

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

Calle



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

Oficio No. 138.01.03/5536/2023

Tepic, Nayarit a 6 de diciembre de 2023

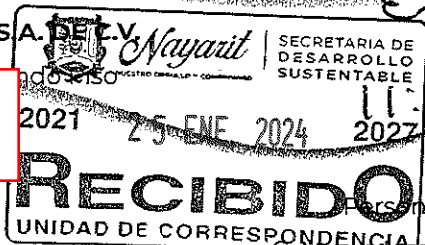
Asunto: Se emite Resolutivo.

Recabi Original

C. David Mendoza García

Representante legal de la persona moral denominada

INOVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



Personas autor
C. Myrna Lizette Mor
y C.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. David Mendoza García** Representante legal de la persona moral denominada **INOVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado "**Torre Bahiban Bucerías**" propuesto en la localidad de Bucerías, en el lote No.4 Manzana 02 sector 01 en la esquina de Abraham González y Av. Pacífico, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=464618.2061, Y=2295148.7746 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 21 de junio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 20 de junio 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 **18NA2023TD032**.
- II Que el 28 de junio de 2023 mediante escrito de misma fecha, la **promovente** presentó la página del periódico del 23 de junio 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

"Torre Bahiban Bucerías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Ambiente (**LGEEPA**).

- III** Que el 29 de junio de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/0029/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 22 al 28 de junio de 2023 y extemporáneos.
- IV** Que el 30 de junio de 2023, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V** Que mediante los oficios núm. 138.01.03/2709/2023 y 138.01.03/2710/2023, ambos del 11 de julio 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 el 14 de agosto de 2023, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), esta Oficina de Representación, mediante oficio núm. 138.01.03/3173/2023 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII** Que el 7 de noviembre 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. 138.01.03/3173/2023.
- VIII** Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a las notificaciones referidas en el Resultando V, por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO.

"Terre Bahíban Eucerías"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

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 **LGEEPA**; 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 **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero que contempla el uso y aprovechamiento de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que

"Torre Sahibán Bucerías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

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.

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 la demolición de obras existentes; construcción, operación y

"Torre Bahián Bucerías"
INNOVAPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

mantenimiento de un edificio de departamentos de 6 niveles y un Roof Garden, abarca un polígono de 3,046.016 m², el cual contará con un sótano con estacionamiento, El **proyecto** tendrá áreas de recreación como lo son zonas de asoleaderos, alberca, jacuzzi's y chapoteadero, gimnasio, una palapa, oficina/recepción, bodega, sanitarios y regadera para albercas.

En la **MIA-P**, la **promovente** había propuesto desarrollar 44 departamentos, sin embargo; en su escrito de información adicional, se modificó el **proyecto** para desarrollar únicamente 21 departamentos conforme a la siguiente descripción:

El **proyecto** estará ubicado en la localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, abarcando Propiedad Privada (**PP**), y Terrenos Ganados al Mar (**TGM**) y Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**), distribuidos de la siguiente manera:

Superficies del proyecto	
Polígono	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	1,207.963
Terrenos Ganados al Mar	460.501
Zona Federal Marítimo Terrestre	1,377.552
Total	3,046.016 m²

En las siguientes tablas se resumen los conceptos y superficies que integran el **proyecto**.

Superficie de obras a construir del **proyecto**

Espacios	m ²	Superficies para cálculo de C.O.S
Edificio	874.5	874.5
Alberca/chapoteadero/jacuzzi	113.48	-
Palapa	23.36	23.36
Baño exterior	5.21	5.21
Área de regadera	1.85	-
Área verde	372.71	-
Caminos, escaleras y espacios libres	215.9	-
Área de arena (TGM y ZFMT)	1,439	-
TOTAL	3,046.01 m²	903.07 m²

"Torre Bahibon Bucerías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Distribución de obras de sótano sobre PP, TGM y ZFMT

Torre Bahiban Bucerías	
Sótano	
Obras	m ²
Propiedad privada	
Estacionamiento	1,173.65
Espacio libre	34.31
Subtotal	1,207.96
Terrenos Ganados al Mar	
Estacionamiento	55.83
Espacio libre	404.67
Subtotal	460.50
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Espacio libre	1,377.55
Subtotal	1,377.55
TOTAL	3,046.01

Distribución de obras sobre PP, TGM y ZFMT

Torre Bahiban Bucerías	
Obras	m ²
Propiedad privada	
Mayor parte del edificio	850.13
Mayor parte de palapa	23.16
Mínima parte de alberca	0.81
Mínima parte de baño exterior	0.23
Parte de caminos, escaleras y espacios libres	100.11
Áreas verdes	233.52
Subtotal	1,207.96
Terrenos Ganados al Mar	
Pequeña parte del edificio	28.01
Mayor parte de alberca/chapoteadero/jacuzzi	112.67
Mínima parte de palapa	0.2
Mayor parte de baño exterior	4.98

"Torre Bahiban Bucerías"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Parte de caminos, escaleras y espacios libres	115.79
Área de regadera	1.85
Áreas verdes	80.23
Área de arena/suelo natural	116.77
Subtotal	460.50
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Áreas verdes	58.95
Área de arena/suelo natural	1,318.6
Subtotal	1,377.55
TOTAL	3,046.01

A continuación, se presenta el resumen de las superficies techadas del **proyecto**, para el cálculo del C.O.S. y C.U.S.

Superficie de obras a construir en el Polígono del proyecto modificado

Nivel	Superficie de desplante	Superficie de construcción
Estacionamiento	-	-
Planta baja	903.07 m ²	903.07 m ²
Piso 2-4	-	(912.61*3)= 2737.83
Piso 5	-	912.61
Piso 6	-	570.29
RG	-	349.95
TOTAL	903.07 m²	5,473.75 m²

Etapas de preparación del sitio.

- **Demolición de las obras existentes:**

Esta actividad consiste en demoler la construcción existente, mediante la técnica de inestabilidad por empujes, que consiste en hacer presión al elemento estructural en vez de estirarlo, normalmente se realiza con retroexcavadoras, *bulldozer* y palas mecánicas.

- **Retiro del escombro:**

El material procedente de la demolición será retirado por medio de dos camiones de volteo, y para su transportación se utilizará una lona para evitar la dispersión de polvos.

"Torre Bahiban Bucerías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

- **Limpieza del terreno:**

Esta actividad consiste básicamente en eliminar toda materia extraña del sitio del **proyecto**, tales como basura, hierba y en general cualquier tipo de material que por su naturaleza obstruya las actividades posteriores. Esto se llevará a cabo de manera manual y de ser necesario, con la ayuda de maquinaria.

- **Nivelación del terreno y compactación:**

(Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales). Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactibles como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, de lo contrario, materiales que serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos materiales se emplearán para rellenar el terreno y alcanzar el nivel de desplante requerido por el proyecto arquitectónico, su empleo resulta indispensable para proporcionar al terreno la capacidad de carga uniforme y evitar daños posteriores a las diversas estructuras del **proyecto** por hundimientos diferenciales.

Etapas de construcción.

Las actividades que se realizarán en esta fase corresponden prácticamente a la construcción del edificio de departamentos, áreas comunes y sótano, contemplados para el **proyecto**; con todas las obras, infraestructura y servicios básicos necesarios para su funcionamiento.

- **Trazo, delimitación de obras de construcción:**

Se realizará de acuerdo a las características y necesidades del **proyecto** a desarrollar, lo cual comprende trazo de ejes principales, secundarios y anchos de cepas de cimentaciones. Para la ejecución de esta labor se tomarán en cuenta las características establecidas en los planos anexos a la **MIA-P** y se realizará con personal calificado.

- **Obras de cimentación:**

Los elementos de cimentación serán de concreto armado, las dimensiones de los elementos, los armados, la resistencia del concreto será especificada en cada obra de acuerdo a su análisis estructural, que será proporcionado por ingenieros y calculistas certificados.

"Torre Bahías Bucerías"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

- **Construcción de infraestructura:**

Se pretenden realizar las actividades para el levantamiento de las estructuras y construcción de obras contempladas en el **proyecto**.

Para los trabajos de la construcción en general se realizarán actividades de:

- Albañilería
- Levantamiento de muros
- Colado de castillos y dadas de cerramiento
- Cimbrado, armado y colado de losas de entepiso y de azotea
- Instalación de tuberías e instalaciones eléctricas
- Aplanado de muros y techo
- Acabados y pintura

Insumos requeridos para la construcción. - Se buscará siempre la utilización de materiales de la región, esto disminuirá considerablemente la emisión de dióxido de carbono a la atmósfera como consecuencia del transporte de material a la zona.

- **Introducción de red de agua potable y sanitaria:**

Se llevará a cabo la introducción de los servicios de agua potable conectando a la toma de agua del sistema de la localidad. Así como, la conexión al sistema de drenaje y alcantarillado.

- **Introducción de instalaciones y red eléctrica:**

Introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para la alberca y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc.

