

Unidad administrativa que clasifica:

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento:

Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)

Partes o secciones clasificadas:

1

Fundamento legal y razones:

Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

Firma del titular:

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma la C. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."

"ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 12 de julio de 2024

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

Tepic, Nayarit a 2 de abril de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Maribel Espinoza Rodríguez.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Ricardo Alberto Simental Zapata, C. José Antonio Sandoval González,
C. Ricardo Alberto Simental Tovar, C. Juan Francisco Meza Mencías
y C. Martha Elena Tovar Madero.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por la **C. Maribel Espinoza Rodríguez**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto "MIA-P CASA UDAY EN SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"** propuesto a ubicarse en la parcela 731 Z-8 p1/1 localizada en el ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en las coordenadas UTM de referencia 13Q X = 451,967.6198, Y = 2,305,266.2608, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 4 de septiembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito sin fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD045**.
- II Que el 7 de septiembre de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/0039/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 31 de agosto al 6 de septiembre de 2023 y extemporáneos.
- III Que el 12 de septiembre de 2023 mediante escrito de la misma fecha, la **promovente** presentó la página del periódico del 7 de septiembre de 2023 en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- IV Que el 20 de septiembre de 2023, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante el oficio núm. 138.01.03/3989/2023 y 138.01.03/3990/2023, ambos del 21 de septiembre 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

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

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 con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm 138.01.03/4769/2023 del 30 de octubre de 2023, notificó a la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII** Que el 4 de diciembre de 2023 se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. ODUMA/1549/2023 a través del cual la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emitió su respuesta a la solicitud de opinión con núm de oficio **138.01.03/3990/2023**. En su oficio, la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente informó que *"después de revisar y analizar la información presentada, su proyecto es compatible tanto con las políticas y criterios ecológicos, así como con las disposiciones y/o lineamientos establecidos en los instrumentos normativos aplicables vigentes del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit."*
- VIII** Que el 13 de febrero de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/4769/2023** referido en el Resultando VI del presente Oficio.
- IX** Que a la fecha de la emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta de la opinión solicitada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) referida en el resultando V del presente oficio.

CONSIDERANDO

- 1** Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15º fracciones I, IV y XII, 28º primer párrafo y Fracciones VII y IX, 35º párrafos primero, segundo y último de la **LGEPA**; Artículos 2º, 4º fracciones I y VII, capítulo III artículo 5º incisos O) y Q) , 9º primer párrafo, Artículos 12º, 17º, 37º, 38º, y 44º del **RLGEEPAMEIA**; Artículos 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Artículos 1º, 3º fracción VII), Artículos 33, 34 tercer párrafo y 45 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
- 2** Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por ser un desarrollo inmobiliario que de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** afectaría ecosistema costero y zona forestal. Con base en la Serie VI de Uso de Suelo y vegetación del **INEGI**, el predio se ubica en una zona identificada con la clave SMS y el

Miguel Ángel Díaz de León, Bahía de Banderas, Nayarit

Av. Atlántico No. 100-045 Cul. Centro, Bahía de Banderas, C.R., 63000. Teléfono: (011) 218-8901 www.semarnat.gob.mx

Página 2 de 38



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

tipo de vegetación identificado es selva mediana subcaducifolia; por lo que encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5º incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

- 3 Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
- 4 Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
- 5 Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Echarre de Soto, Nayarit"



6 Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación al **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la demolición, construcción y operación de una vivienda unifamiliar de una planta más un nivel de sótanos, misma que será desarrollado en un polígono con una superficie total de 7,325.95 m² con la siguiente descripción:

Planta de Ingreso.

El ingreso a la vivienda se realiza desde un camino vehicular flanqueado por muros perimetrales de contención recubiertos de piedra de la región el cual se dirige a la cochera o al ingreso peatonal. Desde la cochera se accede a un corredor que se une con el vestíbulo de ingreso, circulación vertical hacia el área de terraza mirador (ubicado en el nivel de techos), y en circulación horizontal con el módulo principal, (área social), dos módulos de recámaras y área de yoga.

El vestíbulo de ingreso fungirá como área de distribución hacia las partes interiores de la vivienda, en el se ubicará un medio baño, vinculando con el área de yoga mediante un camino peatonal elaborado de placas de piedra y rodeado de un espejo de agua.

La cochera cuenta con dos cajones para automóviles y una bodega de servicio.

La sala de estar es una estancia de convivencia vinculada al vestíbulo de ingreso y la terraza con vista panorámica a la bahía.

El comedor tendrá capacidad para una mesa para 10 comensales, mueble de servicio tipo credenza, sofás para servicio extra, y se conecta directamente con la cocina y la terraza.

La cocina principal se conecta directamente con el comedor y la terraza e indirectamente con la cocina de servicio. Contará con gabinetes bajo cubierta, fregadero, refrigeradores a los costados, una isla con parrilla y desayunador, área de apoyo a la cocina, estufa, lavavajillas, horno, microondas, refrigerador, alacenas, cuarto de despensa y área de bar para preparación de bebidas.

La terraza es un área exterior pergolada con vista panorámica separada por cancelos corredizos/plegadizos, que se complementa con un área de Deck y la alberca.

La casa contará con un salón de juegos, recámara master 1, con cama King y mueble pie de cama, ventanas corredizas con vista panorámica y la recámara 1 adyacente con cama doble, ventanas corredizas con vista panorámica. Las recámaras cuentan con dos terrazas privadas semicubiertas por pérgolas, dos baños completos con dos áreas de ducha, dos muebles de lavabo y W.C. y un vestidor con cajones, áreas de colgar y repisas fabricadas con madera natural.

