular, el cumplimiento de la normatividad, y los filtros en los escapes.

Por otro lado, con la aplicación de medidas como la gerencia ambiental durante la construcción del **proyecto**, la plática de concientización ambiental y la colocación de señalizaciones permitirá que los trabajadores y usuarios tengan mayor conciencia sobre los impactos ambientales que provoca su estancia en el **proyecto**. El gerente ambiental estará encargado, de verificar que las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas para el **proyecto** se cumplan puntualmente, por lo que llevará una bitácora mensualmente con la información de cumplimiento de las diferentes medidas y acciones a su cargo durante las actividades de construcción. Se pretende que con el manejo integral y adecuado de los Residuos Sólidos Urbanos generados por los trabajadores y usuarios del edificio, se evitarán afectaciones a la flora, fauna, percepción del paisaje y protegerá el suelo y la hidrología de contaminación, esta medida consiste en la instauración de contenedores de basura, aplicando el sistema de separación secundaria. Estos contenedores se ubicarán en

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



puntos estratégicos y se instalarán letreros para cada contenedor para facilitar la comprensión y así obtener una correcta separación de los mismos residuos. Estos contenedores contarán con seguridad específica contra animales silvestres y así evitar una dispersión de los mismos generada por la fauna local. Así mismo, se contará con una empresa autorizada para el manejo de estos.

En cuanto a la fauna, serán aplicadas medidas para proteger a las especies que pueden verse influenciadas por el desarrollo de las actividades. Se contemplan medidas de rescate de fauna, ya que por este medio se busca mitigar cualquier daño a la fauna que pueda presentarse en el predio y en las áreas circundantes al mismo, donde pudieran ser afectadas por las actividades de construcción del **proyecto** (áreas con movimiento de trabajadores y/o disposición y manejo de materiales de construcción).

En total se han propuesto 11 medidas de prevención y mitigación con las que se reducirán los impactos ambientales generados por la realización del **proyecto**, ya que estas protegen a los diversos componentes ambientales.

## II. 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.

En relación a las obras existentes en el sitio del **proyecto**, la **promovente** señala que originalmente en el predio del **proyecto** ya existía una casa habitación, de la cual se efectuó la compraventa en septiembre de 1996; fecha en la cual se indica que no debe impuesto predial ni adeudo de servicio de agua durante los últimos 5 años; por lo cual se infiere que la casa habitación se construyó en 1991, o antes, por lo anterior, al tratarse de vivienda unifamiliar no requirió contar con autorización conforme a la excepción que señala el subinciso c), Incisos Q) del Artículo 5o. del **RLGEEPAMEIA**.

Que respecto a la justificación que presentó la **promovente** por el incumplimiento del **proyecto** de la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, señala: *el **proyecto** rebasa las normas de construcción establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Sin embargo, esto no compromete ningún componente ambiental, por lo tanto el incumplimiento en materia urbana, no afecta ni comprometería la permanencia de componente ambiental alguno, debido a que no involucra obras en la **ZOFEMAT**, lo que provoca que no se interfiera con la posible anidación de tortugas ni limita áreas de tránsito y recreación de sol y playa para el público en general, y que se trata de un predio que desde 1996 ya tenía dotación de servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y electricidad, es*

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

decir que aunque existe un incumplimiento en los parámetros de densidad urbana (mayor incremento de personas por área), ello no compromete la permanencia de componente ambiental alguno, siendo la evaluación del impacto ambiental un instrumento de planeación, regulación y control de los aspectos ambientales, con la obligatoriedad que establece el último párrafo del artículo 35 de la LGEEPA que establece "La resolución de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate". Con base en lo anterior, la vigilancia del cumplimiento normativo en materia de desarrollo urbano, recae en la autoridad municipal, a través de la expedición de la Licencia de Construcción Municipal.

Al respecto, cabe recordar que con base en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación esta obligada 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. Es decir, que para la evaluación del impacto ambiental, debe considerarse el impacto que generaría en el ecosistema una tendencia de incumplimiento de la normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, como la que propone la **promovente**.