- **Introducción de aire acondicionado y red de gas L.P. e instalación de voz y datos:**

Se instalará el servicio de aire acondicionado dentro de cada departamento y la instalación de gas L.P. será realizada únicamente en las cocinas de los departamentos. Asimismo, se realizará la instalación de los equipos para los servicios de teléfono e internet.

- **Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos):**

Acabados del edificio de departamentos que serán en muros de block y de concreto con aplanado

"Torre Bahíen Sucrías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

fino y pintura vinílica con elementos con recubrimiento Afibra (pérgolas, trabes, verjas, etc.) y las actividades de revestimiento de azulejos tanto en baños, cocinas y pisos.

- **Obra exterior, pinturas, etc.:**

Servicios eléctricos externos, luminarias, obras de andadores, jardinería, las actividades de pintura en general, construcción de machuelos y banquetas.

- **Conformación de áreas de jardinería en general:**

Se conformarán las áreas verdes en jardines a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico a la zona y compensar algunos de los efectos de los impactos ambientales identificados.

- **Limpieza general de obra:**

Retiro de todo tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre en el predio del **proyecto**. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada.

Entre las obras provisionales de apoyo se contempla:

- Bodega para materiales y herramienta, las cuales serán de materiales prefabricados y serán desmontadas al término de las obras.
- Baño portátil, se utilizará el mismo criterio que en las bodegas, solamente que éste será rentado a empresas que cuenten con este tipo de servicios.

Volumen y tipo de agua:

El agua utilizada durante las etapas de preparación del sitio y construcción será obtenida a través de la formalización de un contrato de servicio de trasiego de agua cruda por medio de pipas al sitio del **proyecto**, a través de una empresa debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. Su almacenamiento será temporal, en tinacos y/o bidones.

Energía eléctrica:

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción la energía eléctrica será provista por medio de plantas eléctricas portátiles para funcionamiento de equipos y herramientas, ya que todas las actividades se realizarán en horarios diurnos.

"Torre Bahían Bucerías"
INNOVESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

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

Durante la etapa de preparación del sitio y construcción.

Residuos sólidos.

Se generarán residuos los cuales serán principalmente:

- Residuos de construcción (cemento, escombros, padecería de alambre y madera).
- Residuos de fierro y aluminio
- Residuos sólidos urbanos (basura) en pequeñas cantidades.

Residuos de limpieza.

Se llevará a cabo la recolección del material terrícola derivado de la excavación, que será puesto a disposición en lugares autorizados por el Ayuntamiento. Se realizará la reutilización al material que pueda funcionar para tales fines.

Se llevarán acciones de limpieza de residuos sólidos como trozos de madera, cartón, algunas ramas, empaques de plástico, basura orgánica, etc. Mismos que serán puestos a disposición en contenedores con tapadera para evitar la generación de vectores, y su recolección se realizará por parte del Ayuntamiento.

Residuos de Manejo Especial. Aquellos generados en los procesos productivos, que no reúnen las características para ser considerados como peligrosos o como residuos sólidos urbanos, o que son producidos por grandes generadores de residuos sólidos urbanos.

Volumen total estimado de material de demolición = **276.10 m³**.

Cabe resaltar que de acuerdo con la **NOM-161-SEMARNAT-2011**, por la cantidad de residuos provenientes de la excavación que se generarán para la realización del **proyecto**, será necesario implementar un plan de manejo de éstos.

Sitios para la disposición de residuos.

Para el caso de material de corte y de construcción que se requiera disponer en bancos de tiro o Sitio de

"Torre Bahián Bucarías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Disposición Final (**SDF**), éstos deberán estar autorizados por la autoridad ambiental y la dependencia municipal correspondiente.

Es obligación del responsable del **SDF** dar un comprobante membretado de recepción de residuos al recolector, en el cual debe registrarse la cantidad, tipo de material y empresa o persona a quien se le recibe.

Residuos líquidos.

Se rentará un módulo de sanitario portátil por cada 4 trabajadores, el cual cuenta con su propio contenedor de desechos. Dichos desechos serán removidos por la empresa proveedora, también será la encargada de limpieza y transporte del módulo.

Residuos peligrosos.

Durante la etapa de construcción la empresa constructora contará con una camioneta con funcionamiento a base de gasolina para los servicios de transporte de material y equipo de construcción que sean necesarios para el desarrollo del **proyecto**, aunado a que se utilizarán algunas sustancias necesarias para que la maquinaria funcione adecuadamente, gasolina, diésel, aceites, grasas que serán utilizadas en vehículos automotores; se procurará que estas sustancias no sean derramadas, dándoles el correcto mantenimiento a estos equipos, en sitios autorizados.

Se abastecerán de combustible en la misma localidad de Bucerías, Nayarit, lugar donde también se les dará el mantenimiento preventivo a los equipos, maquinaria y vehículos en talleres autorizados.

Etapas de operación y mantenimiento.

Durante la etapa de operación, el área contempla servicios de esparcimiento y recreación como lo son zonas de asoleaderos, alberca/jacuzzi/chapoteadero, gimnasio, una palapa, sanitarios y regadera para alberca.

Las actividades de operación de las instalaciones antes descritas consisten principalmente en lo siguiente:

- Limpieza general y saneamiento de depósitos de residuos.

"Torre Bahían Bucerías"
INNOVESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

- Pintura y mantenimiento de elementos constructivos (impermeabilización).
- Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.
- Mantenimiento de la alberca.
- Mantenimiento de áreas verdes.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.
- Reparación y mantenimiento a instalaciones eléctricas y equipo.
- Limpieza de la playa.

Actividad	Descripción	Insumos requeridos	Residuos a generar
Limpieza general y saneamiento de depósitos de residuos	Constarán de la limpieza de los contenedores, con el uso de agua y jabón, asimismo, se verificará que los depósitos se encuentren en buenas condiciones, asegurándose que estos no tengan orificios en el fondo que pueda provocar alguna contaminación por los lixiviados que se generen. Además, se verificará que el lugar donde se dispongan para su recolección, no se encuentre con presencia de diferentes residuos. Se realizará un recorrido diariamente para la recolección de residuos que pudieron haberse dispersado y serán puestos a disposición en los contenedores adecuados para su recolección por parte del Ayuntamiento.	*Agua *Jabón 20 lt/mes *Bolsa de plástico	*Agua con jabón *Residuos sólidos urbanos *Residuos orgánicos
Pintura y mantenimiento de elementos constructivos	En ocasiones se realizarán actividades de resane, principalmente en aquellas áreas que se presenten problemas de humedad o desgaje. Esta actividad incluirá el pintado de las paredes.	*Yeso/ Mortero/ pasta texturi 4 kg/año *Agua *Pintura	*Bolsa de papel de cemento/ Yeso/ Pasta. *Escombro
Impermeabilización	Se realizarán actividades de impermeabilización y limpieza de la azotea.	*Impermeabilizante Será reutilizada/c/3años *Agua	*Cubeta
Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.	Se verificará que no existan fugas y que las tuberías se encuentren en buenas condiciones (no oxidadas o en condiciones deplorables).	*Tuberías de PVC *Cinta de teflón	*Tubería en malas condiciones
Mantenimiento de la alberca	Se realizará la limpieza de alberca para mantener el buen funcionamiento del equipo de filtración, bombeo, circulación y calefacción.	*Maneral *Cepillo con cerdas de nylon	*Bolsas de basura *Residuos orgánicos (como hojas provenientes

"Torre Schiban Bucerfas"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

		*Barredora *Manguera *Red tipo bolsa *Cloro	de los árboles)
Mantenimiento de áreas verdes	Se realizarán actividades de riego y limpieza.	*Agua	*Materia orgánica 15 kg/año
Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos	Se realizará la limpieza de las instalaciones. Además, se estarán generando residuos sólidos urbanos derivados de las actividades en general, se realizará la correcta separación de residuos y serán diepuestos para su recolección por parte del Ayuntamiento.	*Bolsas *Botes de basura *Pinol *Cloro	*Envases *Bolsas de basura *Residuos sólidos urbanos
Reparación y mantenimiento a instalaciones eléctricas y equipo	Se verificara que funcionen correctamente y que los cables, conectores, apagadores se encuentren en buenas condicones y sin falsos contactos.	*Cable eléctricos	*Cables en malas condiciones
Limpieza de la playa	Se realizará la limpieza de la playa para evitar que los residuos sean esparcidos hacia el mar.	*Botes de basura *Bolsas de plástico	*Bolsas de basura *Residuos sólidos urbanos

Servicios necesarios para la operación

• Agua.

El agua necesaria para la operación, limpieza, servicios sanitarios, riego de áreas verdes, operación de la alberca, etc. se obtendrá por medio del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, Nayarit (**OROMAPAS**).

• Energía eléctrica.

La energía eléctrica producida y distribuida por la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, será suministrada en el punto de acometida del predio.