"MIA-P Casa 1000 en Sayulita, Municipio de Benito Juárez, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

En otro módulo se ubicará la recámara master 2 con cama King y mueble pie de cama, ventanas corredizas con vista panorámica y la recámara 2 adyacente con dos camas y mueble pie de cama, ventanas corredizas con vista panorámica. Contará con terrazas privadas semicubiertas por pérgolas, dos baño completos con ducha, dos muebles de lavabo y W.C. y un vestidor con cajones, áreas de colgar y repisas fabricadas con madera natural.

El área de yoga contará con un deck con columnas de madera, espejo de agua y techo inclinado.

En el nivel de techos tendrá acceso por una escalera que conducirá al área de la de terraza mirador, que será descubierta con área de fogata con vista panorámica a la bahía.

Sótano.

En el nivel de sótano se ubicará un vestíbulo que vincula con un medio baño, cuarto de máquinas, lavandería y el ingreso al área del personal, que contará con una sala de estar, una recámara con camas individuales, burós laterales, mueble de tv y closet y baño completo con mueble de lavabo, W.C. y área de regadera.

En el mismo nivel de sótano se ubicará un closet de dueños, una bodega y el cuarto de filtrado. Contará con un espacio destinado a guardar bombas y condensadores de aires acondicionados, con puertas de ingreso en aluminio ventiladas tipo celosía sacar aire caliente generado por los equipos.

La lavandería en el sótano tendrá un área de guardado, repisas, lavadoras, secadoras, área de planchado, vertedero y tarja/lavabo, además de una terraza.

La ducha de playa se ubicará en la entrada del predio, al inicio del camino que conduce a la vialidad, después de la cual se encuentra el acceso público peatonal a la playa Patzcuaritos.

Fire pit o pozo de fuego. Se trata de un círculo descubierta con firme de concreto, con un fogón al centro, y bancas de mampostería, al que se accede desde la casa principal por medio de huellas de piedra. Se utilizará para esparcimiento de los residentes de la casa habitación.

Planta de tratamiento de aguas residuales. Se ubicará en la colindancia con la vialidad, que es el punto más bajo del predio. Contará con una cisterna para las aguas tratadas que se utilizarán en el riego de las áreas verdes.

Cisternas de agua potable. En la colindancia al Oriente del predio, en la parte más alta topográficamente, se ubicarán dos tanques cisterna de mampostería, con capacidad de 50 m³ cada una de ellas.

Dimensiones del proyecto.

Construcción de superficies finales del predio del proyecto	m ²	%
Superficie total del lote de acuerdo a escrituras	7325.95	100%
Nivel planta baja		

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

Cochera	57.34	
Recámara 1, Master 1	116.84	
Recámara 2, Master 2	116.84	
Yoga	46.27	
Sala de estar, comedor, cocina, terraza cubierta y cuarto de juegos	260.53	
Total construcción techada	597.82	8.16%
Áreas generales de construcción descubierta		
Caminamientos, terrazas descubiertas y fire pit	77.31	
Deck permeable	64.49	
Vialidad permeable	300.91	
Alberca y jacuzzi	65.05	
Total construcción descubierta	507.76	6.93%
Áreas verdes		
Jardines	6220.38	
Total áreas verdes	6220.38	84.91%

Superficies constructivas y áreas verdes planta baja.

Áreas generales del proyecto en planta baja	m ²	%
Total construcción techada	597.82	8.16%
Total construcción descubierta	507.76	6.93%
Total áreas verdes	6220.38	84.37%
Total de áreas (debe ser igual a la superficie del lote)	7325.95	100%

Construcción en planta alta y sótano.

Áreas generales del proyecto en planta de techos	m ²
Terraza mirador-descubierta	54.61

Construcción nivel sótano	m ²
Lavandería, áreas del personal, bodega, cuarto de filtros	144.10

Descripción por etapa.

Etapas de preparación del sitio:

Actividades preliminares. Se iniciará con un procedimiento de ahuyentamiento dirigido de fauna silvestre, para provocar el desplazamiento de los individuos que pudieran encontrarse en el sitio del **proyecto**, como medida de seguridad, dirigido desde el área de cambio de uso de suelo forestal (**CUSF**) hacia las zonas colindantes que conservan su condición natural. Posteriormente se procederá con la colocación de una malla perimetral conformada por malla ciclónica y malla sombra color verde, una vez colocada se procederá a proteger los árboles que se conservarán con una cerca provisional de varilla y cinta de precaución.



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

Marcado de Polígonos y Rescate de Flora. Se procederá al marcado con cinta plástica y estacas de los polígonos que serán sujetos al cambio de uso de suelo forestal (**CUSF**) para asegurarse de que el retiro de vegetación se realice únicamente dentro de dichos polígonos, se llevará a cabo el rescate de todos los ejemplares que sean técnicamente factibles y que garanticen la sobrevivencia una vez rescatados, independientemente que se encuentren o no listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, así como la recolección de semillas, de acuerdo a lo señalado en el respectivo Programa de Reforestación.

Desmonte. Consistirá en el retiro del arbolado en una superficie de 3,598.78 m² siguiendo los lineamientos establecidos por el Estudio Técnico Justificativo de cambio de uso de suelo forestal (**ETJCUSF**) e implementando las medidas de prevención y mitigación manifestadas en la **MIA-P**.

Para el estrato arbóreo, se cuantificó de manera directa una cantidad total de **154 individuos** que se espera remover, los cuales presentan diámetro normal promedio de 17 cm y una altura promedio de 6.1 m, cubicando un **volumen total de 29.954 m³ r.t.a.**

Despalme. Consistirá en el retiro de una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad que consiste en una parte de la capa que contiene limos arenosos color café oscuro con materia orgánica, la cual será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**, en caso de sobrante, será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. La capa retirada se suplirá con material mejorado de banco hasta el nivel que marca el **proyecto** en capas de 20 cm para tener un grado de compactación adecuado.