Al respecto cabe revisar los parámetros aplicables y las desviaciones que implica el **proyecto** tal como se solicitó:

NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO		Corredor Urbano Costero (CUC)	OBSERVACIONES	
		Vivienda Plurifamiliar Vertical		
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS / HECTÁREA	82	La densidad del <b>proyecto</b> de 16 viviendas en 756.3 m <sup>2</sup> , extrapolada a una hectárea (10,000 m <sup>2</sup> ) representa 211 viviendas por hectárea. <b>No cumple</b> , en la superficie del predio esta permitido desarrollar unicamente 6.2 viviendas.
		HABITANTES HECTÁREA	/ 362	La <b>promovente</b> refiere que el <b>proyecto</b> está previsto para albergar hasta 48 usuarios, de acuerdo con el número máximo de habitantes por hectárea, la superficie del predio permite alojar hasta 27 habitantes. <b>No cumple</b> .

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

	NETA			Este parámetro resulta favorable, para el <b>proyecto</b> propuesto, pues si el lote se fraccionara en lotes con la superficie mínima, se tendrían 3.78 lotes y, en cada uno de ellos se podrían desarrollar hasta 4 viviendas, esto permitiría una capacidad de acogida de 15.12 viviendas, este número se aproxima a los 16 departamentos propuestos.
		MÁXIMO N° DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO	4	
		SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (M2)	200	Si el predio se fraccionara en lotes con la superficie mínima, se tendrían 3.78 lotes con la superficie mínima de 200 m².
		HABITANTES / HECTÁREA NETA (MÁXIMA)	884	Para la superficie del <b>proyecto</b> esto represente un máximo de 67 habitantes., la <b>promovente</b> estima 48 usuarios del <b>proyecto. Cumple.</b>
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE (INDICE C.O.S.)		0.45	El <b>proyecto</b> propone 357.94 m² de desplante de obras techadas = 0.47 rebasa moderadamente el COS permitido
NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y			6	Atendiendo el principio de legalidad, esta Oficina de Representación considera que no es ambientalmente viable, rebasar el número máximo de niveles permitidos; al generar inconformidad entre los vecinos del <b>proyecto</b> promoviendo el incumplimiento de la norma y el crecimiento desordenado de la localidad.
INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (C.U.S.)	NUMERO DE VECES EL ÁREA DEL PREDIO	2.70	La <b>promovente</b> propuso 2,780.59 m² de construcción con 8 niveles, roof garden, sótano y semisótano lo que genera un CUS de 3.65 <b>No cumple</b>
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTOS	ÁREAS HABITACIONALES	N° DE CAJONES POR LOTE PRIVATIVO	4	si se consideran 3.78 lotes privativos como el mínimo, el

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

Oficio No. 138.01.03/0134/2024

TO	LES Y DE USOS MIXTOS			proyecto ocuparía 15 lugares de estacionamiento.
	ÁREAS DE DESARROLLO TURÍSTICO			
	ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO E INDUSTRIA			
RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES	0	----
		HACIA PLAYA (Z.F.M.T.)	10	La <b>promovente</b> propuso mas de 13 metros de ancho
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON LOTE	3	La <b>promovente</b> propuso 0.15 metros de restricciones laterales con predios vecinos. La problemática ambiental no se observa sobre retiro de vegetación o afectación a fauna silvestre, sino sobre el precedente que se fija para una tendencia desviada del instrumento legal aplicable, las edificaciones sin espacios libre entre ellas, eliminan las áreas verdes y representan riesgos de afectación estructural ante eventos naturales como sismos.
	TRASERAS (ML)	COLINDANTE CON LOTE	5	

Cabe mencionar que la **promovente** presento a la Compatibilidad Urbanística otorgada por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, mediante el oficio núm. ODUMA/COMP/0045/2023 del 8 de marzo de 2023, la cual para el uso de Corredor urbano costero y vivienda plurifamiliar vertical, confirma los parámetros referidos en la tabla anterior.

A continuación se presenta un extracto de la caracterización de la UNIDAD AMBIENTAL 3 – C1 **Cruz de Huanacaxtle**, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, donde se ubica el **proyecto**.