• Aguas residuales.

Las aguas residuales que se generen estarán conectadas al drenaje de la localidad, se cuenta con Certificado de Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, Nayarit (**OROMAPAS**).

Descripción de tecnologías para control de residuos líquidos y sólidos.

"Torre Bahíon Buceras"
INNOVAPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Sistema de manejo de residuos sólidos: La estrategia a seguir para un efectivo manejo de los residuos contempla lo siguiente:

- Compra de productos "*ambientalmente amigables*".
- Separación de basura (orgánica y reciclable).
- La disposición final de los residuos sólidos se realizará por medio de camiones recolectores del Ayuntamiento.
- Disposición final de las aguas residuales en la red de drenaje sanitario.

Etapas de abandono del sitio.

Considerando el mantenimiento que se le dará al **proyecto**, no se prevé el abandono de éste, en caso de que así sea y que se destruya el **proyecto**, los materiales y equipos serán puestos a disposición en lugares autorizados por el Gobierno Municipal de Bahía de Banderas.

Generación de gases efecto invernadero.

Durante las diferentes etapas que conforman el **proyecto** habrá emisiones de gases efecto invernadero, las cuales serán generadas de manera secundaria por vehículos automotores y generación de energía eléctrica.

Sin embargo, para la etapa de construcción se consideran las siguientes emisiones:

Equipo	Horas / día	Tipo de combustible	Decibeles emitidos	Emisiones (g/s)
Góndola material	3	Diésel	96 - 98	5
Camionetas	2	Gasolina	86 - 98	5

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

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

"Torre Echiban Sucriés"
INOVAPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General 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 o cerca de ninguna Área de Importancia para la Conservación de Aves (**AICA**). El **AICA** más cercana es Islas Marietas y se ubica a **21.44 km** aproximadamente.

El sitio del **proyecto** no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida, por lo que el **proyecto** no influye en ninguna de ellas; sin embargo, se mencionan las que están más próximas al **proyecto**.

El área Natural protegida Federal más cercana al área del **proyecto** es la de "**Islas Marietas**" en categoría de manejo Parques Nacionales, en donde su polígono de aplicación se encuentra aproximadamente a **22.84 km** de distancia. El Área Natural Protegida Estatal "**Sierra de Vallejo**" en categoría de decreto como Reserva de la Biósfera Estatal, se localiza a aproximadamente **0.582 km** de distancia del sitio del **proyecto**.

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

Norma Oficial Mexicana	Vinculación con el proyecto
NOM-001-SEMARNAT-2021 Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.	Durante las actividades de construcción se realizará la contratación de baños portátiles, de los cuales sus residuos serán puestos a disposición por la misma empresa contratada.

"Torre Bahíban Bucarías"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

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.	Las aguas residuales generadas por el proyecto durante la operación del mismo se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de loza. Por lo que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la norma. Además, como se mencionó anteriormente éstas se encontrarán conectadas al sistema de drenaje de la localidad.
NOM-041-SEMARNAT-2015 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Los vehículos y maquinaria que sean utilizados en la etapa de preparación del sitio y construcción estarán bajo un esquema de mantenimiento continuo y contarán con las verificaciones vehiculares correspondientes, así como los vehículos del personal que acudan al lugar en la etapa de operación, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's.
NOM-045-SEMARNAT-2017 Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.	Es importante resaltar que las actividades de mantenimiento no se realizarán en las inmediaciones del proyecto , sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental – Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres – Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, éstas se encuentran identificadas en el capítulo IV de la MIA-P. Sin embargo, es importante destacar que el proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área urbana.
NOM-080-SEMARNAT-1994.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	Toda maquinaria y vehículo que sean utilizados para las diferentes etapas del proyecto estarán bajo un estricto control en su mantenimiento, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que para la construcción del proyecto , el horario en que se laborará será diurno.
NOM-161-SEMARNAT-2011.- Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo 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.	De acuerdo con el listado de residuos de manejo especial sujetos a presentar plan de manejo, menciona en la fracción VII que los residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m ³ , por lo que para el proyecto se propuso la implementación de un plan de manejo.

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

"Torre Bahiben Bucerías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Especificaciones	Vinculación																																																											
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	La playa frente al área del proyecto no figura 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 CONANP como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998; De acuerdo con el PMDUBB en sus pag. 36 y 37 en descripción de la fauna punto 1.5.18 hace una descripción en la cual incluye playas como San Francisco como una zona que tiene cualidades para la arribazón y desove de tortuga, así como Playa Monterrey y Nuevo Vallarta, sin embargo, no se menciona a Playa Bucerías. Según los datos expresados en el mismo PMDUBB, los resultados obtenidos en campamentos tortugueros en 1999 se registraron 125 nidos, 9,539 huevos sembrados y 5,918 crías liberadas en playa San Francisco, esto solo como una referencia del arribazón en la zona de Bahía de Banderas. Cuadro 1.5.3.8.1. Instituciones que realizan acciones de protección de la tortuga marina en la zona de Bahía de Banderas <table><tr><th>Municipio</th><th>CAMPAMENTO</th><th>TIPO</th><th>REGISTRO DGUS</th><th>INSTITUCIÓN RESPONSABLE</th><th>ESPECIE</th></tr><tr><td rowspan="3">Bahía de Banderas</td><td>Playa Monterrey</td><td>Faneroal</td><td>No</td><td>NSD</td><td>Golfina</td></tr><tr><td>Playa San Francisco</td><td>Fijo</td><td>No</td><td>"Costa Verde" A.C.</td><td>Golfina</td></tr><tr><td>Nuevo Vallarta</td><td>Fijo</td><td>No</td><td>BNP</td><td>Golfina</td></tr></table> FUENTE: SEMARNAT, PMDUBB 1999. Estadísticas del Medio Ambiente. Cuadro 1.5.3.8.2. Resultados obtenidos en campamentos tortugueros <table><tr><th>MUNICIPIO</th><th>CAMPAMENTO</th><th>ESPECIE</th><th>NIDOS</th><th>HUEVOS SEMBRADOS</th><th>CRÍAS LIBERADAS</th></tr><tr><td rowspan="3">BAHÍA DE BANDERAS</td><td>Nuevo Vallarta</td><td>Golfina</td><td>199</td><td>53,912</td><td>4,115</td></tr><tr><td>Playa Monterrey</td><td>Golfina</td><td>Nd</td><td>Nd</td><td>Nd</td></tr><tr><td>Playa San Francisco</td><td>Golfina</td><td>125</td><td>9,539</td><td>5,918</td></tr></table> FUENTE: SEMARNAT, PMDUBB 1999. Estadísticas del Medio Ambiente. Imagen III.4 Datos de anidación de tortuga según el PMDUBB Datos más actuales solicitados a la misma asociación civil "Costa Verde" A.C. expresan el número de nidos en los periodos 2014-2022 en San Francisco. Tabla III.6 Datos suministrados por la asociación civil "Costa Verde" A.C. de los años 2014-2022 <table><tr><th>Año</th><th>Variedad de tortuga</th><th>Núm. de nidos recuperados</th></tr><tr><td>2014</td><td>Golfina</td><td>1362</td></tr><tr><td>2015</td><td>Golfina</td><td>962</td></tr><tr><td>2016</td><td>Golfina</td><td>667</td></tr><tr><td>2017</td><td>Golfina</td><td>1015</td></tr></table>	Municipio	CAMPAMENTO	TIPO	REGISTRO DGUS	INSTITUCIÓN RESPONSABLE	ESPECIE	Bahía de Banderas	Playa Monterrey	Faneroal	No	NSD	Golfina	Playa San Francisco	Fijo	No	"Costa Verde" A.C.	Golfina	Nuevo Vallarta	Fijo	No	BNP	Golfina	MUNICIPIO	CAMPAMENTO	ESPECIE	NIDOS	HUEVOS SEMBRADOS	CRÍAS LIBERADAS	BAHÍA DE BANDERAS	Nuevo Vallarta	Golfina	199	53,912	4,115	Playa Monterrey	Golfina	Nd	Nd	Nd	Playa San Francisco	Golfina	125	9,539	5,918	Año	Variedad de tortuga	Núm. de nidos recuperados	2014	Golfina	1362	2015	Golfina	962	2016	Golfina	667	2017	Golfina	1015
Municipio	CAMPAMENTO	TIPO	REGISTRO DGUS	INSTITUCIÓN RESPONSABLE	ESPECIE																																																							
Bahía de Banderas	Playa Monterrey	Faneroal	No	NSD	Golfina																																																							
	Playa San Francisco	Fijo	No	"Costa Verde" A.C.	Golfina																																																							
	Nuevo Vallarta	Fijo	No	BNP	Golfina																																																							
MUNICIPIO	CAMPAMENTO	ESPECIE	NIDOS	HUEVOS SEMBRADOS	CRÍAS LIBERADAS																																																							
BAHÍA DE BANDERAS	Nuevo Vallarta	Golfina	199	53,912	4,115																																																							
	Playa Monterrey	Golfina	Nd	Nd	Nd																																																							
	Playa San Francisco	Golfina	125	9,539	5,918																																																							
Año	Variedad de tortuga	Núm. de nidos recuperados																																																										
2014	Golfina	1362																																																										
2015	Golfina	962																																																										
2016	Golfina	667																																																										
2017	Golfina	1015																																																										