Trazo. Consiste en marcar de manera manual, con cal y cuerdas; las diferentes zonas del **proyecto**, correspondientes al desplante de la vivienda, alberca y zonas para la introducción de servicios.

Excavaciones para cimentación. Se realizarán por medios mecánicos y el material producto de la excavación se retirará del lugar por medio de camiones, evitando toda posibilidad de algún desplazamiento de material.

Descripción de obras y actividades provisionales.

Consistirán en la instalación de una bodega provisional y un almacén temporal de residuos, en la parte frontal del predio, así como sanitarios provisionales.

Etapas de construcción.

Cimentación. Considerando que se trata de una casa de un nivel de planta baja y un sótano, la cimentación se realizará mediante zapatas aisladas y corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos 1.50 m de profundidad, medidos desde la superficie de suelo natural, o hasta encontrar terreno firme. Posteriormente se realizará el relleno con materia de banco autorizado hasta formar una plataforma compacta al 95% Proctor; el empotramiento de la estructura de cimentación será por lo menos 0.80s mts. de profundo del nivel de terreno natural. En las condiciones indicadas para apoyar la cimentación, la capacidad de carga es de

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

15 toneladas por metro cuadrado. El procedimiento es el tradicional y consistirá en la excavación de las zanjas, para posteriormente armar con varillas de acero estructural con resistencia a la tensión $f_y = 4,200 \text{ kg/cm}^2$ con amarres de alambre recocido y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico, de planta con una resistencia $f'_c = 250 \text{ kg/cm}^2$ desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y controlando las fugas que existieran.

Estructura de concreto. La construcción de columnas, trabes, losas aligeradas con poliestireno de alta densidad serán con concreto premezclado de planta con una resistencia $f'_c = 250 \text{ kg/cm}^2$ y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.

Albañilería. Implica la construcción de muros elaborados con block sólido de jalcreto resistencia $f'_p = 50 \text{ kg/cm}^2$, junteado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chafalanes, emboquillados, pretilas, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano. Asimismo, incluye la construcción de la alberca en la parte que corresponde a albañilería.

Alberca. La alberca se construirá previa excavación de la fosa, elaboración de plantilla con concreto pobre para evitar contaminación del acero, habilitado y armado con acero de refuerzo, cimbra común en muros y concreto premezclado con aditivo impermeabilizante, vaciado por medio de bombeo acabado común, sistema de filtrado, bombas, calentador etc.

Instalaciones. Consistirá en la colocación de tuberías de PVC para drenaje Sanitario y Pluvial, tuberías de CPVC para instalación hidráulica y de cobre para gas; así como para las instalaciones eléctricas con ductería de PVC Conduit el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades se realizarán a mano.

Agua potable. La tubería será de CPVC, y se instalará en cepas a una profundidad de 0,50 metros de desnivel del nivel de piso terminado, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de equipo hidroneumático, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua mediante cisternas con capacidad de 100 m^3 .

Drenaje sanitario. La tubería de PVC se colocará en zanjas con paredes verticales de dimensiones variadas, según sea el caso del diámetro de la tubería a colocar, donde se hará un acostillado, el cual consistirá en colocar material fino (arena) y se compactará al 90 % proctor con apisonadores curvos y planos cada 20 cm hasta el nivel de la plataforma. Se conectará a la planta de tratamiento de la casa.

Drenaje pluvial. Será principalmente superficial, aunque se instalará tubería para los bajantes de los techos, dirigiendo las aguas a través de las áreas verdes, procurando su infiltración al subsuelo, y dirigiendo el excedente hacia la vialidad existente.

Electricidad e Iluminación. La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la calle principal de ingreso a la casa.

"Mi Casa Verde en Sayulita, Baños de Guadalupe, Nayarit"

Av. Atlántida No. 110 Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63001

Teléfono: (011) 2154500

Teléfono: 011 2154500

Página 8 de 38

Carrillo



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

Acabados. El terminado será con materiales rústicos, enjarres y empastados, pisos y recubrimientos en regaderas de mármol; asimismo, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recámaras y muebles de cocina y patios de servicios.

Jardinería. Consistirá en el sembrado de especies preferentemente regionales de ornato y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.

Limpieza general. Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, así como el desmantelamiento de las instalaciones provisionales (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

No se producirán emisiones a la atmósfera significativas. Solo hay emisiones de los motores a gasolina y diésel de la maquinaria y camiones durante el proceso de construcción. Posteriormente, la generación de gases será mínima, procedente del uso doméstico de los vehículos automotores privados de los habitantes de la vivienda.

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación y el mantenimiento interno de la casa habitación corresponderá directamente a los residentes y su personal de servicio, para la jardinería, limpieza y mantenimiento de áreas comunes.

Al tratarse de una obra en un área con algunos servicios urbanos, para la operación del **proyecto** será necesaria la implementación de tecnología en relación con el almacenamiento de agua potable mediante cisternas y la instalación de una **PTAR** para las aguas residuales.

Descripción de obras asociadas al proyecto.

El proyecto requiere de la instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales y de los equipos eléctricos de transformador para el suministro de energía, que se ajustará a lo imponga la **CFE**.

Etapas de abandono del sitio.

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se estima en 50 años, y que estos pueden incrementarse mediante obras de restauración y acciones de preservación, previa autorización, no se contempla la posibilidad de llegar al abandono, por lo que se aplicará permanentemente el programa de mantenimiento y se realizarán las obras de reparación y remodelación necesarias.

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

En el sitio del **proyecto** no se permitirán labores de mantenimiento de vehículos ni almacenamiento de combustibles, por lo que no se generarán residuos peligrosos por esas actividades.

El mantenimiento de los equipos de transformación de energía eléctrica será contratado con

"MIA-9 Casa Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"

AV. Allende No. 110 Ota., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 53000

Teléfono: (311) 2154301

www.gob.mx/semarnat

Página 9 de 38



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

empresa autorizada para ello.