### 1. LOCALIZACIÓN

Clave	S - 65 - 003 - C - 1	Nombre	Cruz de Huanacaxtle
Política Ecológica	Aprovechamiento	Zona Ecológica	Tropico seco
Provincia Ecológica	65 Sierras de la Costa de Jalisco y Colima	Sistema Terrestre	003 Llanura Ixtapa
Paisaje Terrestre	Cruz de Hunacaxtle	Unidad Natural	17

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

Oficio No. 138.01.03/0134/2024

<b>Superficie</b>	0.5 km <sup>2</sup>	<b>Localidades:</b> Cruz de Huanacaxtle
<b>Nº de habitantes :</b> 2,354		<b>Vialidades :</b> Federal 200

## 2. MEDIO FISICO NATURAL

<b>Altitud</b>	Menor que 100 m	<b>Coordenadas extremas</b>	Oeste 105° 21' 25"	Norte 20° 45' 40"	Oeste 105° 22' 15"	Norte 20° 46' 10"
<b>Topoforma dominante:</b>	Glacis aluvial original		<b>Clima</b>		A w1 (w) (i')	
<b>Precipitación</b>	Menor a 1200 mm		<b>Temperatura</b>		Mayor a 26° C	
<b>Fenómenos meteorológicos</b>	Época de ciclones, Junio, Octubre		<b>Geología</b>		Depósitos coluvio - aluviales del cuaternario de arena gruesa	
<b>Riesgos geológicos</b>	Zona sísmica		<b>Región y cuenca hidrológica</b>		RH13-B Río Huicicila - San Blas	
<b>Hidrología superficial:</b>	Arroyos intermitentes, que se infiltran destaca el A. El Caloso y escorrentías difusas		<b>Hidrología subterránea</b>		Permeabilidad alta en materiales no consolidados	
<b>Edafología</b>	Feozem háplico		<b>Factores limitantes del suelo</b>		Salinidad del suelo	

## 3. MEDIO BIOLÓGICO

Vegetación	Flora representativa	Fauna representativa
Relictos de selva mediana subcaducifolia y vegetación secundaria	<i>Acacia cochliacantha</i> , <i>Bursera simaruba</i> , <i>Ceiba aesculifolia</i> , <i>Lysiloma divaricata</i> y <i>Jacaratia mexicana</i>	Iguana verde, lagartija escamosa, garjón blanco, garza ganadera, codorniz crestidorada, conejo, coyote, zorra gris

## 4. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Primarias	Secundarias	Terciarias
Agricultura: calabaza, chile, frijol, mango, maíz, frijol, melón, pepino, sandía, sorgo.		Servicios, comercio en pequeña escala

## 5. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL RELEVANTE

1. Crecimiento urbano turístico
---------------------------------

## 6. LIMITANTES Y OPORTUNIDADES

<b>Limitantes:</b> Ordenación del centro de población
<b>Oportunidades:</b> Acuífero subexplotado, potencial para la actividad turística y turismo alternativo

## 7. VOCACIÓN

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

Asentamiento pesquero, y/o turísticos recreativos

### 8. OBSERVACIONES

El crecimiento urbano de la localidad puede orientarse hacia suelos de difícil acceso en zonas de altas pendientes, suelos muy rocosos o pedregosos lo que puede dificultar la dotación de servicios. Los desarrollos turísticos que ocupan frentes de playa, limitan el acceso a la zona federal y al litoral. Zona de recarga de acuíferos

Que dentro de la unidad ambiental, el polígono del **proyecto** se ubica en una zona con política de aprovechamiento.

#### d) Aprovechamiento,

*Las áreas con usos productivos actuales o potenciales, así como áreas con características adecuadas para el desarrollo urbano, se les definirá una política de aprovechamiento racional de los recursos naturales. En estas áreas será permitida la explotación y el manejo de los recursos naturales renovables, en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente al ambiente.*