"Torre Bahías Bucerías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

	<table><tr><td>2018</td><td>Golfina</td><td>1006</td></tr><tr><td>2019</td><td>Golfina</td><td>879</td></tr><tr><td>2020</td><td>Golfina</td><td>1087</td></tr><tr><td>2021</td><td>Golfina</td><td>2224</td></tr><tr><td>2022</td><td>Golfina</td><td>1137</td></tr></table> Por lo cual, de llegarse a presentar arribazón de tortugas las medidas para cuidar de ellas será, el delimitado del área en la que desovó la tortuga, cuidado por parte de los empleados del proyecto y su posterior comunicación con los grupos encargados del cuidado, protección y liberación de tortugas, en este caso será con la asociación civil o autoridad responsable en la zona para su registro y posterior deposición en un lugar seguro.	2018	Golfina	1006	2019	Golfina	879	2020	Golfina	1087	2021	Golfina	2224	2022	Golfina	1137
2018	Golfina	1006														
2019	Golfina	879														
2020	Golfina	1087														
2021	Golfina	2224														
2022	Golfina	1137														
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	Considerando las condiciones actuales del proyecto , no habrá remoción de vegetación nativa.															
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	El proyecto no contempla obras en el área marina o en la playa que pudieran perturbar la dinámica natural de acumulación de arena en la playa. Para propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal.															
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Durante el periodo de anidación de la tortuga marina se asegurará de retirar al terminar el día cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías.															
5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	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.															
5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales																

"Terre Schiban Sucerías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	
5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Durante la operación del proyecto se prohibirá el tránsito vehicular en la ZFMT y en la playa.

De acuerdo con el Informe Final del **proyecto**, titulado "SEGUIMIENTO AL PROGRAMA DE PROTECCIÓN DE TORTUGAS MARINAS, PARA EL PROYECTO LITIBÚ, NAYARIT, PERIODO 2017." y elaborado por el Dr. Alan Alfredo Zabala Norzagaray, Profesor, Investigador Titular del Departamento de Medio Ambiente del Programa de Protección y Conservación de Vida Silvestre del Instituto Politécnico Nacional en el Centro Interdisciplinario para el desarrollo Integral Regional, Unidad Sinaloa, esto en respuesta al seguimiento de condicionantes establecidas en una Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el **proyecto** denominado "Planta Desalinizadora en el área del Proyecto Litibú" con numero de oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1503.06 de fecha 7 de agosto de 2006. se obtuvo la información más cercana al sitio **proyecto**, considerando que no se tienen datos recientes públicos referentes al desove y presencia de tortugas marinas en las costas del estado de Nayarit, así como su clasificación.

Cuadro 1. Actividades de protección de nidos de tortugas marinas en Litibú, Nayarit, 2017

Fecha	Patrullajes	nidos	Nidos por especies				Método de incubación		Saqueos	Huevos Colectados	Eclosión	Crías liberadas
			Golfina	Carey	Negra	Laud	Caja	Vivero				
Jul 17-31	42	18	18	0	0	0	5	13	1	1607	0	0
Ago 01-15	45	12	12	0	0	0	0	12	5	930	108	98
Ago 16-31	45	53	51	2	0	0	0	53	7	4897	357	322
Sep 01-15	42	76	75	1	0	0	0	76	17	7144	1273	1194
Sep 16-30	45	73	72	1	0	0	18	55	10	6862	1349	1239
Oct 01-15	45	41	41	0	0	0	0	45	12	3729	2605	2366
Oct 16-31	45	23	23	0	0	0	0	23	12	2137	46	3771
Nov 01-15	30	22	22	0	0	0	0	22	3	1992	57	5239
Totales	339	318	314	4	0	0	23	299	67	29298	15137	13771

Actividades de protección de nidos de tortugas marinas en Litibú, Nayarit, 2017

El aumento en el número de huevos colectados es evidente desde el 2007-2017, comparado con el periodo (2000-2006). La continuidad del programa de protección de las tortugas marinas y sus nidos en el área de Litibú, Nayarit, garantiza mantener la población en crecimiento, como se ha podido observar durante los últimos años.

"Torre Bahían Eucelias"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Cuadro 2. Números históricos de la anidación de tortugas marinas en la playa de Litibú	
AÑO	NIDOS
2000	88
2001	153
2002	60
2003	36
2004	140
2005	158
2006	145
2007	268
2008	438
2009	423
2010	NA
2011	108
2012	241
2013	394
2014	369
2015	263
2016	280
2017	318
NA-No analizado	

Números históricos de la anidación de tortugas marinas en la playa de Litibú

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 Huanacaxtle 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/0093/2023** del 16 de marzo de 2023, en la cual Se determina que el predio está tipificado con uso: Corredor Urbano Costero (**CUC**) y malecón.

NORMATIVIDAD DE UTILIZACION DEL SUELO Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDUBB)			Corredor Urbano Costero (CUC)	OBSERVACIONES
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS / HECTÁREA	Vivienda Plurifamiliar Vertical	
			82	La superficie cuantificable del proyecto en 2,585.51 m ² , extrapolada a una hectárea (10,000 m ²) equivale a 21 viviendas por ha, mismas a las que se ajustó el proyecto.

"Torre Bahíban Bucerías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

				CUMPLE
		M2 DE TERRENO BRUTO/VIVIENDA	122	-----
		HABITANTES / HECTÁREA	362	Los habitantes del proyecto son 84 (proyecto modificado) extrapolados a una hectárea (10,000 m ²) equivale a 93.5 - CUMPLE
		No. DE CUARTOS DE HOTEL/HECTÁREA	120	-----
		No. DE JUNIOR SUITE, MASTER SUITE / HECTÁREA	80.4	-----
	NETA	No. DE DEPARTAMENTO, ESTUDIO O LLAVE HOELERO, VILLA CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURÍSTICA / HECTÁREA	60.0	La superficie del proyecto permite 16 departamentos. Siendo para el proyecto 21 - NO CUMPLE Sin embargo, en el sentido estricto el régimen Condominal pudiera quedar abierto a considerarse una vivienda ya que el régimen de propiedad por llave es independiente, únicamente las áreas comunes son compartidas mismas que no integran unidades habitacionales como departamentos o cuartos.
		MÁXIMO N° DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO	4	Si se considera que el predio podría acoger (12.92) 13 lotes con la superficie mínima y cada uno de ellos puede desarrollar hasta 4 viviendas, esto permitiría una capacidad de acogida de 52 viviendas. El proyecto contempla 21221, por lo que está muy por debajo del parámetro permitido. CUMPLE
		SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (M2)	200	2,582.51 m ² (equivale a 13 lotes permitidos)
		HABITANTES / HECTÁREA	884	Número de habitantes del proyecto

"Torre Bahías Bucerías"
INNOVAPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

			NETA (MÁXIMA)		84. Extrapolando a hab/ha, al proyecto se le permiten 229 personas, por lo que el proyecto considera 1/3 parte de lo permitido. CUMPLE
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR			55%	52% 1347.58 M2 NO CUMPLE, Sin embargo, no es significativo. Aunado a los 1,377.55 m² de ZFMT que considera suelo natural y área de conservación.
	SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE (INDICE C.O.S.)			0.45	El proyecto 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	6 (+ Sótano y Roof Garden ambos sin habitaciones) CUMPLE
INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (C.U.S.)	NUMERO DE VECES EL ÁREA DEL PREDIO		2.70	2.1 CUMPLE
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	ÁREAS HABITACIONALES Y DE USOS MIXTOS	Nº DE CAJONES POR LOTE PRIVATIVO		4	Si se consideran 13 lotes privativos como el mínimo, el proyecto ocuparía 52 lugares de estacionamiento No Cumple Sin embargo, son 29 cajones diseñados para 21 viviendas (o departamentos, por lo que se consideran suficientes.
	ÁREAS DE DESARROLLO TURÍSTICO	No. DE CAJONES POR CUARTO HOTELERO		1	----
	ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO E INDUSTRIA	M2 DE CONSTRICCIÓN/CAJON			----
ÁREA DE DONACIÓN PARA DESTINOS (Porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)				12	----
RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES		0	----
		HACIA PLAYA (Z.F.M.T.)		10	----
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON		0	Obras colindan con banqueta de

"Torre Echiban Bucerías"
INDYAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

		ELEMENTOS VIALES		calle - CUMPLE
		COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	15	Las obras se encuentran a 20 m con el ajuste respecto a la ZFMT del arroyo - CUMPLE
		COLINDANTE CON LOTE	3	---

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.