En relación con la **PTAR** del **proyecto**, se contratará a la empresa Pipas la Vena, la cual cuenta con autorización para la recolección de aguas residuales y lodos activados, para su disposición en las instalaciones del organismo operador de agua y drenaje OROMAPAS en Bahía de Banderas, Nayarit.

En cuanto a los materiales de construcción, se estima que el uso de solventes y pinturas generará una cantidad reducida de estopas y envases impregnados de residuos que correspondan a alguna categoría de peligrosos. Dichos residuos serán almacenados temporalmente en recipientes de metal de 200 litros, con tapa y respiraderos para evitar la posible acumulación de gases, y posteriormente se entregarán a la empresa autorizada para la adecuada disposición de residuos peligrosos en la zona.

Tipos de residuos en la construcción y operación del proyecto

Etapas	Tipo de residuo	Fuente de emisión
Preparación del sitio y construcción	Escombros (madera, tierra, papel, varilla, rocas, tabiques rotos, etc.)	Obra
	Aguas residuales sanitarias	Trabajadores
	Gases de combustión	Maquinaria
	Ruido	Maquinaria
Operación y mantenimiento	Residuos sólidos	Casa
	Aguas residuales	Casa
	Gases combustión	Casa

Nota: Debido a que la operación es habitacional estacional, durante la operación los volúmenes de residuos serán variables, ya que dependen de la ocupación.

Manejo y disposición.

Residuos líquidos. El **proyecto** contará con un sistema de drenaje interno que se conectará con la planta de tratamiento de aguas residuales (**PTAR**) que se instalará en el predio. Las aguas residuales se considerarán de tipo doméstico. Las aguas tratadas se usarán para riego, previa comprobación del cumplimiento con los parámetros para tal uso.

Residuos sólidos. Durante la construcción se colocarán contenedores para residuos sólidos en lugares estratégicos de la obra, que serán enviados al sitio de depósito que señale el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, el cual les dará un destino final. Durante la operación se contará con un sistema de recolección diaria en todas las áreas del **proyecto**, incluyendo áreas verdes. Los residuos serán colocados temporalmente en contenedores dentro del cuarto de basura permanente y luego serán entregados al servicio de limpia municipal.

Emisiones a la atmósfera. En la operación, las emisiones provienen de las cocinas y calentadores. Todas las instalaciones conducen las emisiones hacia el exterior de los edificios.

Infraestructura adecuada para el manejo y disposición de los residuos.

Residuos sólidos peligrosos. Se estima que consistirán en estopas y envases impregnados de

PMMA-# Casa Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit.



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

aceites y solventes. Se contará con un tambo de 20 litros para su acumulación temporal y se entregarán a la empresa autorizada para la disposición final de estos residuos.

Se contará con un almacén temporal de residuos sólidos para la etapa de construcción y un cuarto permanente de basura, que operará como almacén temporal de residuos sólidos durante la operación del **proyecto**, en el que se ubicarán los recipientes para estopas y envases; para residuos orgánicos y para residuos inorgánicos.

Aguas Residuales. La casa habitación contará con su propia planta de tratamiento, cuyos lodos serán recolectados periódicamente por la empresa Pipas la Vena que está autorizada para ello, y su traslado a las instalaciones de procesamiento del organismo operador local **OROMAPAS**, mediante el pago correspondiente.

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

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

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

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General de Bienes Nacionales, del Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, de la Ley de Aguas Nacionales, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POGET**) que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento General del Territorio (POEGT).

De acuerdo con el **POEGT** la zona del **proyecto** se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (**UAB**) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, por el documento técnico del **POEGT**, la cual tiene una superficie de 16,531.15 Km²

"MIA-P Caso Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

comprendiendo parte de la región norte del Estado de Jalisco y sur del Estado de Nayarit. A la **UAB 65** le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja. El **proyecto** se localiza en la parte noroeste de la **UAB 65**.

Ficha técnica de la UAB 65 del POEGT

Estado Actual del Medio Ambiente 2008:	65. Medianamente estable. Conflicto Sectorial Medio. Media superficie de ANP's. Media degradación de los Suelos. Alta degradación de la Vegetación. Sin degradación por Desertificación. La modificación antropogénica es baja. Longitud de Carreteras (km): Baja. Porcentaje de Zonas Urbanas: Muy baja. Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. Densidad de población (hab/km2): Baja. El uso de suelo es Forestal y Agrícola. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 49.4. Media marginación social. Bajo índice medio de educación. Bajo índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Muy bajo indicador de consolidación de la vivienda. Bajo indicador de capitalización industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera.
Escenario al 2033:	65. Inestable
Política Ambiental	65. - Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Prioridad de Atención:	65. - Baja

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

NOM-001-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

Vinculación: La casa habitación descargará a la **PTAR** que se instalará en el **proyecto**. Se procurará el reúso de las aguas tratadas en el riego de las áreas verdes, y el excedente, en su caso, se procurará su reinsertión al subsuelo mediante pozas de absorción en la comentadas áreas libres de construcción, por lo que establecerá el protocolo de operación y mantenimiento de la **PTAR** conforme a los manuales del fabricante, realizando los muestreos y análisis químicos periódicos para asegurarse de cumplir los parámetros de descarga de esta norma.

NOM-002-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicada el 3 de junio de 1998 en el Diario Oficial de la Federación.

Vinculación: La casa habitación contará con instalaciones sanitarias que cuentan igualmente con registros y trampas de grasas que descargarán a la **PTAR** del **proyecto**, por lo que no le aplica esta norma.

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. (D.O.F. 10 de junio de 2015).