Con base en lo anterior se tiene que la problemática ambiental de la zona, ya se había identificado en el año 2002 cuando se publicó el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y, que actualmente la tendencia en las localidades costeras es privilegiar la utilidad inmobiliaria por encima del aprovechamiento sustentable de los recursos, lo que ha generado serios problemas de hacinamiento y deficiente tratamiento de aguas residuales en las localidades de la Región. Por lo anterior, esta Oficina de Representación determina que, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que conforman el ecosistema donde se desarrollará el **proyecto**, es necesario sujetarse tanto como sea posible a la Normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, al ser éste un documento técnico, jurídico y administrativo, basado en un diagnóstico urbano - ambiental y diseñado para prever la capacidad de acogida de las localidades de Bahía de Banderas. De manera que, analizando la densidad máxima que el terreno pudiera contener, por ejemplo, si pensamos en los metros cuadrados de terreno bruto por vivienda (200), el predio de 756.3 m<sup>2</sup> podría acoger 3.78 terrenos con esa superficie de 200 m<sup>2</sup> y cada uno de esos terrenos tendría capacidad para 4 viviendas; de manera que si no se tratara de un predio sino de 3, se podrían construir hasta 12 viviendas en esos predios, por otro lado, puesto que el **proyecto** no aportó algún dictamen de la autoridad municipal, que le diera viabilidad desde el punto de vista de desarrollo urbano, a los niveles de pent house; con base en el principio de legalidad, esta Oficina de Representación considera que no son viables, limitando el desarrollo a 12 departamentos.

Por último, respecto del uso general de los terrenos ganados al mar, y en virtud de que no se obtuvo respuesta de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre al oficio 138.01.03/2197/2023 referido en el Resultando VI, se considera ambientalmente viable; esto con base en los artículos 124 y 125 de la Ley General de Bienes Nacionales y el artículo 43 del Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, donde se fundamenta que los terrenos ganados al mar, son desincorporables de dominio público de la federación; por lo que se

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

recomienda que previo al inicio de las obras y actividades del **proyecto** realice las gestiones correspondientes con al Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT**.

Al respecto, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y 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: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º Inciso A), fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA PARCIAL CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

### TÉRMINOS

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

"Torres de Departamento"  
"CARLI MARINA, S.A. de C.V."



los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **“Torres de Departamento”** propuesto a ubicarse en Lote 24, Calle Albatros, Fraccionamiento Las Gaviotas, Localidad de la Cruz de Huanacaxtle, municipio de Bahía de Banderas.

Se autoriza de forma parcial la construcción, operación y mantenimiento de un **edificio de departamentos de 6 niveles, Sótano, Semi-sótano, y un Roof Garden**, con servicio y esparcimiento en azotea. La torre tendrá los siguientes espacios distribuidos y modulados por un solo cubo de ascensores y escaleras de emergencia; en general tendrá: una alberca con área para camastros, Jacuzzi y área jardinada; Sótano y Semi-sótano para servicios con 18 cajones para estacionamientos; **12 (doce)** departamentos 6 de ellos con tres recámaras y 6 con dos recámaras; departamentos con una recámara; estudio; Roof Garden con cocina asador, camastros mesas y Bodegas y Máquinas.

<b>Superficie total del predio = 756.3 m<sup>2</sup> y su naturaleza jurídica</b>		
<b>Superficie</b>	Polígono propiedad	529.94 m <sup>2</sup>
	Polígono TGM sin playa (a usar para obras)	216.99 m <sup>2</sup>
	Polígono TGM con playa (sin ningún tipo de obras)	9.37 m <sup>2</sup>

Componentes del **proyecto** y sus superficies a ocupar.

<b>Desglose de conceptos del sótano</b>		
<b>Componente</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Techada para COS</b>
Alberca	50	0
Jacuzzi	9.6	0
Área jardinada con camastros	151.63	0
Sótano de la torre de departamentos	318.36	0
<b>Desglose de conceptos del semi sótano</b>		
<b>Componente</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Techada para COS</b>
Semi sótano de la torre de departamentos	578.24	0
<b>Conceptos de la planta baja y el primer nivel (son niveles idénticos)</b>		
<b>Componente</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	
Desplante del edificio	Total 415.65	
<b>Conceptos arquitectónicos (m<sup>2</sup>)</b>		<b>Techada para CUS (m<sup>2</sup>)</b>
Departamento de 3 recámaras de 186.05 + (39.93 de terraza)		186.05
Departamento de 1 recámara de 85.77		85.77
Estudio con terraza de 53.57 + (17.77 de terraza)		53.57
Área común 32.55		32.55
<b>Total</b>		<b>357.94</b>
<b>Desglose de conceptos de los niveles 2, 3, 4 y 5 (son niveles idénticos)</b>		
<b>Conceptos arquitectónicos (m<sup>2</sup>)</b>		<b>Techada para CUS (m<sup>2</sup>)</b>
Departamento de 3 recámaras de 186.05 + (39.93 de terraza)		186.05

“Torres de Departamento”  
“HARU MARINA, S.A. de C.V.”