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

De acuerdo con lo anterior, la delimitación del sistema ambiental se generó a partir de visitas de campo al área del **proyecto** y sus áreas colindantes, basados en una revisión documental de revistas científicas, tesis, programas y planes gubernamentales, entre otros; de igual manera en análisis espaciales basados en cartas temáticas y mapas generados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (**INEGI**), la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**), la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**), el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGIEA**), mediante el manejo de imágenes satelitales de Google Earth, y el software de análisis geoespacial *Qgis*.

"Torre Bahían Bucarfas"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Con la ayuda del software *Google Earth Pro* y *Qgis*, en conjunto con datos de la **CONABIO**, **SIGEIA** e **INEGI**, se consideraron los siguientes aspectos para la determinación del Sistema Ambiental:

- Dimensiones y ubicación del **proyecto**
- Microcuenca en la que reside el **proyecto**
- Elementos hídricos superficiales
- Usos de suelo
- Ecosistema
- Elementos viales

Área de influencia.

El **área de influencia (AI)** 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 3,046.01 m², y que se trata de un edificio de condominios.

Impactos	Superficie de influencia donde se podrán resentir
Suelo	
Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU).	• Polígono del proyecto: 3,046.01 m². • Inadecuada disposición de los RSU: Infiltración de lixiviados, quema de éstos, generación de vectores. • Hacia la parte frontal del predio: Donde se dispondrán los residuos para su recolección: En caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se consideran 50 m. • Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal "Brasiles".
Mantos freáticos (agua)	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de las actividades a realizar en las diferentes etapas del proyecto .	Existe dotación de servicio de agua potable por parte del Ayuntamiento, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del proyecto , para los baños, regaderas, lavabos y las tarjas de la cocina. Por otro lado, el llenado de la alberca será a través de la contratación de pipas autorizadas por el Ayuntamiento.
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.	Las aguas residuales que se generarán, serán vertidas por medio de tubería al drenaje de la localidad de Bucerías. Ningún tipo de aguas residuales serán descargadas al subsuelo.
Flora y fauna	

"Torre Bahiën Bucerías"
INCOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Ahuyentamiento y afectación.	El predio del proyecto no es zona de anidación, o resguardo de especies de fauna ni en él se encuentra alguna comunidad de vegetación nativa o forestal que pudieran ser afectados de manera significativa por las actividades del proyecto al encontrarse en una zona urbanizada, aunado a que las pocas especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades y utilizan predios anexos que si presentan algunas franjas o manchones de vegetación de este tipo, que pudieran servir de sitios de anidación o resguardo. Por lo que el proyecto no ejerce influencia directa sobre estos componentes ambientales.
Superficie promedio de Influencia directa del proyecto en sus diferentes etapas y actividades	150 m a la redonda (6.07 ha)

Hidrología superficial.

El área de estudio se encuentra localizada en su totalidad, dentro de la "**Región Hidrológica 13 Huicicila**", dentro de la "**Cuenca Hidrológica Río Huicicila – San Blas**", en la "**Subcuenca Puerta de Fierro**", en la microcuenca "**Bucerías**" según el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación de Impacto Ambiental (**SIGEIA**).

La Región Hidrológica y Cuenca Hidrológica del área del **proyecto**, se describe a continuación:

Región Hidrológica 13 Huicicila: Ubicada en el Suroeste y continúa en el estado de Jalisco. Está dividida en dos cuencas costeras (separadas por la desembocadura del río Ameca): B, Río Huicicila-San Blas (dentro de Nayarit) y A, Río Cuale-Pitillal (en Jalisco); esta última comprende la mayor extensión de la Bahía de Banderas. Limita al Norte y Oriente con la RH-12, Lerma-Santiago; también en la última orientación con la RH-14, Ameca; al Sur con la RH-15, Costa de Jalisco, y al Poniente con el Océano Pacífico. Ocupa 13.11% del territorio nayarita.

Cuenca Hidrológica (B) R. Huicicila – San Blas: Localizada en el Suroeste, en la región costera, entre los ríos Grande de Santiago y Ameca; su porción Sur abarca la parte Norte de Bahía de Banderas. Representa 13.11% de la superficie estatal. Limita al Norte y Este con la cuenca F (RH-12), al Sureste B (RH-14), al Sur A (RH-13) y al Oeste con el Océano Pacífico. La integran las subcuencas a, R. Huicicila; b, R. Ixtapa y c, R. San Blas.

Vegetación.

"Torre Bahián Bucerías"
INNOVAPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

La vegetación en el estado de Nayarit es producto de la interacción de varios factores ecológicos, entre los que destacan el clima, relieve y suelo; sin embargo, existen zonas que presentan condiciones en donde domina alguno de estos factores; a causa de ello cabe mencionar como ejemplos, que la vegetación halófila prospera en sitios que poseen suelos con altas concentraciones de sales solubles; los manglares se desarrollan sobre las márgenes de las lagunas costeras, con inundaciones casi permanentes de agua salobre; otro caso es la altitud, que da lugar a un tipo específico de clima como puede ser el templado, donde prosperan bosques de coníferas.

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

El sitio del **proyecto** corresponde a un predio cuyo suelo fue impactado hace varias décadas por las actividades turísticas llevadas a cabo con el transcurso de los años ya que estas actividades son la forma más usual de subsistir en la zona.

Se puede observar cómo han cambiado y desaparecido las superficies de diferentes tipos de vegetación en la zona del sistema ambiental. Iniciando desde el lapso de tiempo entre los años de 1985 donde el sitio del **proyecto** pertenecía al uso de suelo de Agricultura de Temporal, así como existía Selva mediana subcaducifolia, en la zona Norte cerca del **proyecto**. En el año 2013 se observa cómo debido al crecimiento y desarrollo de la zona, las actividades humanas y las actividades antropogénicas han modificado las características del uso de suelo en el sitio correspondiente al **proyecto**, pasando de Agricultura de temporal a Asentamientos humanos y Zona urbana, asimismo pasa de Agricultura de temporal a Agricultura de temporal anual y desaparece la zona de Selva mediana subcaducifolia que se encontraba al Norte, cerca del **proyecto**. En el año más reciente, 2021 no se observan más cambios aparte de la fusión de los usos de suelo Asentamientos humanos y Zona urbana para solo ser Asentamientos humanos.

A continuación, se presenta el listado de la vegetación que se encuentra dentro del sistema ambiental del **proyecto**, de las cuales ninguna se encuentra en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Nombre científico	Nombre común
<i>Acacia cochliacantha</i>	Cucharito, cubata
<i>Bursera simaruba</i>	Palo mulato
<i>Bursera bippinata</i>	Copal
<i>Ceiba aesculifolia</i>	Algondoncillo

"Terre Bahian Sucrias"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete
<i>Aristolochia taliscana</i>	Guaco
<i>Pachycereus pecten-aborigium</i>	Cardón
<i>Croton draco</i>	Sangre de drago
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera
<i>Inga eriocarpa</i>	Vainillo
<i>Leucaena macrophylla</i>	Guaje
<i>Lysiloma acapulcensis</i>	Tepeguaje
<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite
<i>Strunthanthus condensatus</i>	Muerdago
<i>Conostegia xalapensis</i>	Capulín
<i>Pisonia aculeata</i>	Garabato
<i>Antigonon leptopus</i>	Cuamecate
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima

De las especies observadas no se encuentran ninguna dentro de las listas de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**

Dada la perturbación antropogénica del área, la regeneración natural de especies no es de tipo arbórea, en su mayoría es vegetación secundaria herbácea y arbustiva.

Fauna.

De acuerdo con el **PMDUBB**, se tienen registros de 152 especies de reptiles, aves y mamíferos, mismas que corresponden a 26 órdenes, 61 familias y 121 géneros.