Vinculación: La **promovente** se encargará de exigir a contratistas y transportistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona, tanto para sus vehículos como para la maquinaria que se utilice.

NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición (D.O.F. 08/marzo/2018).

Vinculación: En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. (D.O.F. 23/junio/2006).

Vinculación: Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del **proyecto**, por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.

NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. (D.O.F. 30/Diciembre/2010).

Vinculación: En el sistema ambiental del **proyecto** se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma, para las cuales se implementarán medidas de protección (Capítulo VI de la **MIA-P**).

NOM-081-SEMARNAT-1994. Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. 5.4 Los límites máximos permisibles del nivel sonoro en ponderación "A" emitidos por fuentes fijas, son los establecidos en la siguiente tabla.

Zona	Horario	Límite máximo permisible dB (A)
Residencial (exteriores)	6:00 a 22:00	55
	22:00 a 6:00	50
Industriales y comerciales	6:00 a 22:00	68
	22:00 a 6:00	65
Escuelas (áreas exteriores de juego)	Durante el juego	55
Ceremonias, festivales y eventos de entretenimiento	4 horas	100

Vinculación: Durante las etapas de preparación y de construcción no habrá fuentes fijas. Los equipos que operarán en la operación del proyecto, consistentes en condensadores del aire acondicionado, equipos de uso doméstico de limpieza y de entretenimiento, no sobrepasarán los límites establecidos por esta norma, por lo que se cumple con la misma.



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

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

De acuerdo con la zonificación secundaria del **PDUMBB** del 2002, el predio del **proyecto** se ubica en la zona clasificada con un uso de suelo denominado como **Turístico (T-2)**.

Normatividad de utilización del suelo			Usos generales
			Áreas de desarrollo turístico
			T-2
Densidades permitidas	Bruta	No. de viviendas/hectárea	1
		m² de terreno bruto/vivienda	
		Habitantes/hectárea	4
		No. de cuartos de hotel/hectárea	2
		No. de junior suite, máster suite/hectárea	1.3
		No. de departamento, estudio o llave hotelero, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística/hectárea	1
	Neta	Máximo no. de viviendas por lote mínimo	1
		Superficie mínima de lote (m²)	9000
		Habitantes/hectárea (máxima)	4
		Frente mínimo (ml)	50
		Lote promedio (m²)	*
		Habitantes/hectárea neta (máxima)	*
		Densidad neta hotelera máxima (cuartos/ha)	2.5
		Máximo no. de cuartos de hotel por lote mínimo	2
Intensidad de ocupación del suelo	Superficie mínima sin construir (%)	92	
	Superficie de desplante (índice C.O.S.)	0.08	
Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos, y elementos de ornato arquitectónico)			1
Intensidad de utilización del suelo	Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	Numero de veces el área del predio	0.08
Espacio de estacionamiento	Áreas habitacionales y de usos mixtos	No. de cajones por lote privativo	
	Áreas de desarrollo turístico	No. de cajones por cuarto hotelero	2
Restricciones de edificación	Frontales (ml)	Hacia elementos viales	20
		Hacia playa (Z.F.M.T.)	20

UQA-P Calle Uriza en Seyulita, Bahía de Banderas, Nayarit

Av. Alférez No. 110-218, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 61000. Teléfono: (01) 214-5201. FAX: 214-5201

Página 14 de 38



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

	Laterales (ml)	Colindante con elementos viales	5
		Colindantes con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.)	20
		Colindante con lote	5
Traseras (ml)		Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales ríos, etc.)	25
		Colindante con lote	10

Concepto		Proyecto	Permitido por PMDUBB*	Cumplimiento
Uso de suelo		Habitacional	Habitacional T-2	Cumple
Terreno m ²		7,325.95	9000m ² mínimo	Nota 1
Construcción techada m ²	(desplante en m ²)	597.82	586.08	Cumple
Cos=	597.82	0.0816	0.08	Nota
	7,325.95			
Cus=	741.92	0.1013	0.08	Nota
	7,325.95			
Niveles		1	1	Cumple
Restricción frontal (vialidad)		20 metros	20 metros	Cumple
Restricción lateral		5 metros	5 metros	Cumple
Restricción trasera		10 metros	10 metros	Cumple

Nota 1. El **proyecto** se presente sobre una parcela que fue constituida como tal por la autoridad federal correspondiente. La **promoviente** adquirió los derechos fideicomisarios de un fideicomiso constituido anteriormente sobre dicho predio. La restricción de lote mínimo no se cumple desde la expedición del título de propiedad y la constitución del Fideicomiso. Por ello, se está solicitando la excepción de esta restricción al Ayuntamiento local, ya que es imposible para la **promoviente** incidir en un hecho consumado que obra en registro público de la propiedad y de comercio, registro catastral y demás relativos.

Nota 2. EL COS del **proyecto** excede en 16 décimas el permitido, sin embargo, considerando la superficie de terreno que se conservará en su estado natural, esto no representa una afectación a la homogeneidad de uso de suelo en la zona.

Nota 3. El CUS del **proyecto** excede el establecido por el PMDUBB en 2.13% debiendo señalarse que son áreas de sótano con uso habitacional y no se trata de una segunda planta elevada, por lo que se está solicitando la determinación del ayuntamiento en materia de uso de suelo urbano, considerando que se trata de construcción subterránea.

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

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

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 área de influencia.

El área de influencia se delimitó utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos en las diferentes etapas del **proyecto**, se llega a determinar el área de influencia del proyecto la cual cuenta con una superficie de 2,527.07 m².

Delimitación del sistema ambiental.

La superficie del área de estudio o sistema ambiental (**SA**) fue elaborada tomando en cuenta las dimensiones del **proyecto**, localidades urbanas mas cercanas sobre las cuales el **proyecto** tendrá influencia, los usos de suelo señalados por el plan parcial de desarrollo urbano de Bahía de Banderas, los rasgos geomorfológicos que permiten la identificación de una microcuenca y el área de influencia directa de las obras y actividades que conforman el **proyecto** llegando a la identificación del siguiente polígono con una superficie de 16,129,127.89 m².