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

Oficio No. 138.01.03/0134/2024

Departamento de 2 recámaras de 145.70 + (17.77 de terraza)	145.70
Área común 26.20	26.20
<b>Total</b>	<b>357.95</b>
<b>Desglose de conceptos de nivel primer nivel del roof garden (incluye bodegas y máquinas)</b>	
<b>Conceptos arquitectónicos (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Techada para CUS (m<sup>2</sup>)</b>
Cuarto de bodegas y máquinas, un módulo de sanitarios para hombre, un módulo de sanitarios para mujer; un área de cocina (cubierta con pergolados) con asador, un área descubierta de camastros con jacuzzi descubierta, un área para mesas.	298.10
Un cubo de ascensor, pasillo y un cubo de escalera para ascenso y descenso (área común 26.20)	26.20
<b>Total</b>	<b>324.3</b>

A continuación, se presentan los cuadros de coordenadas componen el sitio del **proyecto**:

Vértice	Coordenadas UTM de TGM	
	X	Y
1	460794.50	2294700.10
2	460810.50	2294705.05
3	460813.55	2294698.69
4	460815.50	2294693.00
5	460800.10	2294687.00
6	460798.43	2294693.25
<b>Superficie total = 226.36 m<sup>2</sup></b>		

Vértice	Coordenadas UTM de Predio Propiedad	
	X	Y
1	460795.3167	2294737.9759
2	460784.5222	2294736.7811
3	460787.6549	2294712.6354
4	460792.8782	2294713.5113
5	460793.9127	2294706.2118
6	460794.2349	2294701.1995
7	460794.5000	2294700.1000
8	460810.5000	2294705.0500
11	460806.8797	2294713.2711
<b>Superficie total = 529.94 m<sup>2</sup></b>		

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

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



Oficio No. 138.01.03/0134/2024

actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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

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

**CUARTO.** - La **promovente**, queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **RLGEEPAMEIA**, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación proceda conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

**QUINTO.** - La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

"Terres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

**SEXTO.-** De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que la **promovente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción.

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

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

### CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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, las acciones de compensación y mitigación propuestos por la **promovente**, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a la siguientes condicionantes:

1. En un plazo máximo de **tres (3) meses** contado a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar los planos del **proyecto** conforme a las obras autorizadas en el Término Primero del presente oficio; es decir, para un edificio de 6 niveles, Sótano, Semi-sótano, y un Roof Garden.
2. En un plazo máximo de **tres (3) meses** contado a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar ante esta oficina de Representación, la constancia de factibilidad y servicios de agua potable y alcantarillado acorde a la demanda estimada.
3. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
4. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
5. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
7. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

8. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
9. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
10. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
12. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
  - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
  - Los motivos de la reubicación.
  - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
  - La anuencia del propietario o legal poseedor del predio de destino.
13. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
  - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y

"Torres de Departamento"  
"MARU MARINA, S.A. de C.V."



- Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
14. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.** - La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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

**DECIMOSEGUNDO.** - La **promovente**, deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución, para

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."



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

**Oficio No. 138.01.03/0134/2024**

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

**DECIMOCUARTO.** - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Raúl Ruíz González** en su calidad de Representante legal de la persona moral denominada **HARU MARINA, S.A. de C.V.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Sin más por el momento, agradezco la atención al presente.

**ATENTAMENTE**

*"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3º, 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, firmo la Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."*



**Arq. Xitle Xanitzin 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.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano - Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento.

**ARCHIVO 18NA2023TD028**

**No. Bitácora: 18/MP-0095/05/23**

XXGD/mazv/mgcc/jacc

"Torres de Departamento"  
"HARU MARINA, S.A. de C.V."