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

Nombre común	Nombre científico	Estatus*
Reptiles y anfibios		
Besucona asiática	<i>Hemidactylus frenatus</i>	
Serpiente marina pelágica	<i>Hydrophis platurus</i>	
Escombrera del suroeste mexicano	<i>Leptodeira maculata</i>	
Sapo pinto	<i>Incilius mazatlanensis</i>	
Rana ladadora costeña	<i>Craugastor occidentalis</i>	
Rana de árbol mexicana enana	<i>Tlalocohyla smithii</i>	

"Torre Bahían Bucerías"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Rana de arroyo del Pacífico	<i>Craugastor vocalis</i>	
Rana arborícola mexicana	<i>Smilisca baudinii</i>	
Zarapito pico largo	<i>Numenius americanus</i>	
Ranita verduzca	<i>Agalychnis dacnicolor</i>	
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Pr
Sapo jaspeado	<i>Incilius marmoreus</i>	

Nombre Científico	Nombre Común	Estatus*
Aves		
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelícano pardo	A
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	Pelícano blanco	
<i>Pandion haliaetus</i>	Gavilán pescador	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla negra menor	Pr
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguililla colirroja	Pr
<i>Caracara plancus</i>	Caracara común	
<i>Falco rufigularis</i>	Halcón murciélaguero	
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma huilota	
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma aliblanca	
<i>Columbina talpacoti</i>	Tórtola rojiza	
<i>Columbina inca</i>	Tórtola colilarga, doméstica	
<i>Geotrygon montana</i>	Paloma perdiz rojiza	
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	
<i>Cyananthus latirostris</i>	Colibrí piquiancho	
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo	
<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí corona azul	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas de nutting	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	
<i>Tityra semifasciata</i>	Tityra enmascarada	
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis grande	
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas vientre amarillo	

"Terre Schiban Suceries"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala aserrada		
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta		
<i>Dendroica petechia</i>	Chipe amarillo		
<i>Seiurus noveboracensis</i>	Chipe charquero		
<i>Setophaga ruticilla</i>	Chipe flameante		
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador		
<i>Aimophila ruficauda</i>	Zacatonero cabecirrayado		
<i>Sturnella magna</i>	Pradero común		
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento		
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mayor		
<i>Molothrus aeneus</i>	Vaquero ojrojo		
<i>Icterus pustulatus</i>	Bolsero dorsirrayado		
<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero cuculado		
<i>Cacicus melanicterus</i>	Cacique mexicano		
<i>Passer domesticus</i>	Corrión doméstico		

Nombre común	Nombre científico	Estatus*
Mamíferos		
Murciélago-bigotudo de parnell	<i>Pteronotus parnellii</i>	
Murciélago lengüetón	<i>Glossophaga soricina</i>	
Murciélago gris de saco	<i>Balantiopteryx plicata</i>	
Murciélago hocicudo de curazao	<i>Leptonycteris curasoae</i>	A
Tlacuache	<i>Didelphis virginiana</i>	
Tejón/coatí	<i>Nasua narica</i>	
Tlacuachín/Tlacuache ratón gris	<i>Tlacuatzin canescens</i>	
Conejo de monte	<i>Sylvilagus cunicularius</i>	
Ardilla gris del pacífico	<i>Sciurus colliae</i>	
Armadillo	<i>Dasypus novemcinctus</i>	
Pecarí de collar/cerdo de monte	<i>Dicotyles tajacu</i>	

"Terre Bahian Bucerías"
INNOVAPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Ratón nayarita	<i>Peromyscus simulus</i>	
Ratón espinoso pintado	<i>Heteromys pictus</i>	
Rata cambalachera	<i>Hodomys alleni</i>	
Ratón-pigmeo norteño/ratón de campo	<i>Baiomys taylori</i>	
Rata de campo	<i>Neotoma mexicana</i>	
Murciélago pescador	<i>Noctilio leporinus</i>	

* Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**

Diagnóstico ambiental.

El **proyecto** se localiza en una zona que está siendo urbanizada rápidamente, el sitio donde se desarrollará el **proyecto** cuenta con los servicios básicos como es agua potable, drenaje y alumbrado público. Aunado a lo anterior, actualmente, en temporadas vacacionales, la cantidad de turistas que acuden es alta, razón por la cual las localidades cercanas se encuentran provistas de diferentes servicios como lo son restaurantes, comercios y hoteles de baja escala. Por lo que la operación de este **proyecto** no implica un impacto ambiental para la tendencia de desarrollo de la zona.

A partir de lo descrito, de la información obtenida a través del **INEGI, CONABIO y CENAPRED**, se considera que el Sistema Ambiental, tiene un Índice de Vulnerabilidad medio, debido a que se tiene:

- Riesgo de sequía: Bajo
- Riesgo por ciclones: Bajo
- Índice de vulnerabilidad de inundaciones: Alta
- Regionalización sísmica: Muy alto
- Índice de resiliencia: Muy alto
- Índice de marginación: Muy bajo

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

"Torre Sahibán Eucéricas"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

6/10/23





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

Oficio No. 138.01.03/5536/2023

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** y sus correspondientes medidas de prevención/mitigación son:

Atmósfera	
Impacto Ambiental: Calidad de aire, confort sonoro y microclima Por generación de gases de efecto invernadero derivados de la descomposición de los residuos sólidos e el uso de vehículos automotores, que también generarán la dispersión de partículas y polvo	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *Los vehículos que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material. *Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono del proyecto. *El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche. *Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la realización y operación del proyecto de manera mensual en centros autorizados. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU, distribuidos en diferentes puntos del polígono del proyecto. *La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día. *Todo vehículo y maquinaria que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: NOM-041-SEMARNAT-2015 y NOM-045-SEMARNAT-2017. *Se tendrá precaución con el uso de estas sustancias para evitar su dispersión, se tendrá cuidado con las etiquetas y sus respectivos	*Fotografías del uso de la lona para cubrir el vehículo de transporte. *Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados. *1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada vehículo será llevado a mantenimiento. *NOM-080 (LMP) Peso bruto vehicular (kg) LMP db(A) <3,000 86 + 3,000 y <10,000 92 >10,000 99 *1 Reglamento para el personal.

"Torre Bahían Bucarfas"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

instructivos para que se encuentren siempre en buenas condiciones. *Se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación. *Estará prohibida la quema de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *El horario en el que se laborará será diurno de 7:00 a 17:00 hrs., por lo que la generación de ruido por parte del proyecto será únicamente en ese horario. *Está prohibida la quema de residuos. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes.	
--	--

Agua	
Impacto Ambiental: Hidrología (escorrentía/infiltración) y Calidad de agua Por consumo de agua, contaminación de agua superficial por mal manejo de residuos.	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Durante la demolición, preparación del sitio y construcción del proyecto, se contará con un módulo sanitario portátil por cada 4 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora. *Todas las aguas residuales que se generen en la etapa de operación y mantenimiento se encontrarán conectadas al sistema de drenaje y alcantarillado de la localidad. *Se instalarán regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimizan el consumo de agua en la alberca. *Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua. *Las áreas verdes dentro del predio fungirán como barreras naturales para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciar la filtración e infiltración del agua, etc. *Se repararán de inmediato las fugas detectadas en las tuberías de agua y gas. *Se promoverá el ahorro de agua entre los residentes del proyecto.	*1 Sanitario portátil por cada 4 trabajadores. *El 100% de las aguas generadas sea tratada. *Mantenimiento adecuado del sistema de riego nocturno. *Fotografías del sistema de riego nocturno. *Instalación de muebles de baño, regaderas y dispositivos ahorradores de agua y equipos de filtración. *Recibos de consumo de agua. *Mantenimiento adecuado de tuberías.

Suelo	
Impacto Ambiental: Uso de suelo y Propiedades Físicoquímicas Por mal manejo de residuos y obras permanentes	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Previo al inicio de la jornada laboral se realizará una supervisión sobre las condiciones del material, en caso de haber fuga se realizará el retiro del suelo con el solvente y será contenido para su posterior disposición final de	*Superficies de presencia = 3,046.01 m². *Superficie de áreas verdes 372.7 m² y 1,334 m² de zona de arena en TGM y ZFMT. *4 botes rotulados (orgánico e

"Torre Schiban Sucerías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

acuerdo a lo especificado en el Ayuntamiento. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. *La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100°) *Está prohibida la quema de residuos. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes del proyecto . *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *Las áreas verdes dentro del predio fungirá como barreras naturales para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciar la filtración e infiltración del agua, etc. *Las áreas verdes, propiciarán la formación de suelos fértiles, evitara la erosión, propiciara la captación de agua para los acuíferos, ayudara a reducir la temperatura del suelo y mejorara el paisaje de la zona. *Los vehículos que serán de uso para las diferentes etapas del proyecto se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.	inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.
---	---

Flora	
Impacto Ambiental: Cobertura vegetal, Diversidad y Densidad	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*La superficie de construcción permitida será únicamente dentro polígono. *Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el proyecto . *No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio. *Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. *Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación. *El área verde dentro del proyecto fungirá como barrera natural para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciar la filtración e infiltración del agua, etc. *Se dispondrá de una superficie de áreas verdes dentro del predio del proyecto que fungirán como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región.	*Superficie de áreas verdes 372.7 m² y 1,334 m² de zona de arena en TGM y ZFMT. *Fotografías del manejo adecuado de la maleza generada.

"Torre Bahían Eucéris"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Fauna	
Impacto Ambiental: Diversidad, Densidad y Hábitat	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada. *Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies. *A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del proyecto. *Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo. *Se dispondrá de una superficie de áreas verdes dentro del predio del proyecto que fungirán como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región.	*0 personal de trabajo después de 24 meses de labores. *1 Bitácora de avistamientos.