Aspectos bióticos.

Vegetación en el área de influencia y predio del proyecto.

De acuerdo con el Conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1: 250 000, serie VII (Capa Unión) de **INEGI** (2021) dentro del sistema ambiental (**SA**) podemos identificar diversos tipos de unidades de uso de suelo y vegetación, la mayoría de ellos asociados a la selva baja caducifolia y selva mediana subcaducifolia principalmente en su estadio secundario. Por otro lado, el sitio de proyecto fue identificado dentro de una unidad clasificada como agricultura de temporal anual.

Inventario florístico identificado para el sitio de **proyecto**.

Estrato	Nombre científico	Nombre común	NOM 059
Arbóreo	<i>Bursera copallifera</i>	Copal	
Arbóreo	<i>Clethra mexicana</i>	Tepezapote	
Arbóreo	<i>Mimosa quadrivalvis</i>	Garabato	
Arbóreo	<i>Lysiloma divaricatum</i>	Tepemezquite	
Arbóreo	<i>Hibiscus elatus</i>	Majagua	
Arbóreo	<i>Myrcianthes fragrans</i>	Arrayancillo	
Arbóreo	<i>Casearia sylvestris</i>	Palo blanco	
Arbustivo	<i>Bursera copallifera</i>	Copal	
Arbustivo	<i>Casearia sylvestris</i>	Palo blanco	
Herbáceo	<i>Euphorbia milii</i>	Corona de cristo	

"MIA-P Casa Diaz en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

Herbáceo	<i>Convolvulus crenatifolius</i>	Guía trepadora	
----------	----------------------------------	----------------	--

No se encontró ninguna especie dentro de la NOM-059.

Fauna.

La metodología de muestreo empleada para documentar a la fauna silvestre en el predio del **proyecto** consistió principalmente en la observación, registro, toma fotográfica, captura (siempre y cuando fuera necesaria) y liberación de vertebrados terrestres, mediante dos tipos de registro, tales como el directo y el indirecto. Para llevar a cabo el registro de fauna silvestre en el predio del **proyecto**, se realizó la implementación de seis puntos/transectos de muestreo.

Fauna en el área del proyecto		
Nombre científico	Nombre común	NOM-059
Reptiles		
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del pacífico	
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo negro	A
<i>Sceloporus siniferus</i>	Lagartija espinosa cola larga	
Aves		
<i>Calocitta colliei</i>	Urraca cara negra	
<i>Ortalis wagleri</i>	Chachalaca vientre castaño	
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata tijereta	
<i>Xiphorhynchus flavigaster</i>	Trepatroncos bigotudo	
<i>Icterus pustulatus</i>	Calandria dorso rayado	
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelícano pardo americano	
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero enmascarado	
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico frente naranja	PR
<i>Tityra semifasciata</i>	Titira puerquito	
<i>Trogon elegans</i>	Coa elegante	
Mamíferos		
<i>Balantiopteryx plicata</i>	Murciélago gris de saco	
<i>Diclidurus albus</i>	Murciélago blanco norteno	
<i>Molossus rufus</i>	Murciélago mastín negro	
<i>Molossus sinaloae</i>	Murciélago mastín de Sinaloa	
<i>Nyctinomops laticaudatus</i>	Murciélago cola suelta ancha	
<i>Nyctinomops macrotis</i>	Murciélago cola suelta mayor	
<i>Tadarida brasiliensis</i>	Murciélago cola suelta	
<i>Pteronotus parnellii</i>	Murciélago bigotudo de Parnell	
<i>Pteronotus personatus</i>	Murciélago bigotudo	
<i>Pteronotus davyi</i>	Murciélago lomo pelón menor	

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

<i>Nasua narica</i>	Coatí	
<i>Lasiurus cinereus</i>	Murciélago canoso de cola peluda	
<i>Lasiurus intermedius</i>	Murciélago cola peluda norteno	
<i>Myotis californicus</i>	Murciélago negro californiano	
<i>Myotis yumanensis</i>	Miostis de Yuma	
<i>Parastrellus hesperus</i>	Pipistrello del oeste americano	

En conclusión, la implementación del **proyecto** no comprometerá la biodiversidad a nivel municipal y menos a nivel estatal, ya que todas las especies registradas cuentan con una amplia distribución a nivel nacional, además de una adaptación a diversos ambientes (especies generalistas).

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

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

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

Medidas para los impactos durante la etapa de preparación del sitio y construcción.
Componente afectado: Suelo y subsuelo.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
-Posible contaminación del suelo por residuos generados en la ejecución del cambio de uso de suelo.	Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos de despalle para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
-Exposición de suelo a procesos	Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción	Los riegos se realizarán por las mañanas y al final del día con el fin de disminuir la	Se registrará en la bitácora la ejecución de los riegos diarios.

"CASA DE LA UCA en Tepic, Bahía de Bahía de Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

erosivos por ejecución del cambio de uso de suelo.	del aire.	perdida de agua por evapotranspiración.	
-Modificación del suelo por el retiro de vegetación forestal.	Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de la bitácora de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
-Modificación del suelo por la excavación y el relleno.	Se apoyarán a los programas de reforestación a través de donaciones en especie y económicas.	Se entregará un escrito al ayuntamiento de Bahía de Banderas donde se externé la voluntad de la promovente de participar en este tipo de programas.	Se registrará en la bitácora ambiental cada una de las participaciones del proyecto en este tipo de programas.
-Modificación del suelo por la nivelación y compactación.			
-Modificación de la estructura del suelo por la cimentación del proyecto .	Se delimitarán las áreas de cimentación para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
-Alteración de la estructura del subsuelo por la cimentación.	Se ejecutarán todas y cada una de las recomendaciones del estudio de Mecánica de Suelos para asegurar la estabilidad del suelo.	Se verificarán y revisarán periódicamente las recomendaciones.	Se tomará evidencia fotográfica de la ejecución y revisión de las recomendaciones.
-Riesgo de contaminación de suelo por los residuos generados durante la albañilería del proyecto .	Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
	Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del proyecto, de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera.	Se verificará la separación de los materiales durante la construcción.	Se mantendrá un registro de la cantidad de residuos valorizados.

Componente afectado: Clima.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
-Contribución al	Se evitará la perturbación de	Se colocarán cintas	Se registrarán dichos

"MIA-P Casa Uday en Bahías de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

cambio climático por remoción de vegetación.	áreas de conservación fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto . Se evaluará el éxito de la medida a partir del número de veces que se observe alguna afectación.	recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.
	Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas para compensar la vegetación perdida durante el desmonte.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
	El corte de la vegetación se realizará de manera manual para disminuir las emisiones del uso de maquinaria.	Los cortes de vegetación iniciaran por el follaje y ramas, utilizando herramientas manuales, posteriormente para los troncos y ramas de mayor volumen se utilizará la motosierra.	Se llevará un registro fotográfico de la ejecución del desmonte.

Componente afectado: Flora.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
-Disminución de la superficie de vegetación forestal a causa de la ejecución del desmonte.	Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto. Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación.	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.
-Posible afectación de ejemplares de flora protegida a causa de la ejecución del cambio de uso de suelo.	Se ejecutará Un Programa de Rescate de Flora para rescatar ejemplares arbóreos con valor paisajístico para posteriormente	Los ejemplares arbóreos por trasplantar deberán ser seleccionados de acuerdo con su especie, altura y diámetro.	Se registrarán la cantidad de árboles seleccionados para el trasplante, así como su especie.

"ATA-P caso 138 en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

	trasplantarse en las áreas verdes designadas del proyecto .		
	Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas para compensar la vegetación perdida durante el desmante.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
	Se prohibirá la creación de fogatas dentro del área del proyecto .	Se colocarán letreros preventivos y se evaluará su permanencia y mantenimiento. Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al término de las jornadas, para evitar más quemadas.	En la memoria fotográfica se registrarán los letreros y su estado y se llevará un registro de cualquier indicio de quema de material vegetal en la bitácora.

Componente afectado: Fauna.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
-Alteración de la estructura del suelo por la nivelación y compactación	Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del proyecto.	Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada y su permanencia y mantenimiento.	La colocación, así como su posición será registrada en las bitácoras.
-Migración de fauna a causa de la actividad de nivelación y compactación.	Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de fauna para evitar cualquier daño a los ejemplares faunísticos dentro del proyecto y sus alrededores.	Se llevarán a cabo recorridos mensuales para la identificación de fauna con la finalidad de evaluar el funcionamiento del programa.	La correcta ejecución de los diferentes lineamientos del programa será registrada en la bitácora.
	Se verificará previo a las actividades de desmante que no existan nidos ni fauna de lento desplazamiento, en caso de encontrarse serán reubicados.	Durante las primeras etapas del proyecto se mantendrá la vigilancia para detectar cualquier ejemplar de fauna que requiera ser reubicado y se evaluará mediante el	Tanto los recorridos como todos los ejemplares rescatados y liberados serán registrados en las bitácoras.

"MIA-R Casa Uday en Sayulita, Bahía de San Carlos, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

		número de ejemplares y nidos rescatados y los reubicados.	
	Se integrarán pasos de fauna en el diseño de las vialidades y caminos dentro de la obra, con la finalidad de permitir el libre desplazamiento de cualquier ejemplar.	Se verificará la creación, permanencia y mantenimiento de dichos pasos de fauna en todos aquellos lugares que se designen.	Se registrarán los pasos de fauna, así como su ubicación y permanencia en la bitácora.

Medidas para los impactos durante la Etapa de Operación y Mantenimiento.
Componente afectado: Suelo.

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

Componente afectado: Agua.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
Generación de aguas residuales durante la operación del proyecto .	Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su vida útil.	Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.
Incremento en la demanda de agua potable durante la operación del proyecto .	Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas.	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.

"Módulo Operativo de Baysalá, Bahía de Baysalá, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

	disminuyendo también el aporte de aguas residuales.		
	Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado.
	El proyecto contará con una planta de tratamiento de aguas residuales.	Se evaluará la eficiencia de la planta de tratamiento en términos de la calidad del agua producida.	Se registrará su correcta instalación y funcionamiento en la bitácora, anexando evidencia fotográfica.

Componente afectado: Aire.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
Generación de gases de efecto invernadero durante la operación del proyecto .	Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua.	Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.
	Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del proyecto para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto .
	Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del proyecto .

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

Que la fracción VII del artículo 12 del **RLCEEPAMEIA** 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.

A continuación se presenta el pronóstico del escenario ambiental sin **proyecto**, con **proyecto** sin medidas de mitigación y con **proyecto** y medidas de prevención y mitigación.

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

Componente ambiental: Suelo.