Además de las siguientes medidas complementarias propuestas por la **promovente** en su escrito de información adicional:

1.- Se establecerán medidas específicas para la reducción en el consumo de agua potable con las siguientes medidas:

- Instalación de llaves ahorradoras de agua
- Instalación de hidroneumáticos para aumentar la presión con menos cantidad de gasto de agua.
- Instalación de sanitarios modernos de poca capacidad de agua
- Instalación de un sistema de captación de agua pluvial y filtrado para utilización de la misma en áreas como alberca, riego de áreas verdes y lavado de material de limpieza.

2.- Para el caso de las aguas residuales se establecerá una trampa de aceites para aguas de cocinas, se utilizarán únicamente productos biodegradables y la cantidad a descargar será menor con la utilización de dispositivos ahorradores de agua.

3.- Para el caso de la energía eléctrica se instalarán celdas solares y mecanismos de ahorro de energía.

4.- Para el caso de la generación de residuos sólidos urbanos, se establecerá un programa de separación de residuos en cada unidad habitacional donde:

- Se depositarán los residuos orgánicos en sitios especiales para realización de composta.
- Asignación de un área de depósitos para material reciclable, como: Envases de PET, Tapas de PET, Latas

"Torre Echiban Bucerías"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

de aluminio, Material ferroso, etc.

5.- Se llevará a cabo una correcta vigilancia de la recolección de los residuos por parte de la autoridad municipal, que en el caso de que ésta se vea interrumpida por factores externos, la administración del condominio actuará en consecuencia en apoyo a su correcta disposición final.

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 polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una zona urbanizada, sin embargo, las condiciones dentro del predio han permanecido igual desde hace años. De manera que el **proyecto**, no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la región, pues los impactos por actividades antropogénicas que han venido desarrollando desde el año 2009, son las mismos que se observan actualmente.

En caso de no realizarse la construcción del proyecto, ambientalmente no existiría cambio en el área (de manera positiva o negativa), por tratarse de una zona actualmente urbanizada; en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional. Las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de las diferentes actividades antes mencionadas.

Aunado a lo anterior, el predio donde se pretende el levantamiento de esta infraestructura no cuenta con una vegetación forestal conservada.

"Torre Bahíen Eucélias"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

La afectación ambiental del **proyecto** no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que lo ocuparan.

Con el proyecto sin medidas de mitigación.

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en el capítulo V de la **MIA-P**, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto**.

En caso de que la demolición, construcción, operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna marina, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilaría el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste. Si no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.

Con el proyecto, con las medidas propuestas.

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable del mismo, compensando las áreas de desplante con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. Además, como se ha venido mencionando no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos. En seguimiento a lo anterior, se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen tienen como destino el sistema de drenaje y alcantarillado de la localidad.

En el **proyecto** se aplicarán medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, realizando periódicamente el mantenimiento de las albercas para evitar su contaminación, además, el riego de las

"Torre Schibon Bucarías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

áreas verdes se hará por las noches y para esto se contará con mecanismos ahorradores de agua. Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

11. Análisis Técnico.

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

Respecto a la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, esta Oficina de Representación, observa que, el sitio se ubica en una zona clasificada como Corredor Urbano Costero, que el **proyecto** cuenta con la constancia de Compatibilidad Urbanística Emitida por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas con el oficio núm. ODUMA/COMP/0093/2023 del 16 de marzo de 2023, la cual para el uso de Corredor urbano costero y vivienda plurifamiliar vertical, confirma los siguientes parámetros:

Vivienda plurifamiliar vertical

Sup. mínima de lote: 200 m² , Máximo de viviendas por lote mínimo: 4 por lote, Niveles máximos = 6 niveles, C.O.S. = 0.45, C.U.S. = 2.70, estacionamiento: 4 cajones, Restricciones: Frontal hacia elementos viales = 0 m, lateral colindante con elementos viales o lote = 3.00 m, trasera colindante con lote = 5.00 m.

Que al revisar el análisis de la **promovente** respecto de la normatividad aplicable se identifica que consideró como superficie urbanizable el predio de propiedad más la zona federal marítimo terrestre, sin embargo, la superficie de bienes nacionales que pudieran urbanizarse, previa autorización de desincorporación de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT**, es la conformada por terrenos ganados al mar, los cuales con base en sus características

"Torre Edificio Sucesos"
INCUAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

actuales, esta Oficina de Representación considera que en materia de impacto ambiental, es viable su uso para las obras propuestas por el **proyecto**, lo que deriva en las siguientes **vinculación con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano**.

NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDUBB)			Corredor Urbano Costero (CUC)	OBSERVACIONES
			Vivienda Plurifamiliar Vertical	
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS / HECTÁREA	82	La superficie cuantificable del proyecto en 1,668.46 m ² (1,207.96 m ² de propiedad privada y 460.50 m ² de TGM), extrapolada a una hectárea (10,000 m ²) equivale a 14 (13.68) viviendas por ha, el proyecto propone 21. NO CUMPLE
		M2 DE TERRENO BRUTO/VIVIENDA	122	-----
		HABITANTES / HECTÁREA	362	Los habitantes del proyecto son 84 (proyecto modificado) la superficie del proyecto urbanizable da cabida a 60 habitantes NO CUMPLE
		No. DE CUARTOS DE HOTEL/HECTÁREA	120	-----
		No. DE JUNIOR SUITE, MASTER SUITE / HECTÁREA	80.4	-----
		No. DE DEPARTAMENTO, ESTUDIO O LLAVE HOELERO, VILLA CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURÍSTICA / HECTÁREA	60.0	La superficie del proyecto permite 10 departamentos. Siendo para el proyecto 21 – NO CUMPLE
	NETA	MÁXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO	4	Si se considera que el predio podría fraccionarse en 8 (8.34) lotes con la superficie mínima y cada uno de ellos puede desarrollar hasta 4 viviendas, esto permitiría una capacidad de acogida de 32

"Torre Sahibán Eucéricas"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

				viviendas. El proyecto contempla 21, por lo que está muy por debajo del parámetro permitido. CUMPLE
		SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (M2)	200	1,668.464 m ² (equivale a 8 lotes permitidos)
		HABITANTES / HECTÁREA NETA (MÁXIMA)	884	Número de habitantes del proyecto 84. Extrapolando a hab/ha, al proyecto se le permiten 147 (147.49) personas. CUMPLE
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN SUELO	DE	SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR	55%	45.87 % (1668.464 - 903.07 m ²) NO CUMPLE
		SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE (INDICE C.O.S.)	0.45	El proyecto propone 903.07 m ² de desplante del edificio principal y obras techadas = 054. NO CUMPLE
NIVELES (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y	DE	CONSTRUCCIÓN	6	6 (+ Sótano y Roof Garden ambos sin habitaciones) CUMPLE
INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN SUELO	DE	INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (C.U.S.)	NUMERO DE VECES EL ÁREA DEL PREDIO	2.70 3.28 (5,473.75/1,668.464) NO CUMPLE
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	DE	ÁREAS HABITACIONALES Y DE USOS MIXTOS	Nº DE CAJONES POR LOTE PRIVATIVO	4 Si se consideran 8 lotes privativos como el mínimo, el proyecto ocuparía 32 lugares de estacionamiento, el proyecto propone 29 NO CUMPLE
		ÁREAS DE DESARROLLO TURÍSTICO	No. DE CAJONES POR CUARTO HOTELERO	1
		ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO E INDUSTRIA	M2 DE CONSTRUCCIÓN/CAJON	
ÁREA DE DONACIÓN PARA DESTINOS (Porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)			12	---
RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES	0	---

"Torre Bahían Bucarfas"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

		HACIA PLAYA (Z.F.M.T.)	10	----
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON ELEMENTOS VIALES	0	Obras colindan con banquetta de calle - CUMPLE
		COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	15	Las obras se encuentran a 20 m con el ajuste respecto a la ZFMT del arroyo - CUMPLE
		COLINDANTE CON LOTE	3	----

De la tabla anterior se observa que aunque el **proyecto** no cumple con diversos parámetros de la normatividad señalada por El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, esta dentro del límite de niveles permitidos y numero de habitantes, que son los criterios mas relevantes para la etapa de operación del **proyecto**.

Por otro lado, se tiene que la **promovente** cuenta con el Titulo de concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre núm. DGZF-359/12 del 31 de mayo de 2012 para el **uso de ornato** de una superficie de 599.911 m² de lo cuales aproximadamente 390.00 m² de acuerdo con la Delimitación Oficial de 2022 son terrenos ganados al mar, que aparentemente cuenta con vegetación inducida, por lo que esta Oficina de Representación considera viable ambientalmente la propuesta de su uso para las obras del **proyecto**, siempre que la **DGZFMTAC** autorice la des-incorporación de dichos **TGM** o bien, el uso general con las obras propuestas; 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 recomienda que previo al inicio de las obras y actividades del **proyecto** realice las gestiones correspondientes con la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT**.

No obstante lo anterior, el estudio de mecánica de suelos presentado con la información adicional, aparentemente está incompleto, pues no tiene las páginas que contienen las figuras 2-6 con información relativa a la ubicación de los sondeos exploratorios y la estratigrafía de los sondeos, de acuerdo con las conclusiones del mismo estudio. Por lo que se acota la construcción del sótano al área considerada como urbanizable. Como se detalla en el Termino Primero del presente oficio

Al respecto, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las

"Torre Bahíban Bucarics"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

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:

"Torre Baniban Eucelias"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **“Torre Bahiban Bucerías”** a desarrollarse en la localidad de Bucerías, en el lote No.4 Manzana 02 sector 01 en la esquina de Abraham González y Av. Pacífico, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza la demolición de las obras existentes que consisten en cinco departamentos para la construcción, operación y mantenimiento de un edificio con 21 departamentos en 6 niveles y un Roof Garden, abarca un polígono de 3,046.016 m², el cual contará con un sótano con estacionamiento, El **proyecto** tendrá áreas de recreación como lo son zonas de asoleaderos, alberca, jacuzzi's y chapoteadero, gimnasio, una palapa, oficina/recepción, bodega, sanitarios y regadera para albercas.

Predio de propiedad privada

V	Coordenadas UTM WGS 84	
	X	Y
1	464618.2061	2295148.7746
2	464632.7587	2295111.299
3	464618.3245	2295104.8314
4	464602.5076	2295099.9304
5	464606.2142	2295114.2779
6	464582.857	2295133.9006
1,207.963 m ²		

Terrenos ganados al mar

V	Coordenadas UTM WGS 84	
	X	Y
1	464582.86	2295133.9
2	464606.21	2295114.28
3	464602.51	2295099.93
4	464570.72	2295128.76
460.501 m ²		

Zona federal marítimo terrestre

V	Coordenadas UTM WGS 84	
	X	Y
1	464618.2061	2295148.7746

“Torre Bahiban Bucerías”

INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

2	464632.7587	2295111.299
3	464618.3245	2295104.8314
4	464602.5076	2295099.9304
5	464606.2142	2295114.2779
6	464582.857	2295133.9006
1,377.552 m ²		

Superficies del proyecto	
Polígono	Superficie (m ²)
Propiedad Privada	1,207.963
Terrenos Ganados al Mar	460.501
Zona Federal Marítimo Terrestre	1,377.552
Total	3,046.016 m²

En las siguientes tablas se resumen los conceptos y superficies que integran el **proyecto**.

Superficie de obras a construir del **proyecto**

Espacios	m ²	Superficies para cálculo de C.O.S
Edificio	874.5	874.5
Alberca/chapoteadero/jacuzzi	113.48	-
Palapa	23.36	23.36
Baño exterior	5.21	5.21
Área de regadera	1.85	-
Área verde	372.71	-
Caminos, escaleras y espacios libres	215.9	-
Área de arena (TGM y ZFMT)	1,439	-
TOTAL	3,046.01 m²	903.07 m²

No se autoriza la realización de obras o instalaciones fijas o semifijas en la superficie de ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE, incluyendo el nivel de subsuelo (Sótano).

Distribución de obras de sótano sobre predio de propiedad, Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre

"Torre Bahían Bucarfas"
INNOVAPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Torre Bahíban Bucerías	
Sótano	
Obras	m ²
Propiedad privada	
Estacionamiento	1,173.65
Espacio libre	34.31
Subtotal	1,207.96
Terrenos Ganados al Mar	
Estacionamiento	55.83
Espacio libre	404.67
Subtotal	460.50
TOTAL	1,668.464

Distribución de obras sobre predio de propiedad, Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre.

Torre Bahíban Bucerías	
Obras	m ²
Propiedad privada	
Mayor parte del edificio	850.13
Mayor parte de palapa	23.16
Mínima parte de alberca	0.81
Mínima parte de baño exterior	0.23
Parte de caminos, escaleras y espacios libres	100.11
Áreas verdes	233.52
Subtotal	1,207.96
Terrenos Ganados al Mar	
Pequeña parte del edificio	28.01
Mayor parte de alberca/chapoteadero/jacuzzi	112.67
Mínima parte de palapa	0.2
Mayor parte de baño exterior	4.98
Parte de caminos, escaleras y espacios libres	115.79
Área de regadera	1.85
Áreas verdes	80.23

"Torre Bahíban Bucerías"
INCOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

Área de arena/suelo natural	116.77
Subtotal	460.50
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Áreas verdes	58.95
Área de arena/suelo natural	1,318.6
Subtotal	1,377.55
TOTAL	3,046.01

A continuación, se presenta el resumen de las superficies techadas del **proyecto**, para el cálculo del C.O.S. y C.U.S.

Nivel	Superficie de desplante	Superficie de construcción
Estacionamiento	-	-
Planta baja	903.07 m ²	903.07 m ²
Piso 2-4	-	(912.61*3)= 2737.83
Piso 5	-	912.61
Piso 6	-	570.29
RG	-	349.95
TOTAL	903.07 m²	5,473.75 m²

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

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

"Torre Bahíban Bucarías"
INOVESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

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

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta

"Torre Bahiban Eucéricas"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

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

"Torre Babilon Bucerfas"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

El desarrollo del **proyecto**, se deberá sujetar a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, 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 Termino Primero del presente oficio; es decir, para un edificio de 6 niveles, Sótano, y un Roof Garden. Incluir un plano para cada nivel diferente.
2. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
3. 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.
4. 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

"Torre Bahián Bucarías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

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.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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**,

"Torre Bahían Eucaliptos"
INNOVESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

10. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
11. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
 - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario lo legal poseionario del predio de destino.
12. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
13. 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

"Torre Schibon Bucarias"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

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

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

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

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

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

DECIMOTERCERO. - Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **RLGEEPAMEIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y

"Torre Bahías Bucerías"
NOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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. 138.01.03/5536/2023

reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA** y 3ª fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. David Mendoza García** en su calidad de Representante legal de la persona moral denominada **INOVAESPACIOS INMOBILIARIA 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.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 67, 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"

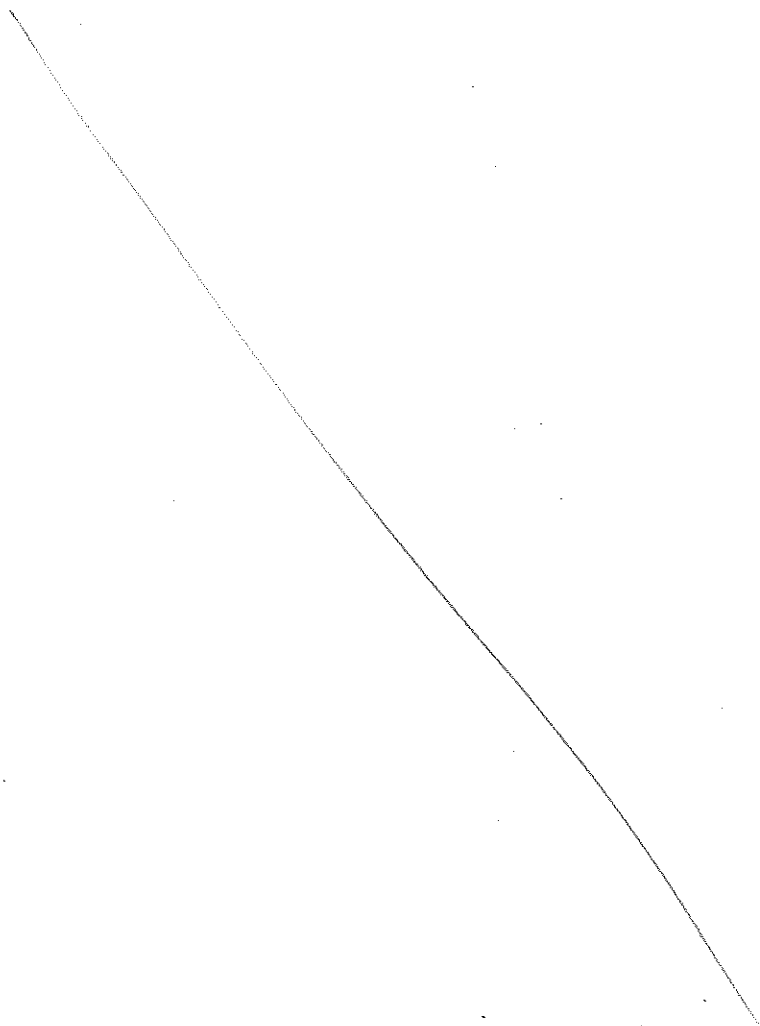
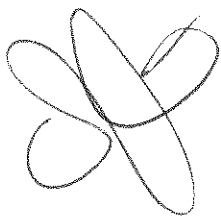
ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN EL ESTADO DE NAYARIT

- 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. Mtro Alejandro Torres Burgos, - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD032**

No. Bitácora: 18/MP-0174/06/23

XXGD/mazy/mgcc

"Torre Bahíban Sugarías"
INOVAESPACIOS INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



54