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias El suelo permanecerá sujeto a probables eventos de erosión por escurrimientos laminares ocasionales internos, sin embargo, las tendencias de desarrollo ocasionarían una pérdida gradual de suelo natural para dar paso al desarrollo de infraestructura turística.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación aumentaría el impacto al suelo ya que la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del intemperismo y la erosión. De igual manera el mal manejo de los residuos sólidos, especialmente durante la construcción del proyecto, afectarían a este componente, posibilitando su contaminación.	Aun cuando existirá afectación puntual de este componente en las áreas de desplante del proyecto, la implementación de medidas de prevención y mitigación disminuirán la magnitud de esta afectación, evitando una larga exposición del suelo, reintegrando el suelo de las excavaciones al sitio del proyecto y previniendo la contaminación de residuos sólidos. Asimismo, la implementación de un programa de Manejo de Residuos permitirá mejorar las condiciones actuales del suelo y evitar la acumulación de residuos.
Escenario ambiental esperado Continuará dentro del Sistema ambiental (SA) el desarrollo de la actividad constructiva y habitacional actual. El suelo podría ser sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde no cuenta con vegetación nativa ni introducida en cantidad importante, así como a procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo.	Un escenario con alteraciones en el suelo por modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación con residuos sólidos.	En el sistema ambiental seguirían presentándose tendencias de desarrollo turístico habitacional de la misma naturaleza del proyecto , como los que ya existen en la zona, mientras que, en el sitio del proyecto, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación se contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo evitando su erosión.
Modificación de la calidad ambiental En el sitio de proyecto no existirían cambios, sin embargo, en el sistema ambiental proseguirá el deterioro de las condiciones del suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos.	El sitio de proyecto vería afectada la calidad de este componente de manera moderada, por la pérdida de suelo de manera puntual en el sitio de desplante de las obras y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos, ya que estos son de fácil dispersión.	Con la ejecución de las medidas de mitigación específicas para este componente ambiental, y los programas ambientales que se ejecutarán (ver capítulos V y VI de la MIA-P), se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general.

Componente ambiental: Subsuelo.

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin	Escenario con proyecto y con
------------------------	------------------------------	------------------------------

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Entro de Bahías, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

	medidas de mitigación	medidas de prevención y mitigación
Tendencias En ausencia del proyecto , el subsuelo continuará modificándose gradualmente en toda la franja costera destinada al desarrollo, a medida que se continúen construyendo los lotes disponibles.	El subsuelo permanecerá con las tendencias de cambio actuales en el SA . Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación, posiblemente aumentaría en cierta medida la contaminación del subsuelo, a través de las actividades de cimentación, así como la posible modificación de su estructura y capacidad de filtración.	Con la aplicación del Sistema de Medias de Prevención y Mitigación, los impactos al subsuelo se verán mitigados en cierta medida.
Escenario ambiental esperado Se espera un subsuelo con una leve disminución en su capacidad de filtración de agua y con modificaciones en su estructura a medida que continúe desplantando edificaciones con sus consecuentes trabajos de remoción de tierras y cimentación.	Un escenario con alteraciones en el subsuelo por las actividades preparativas del terreno y constructivas.	En el sistema ambiental se continuarán desarrollando las actividades turísticas, habitacionales y comerciales, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, el proyecto contará con áreas rehabilitadas que anteriormente se encontraban impactadas por erosión o compactación, devolviendo así en cierta medida sus propiedades al subsuelo.
Modificación de la calidad ambiental No sufrirá cambios importantes a escala del SA , sin embargo, se esperan modificaciones puntuales en los sitios donde continúen desplantándose edificaciones, sobre todo en aquellos que requieran trabajos movimiento de tierras y cimentación.	La calidad ambiental se verá afectada de manera puntual en los sitios de cimentación y desplante de obras debido a la contaminación del subsuelo y a la modificación de algunas de sus características.	Con la ejecución de las medidas de mitigación y los programas ambientales que se ejecutarán (ver capítulos V y VI de la MIA-P), se mejorarán las condiciones de del subsuelo y se rehabilitarán diversas áreas dañadas, con lo que se espera un leve aumento en la calidad del componente.

Componente ambiental: Agua.

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias El gradual desarrollo en la zona creará una mayor carga en la disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible, evitará que se	La implementación del proyecto sin medidas de mitigación podría ocasionar la contaminación de escurrimientos temporales con residuos generados por la obra, los cuales llegarían al	El continuo desarrollo de la zona continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este componente, no obstante, la instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, al igual que

"MIA-P Case Uday en Sayulita, Bahía de San Marcos, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

exceda la densidad habitacional permitida. Proporcionalmente existiría una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos sólidos, así como descargas no autorizadas en ríos o el océano.	mar, de igual manera sin implementar medidas y políticas de ahorro de agua ejercerían una mayor presión a la disponibilidad de este recurso.	el adecuado mantenimiento de los sistemas de filtrado de las albercas, permitirá reducir la demanda de agua potable. No existirá contaminación de agua ya que las descargas se dirigirán a la red de drenaje y alcantarillado local y serán tratadas en la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita.
Escenario ambiental esperado La calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo.	Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control y un uso deficiente del recurso.	Se espera una demanda de agua potable reducida. El agua será abastecida por una empresa particular autorizada, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento.
Modificación de la calidad ambiental Sufriría cambios menores al igual que el sistema ambiental.	Se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y la reducción de su disponibilidad.	La calidad del agua permanecerá en condiciones adecuadas y se evitará el aumento significativo en su consumo por las medidas de ahorro en base a instalaciones y procesos que se instalarán en la vivienda.

Componente ambiental: Aire.

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto . La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo ir en aumento, como se anticipa por el uso de suelo considerado para esta zona por los ordenamientos relativos.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una contaminación atmosférica importante por la operación de maquinaria en mal estado, dispersión de polvos resultantes del movimiento de tierras y el ruido excesivo durante la construcción.	Con las medidas de mitigación se esperaría que este componente conservara sus condiciones actuales, con afectaciones fugaces por las emisiones de la maquinaria, polvos y ruido.
Escenario ambiental esperado La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de	Ejecución de las actividades con emisiones temporales a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para la construcción del proyecto , con la consecuente afectación	El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el proyecto no contribuirá a un progresivo deterioro, presentándose únicamente afectaciones fugaces y de corta

"GIA-P Casa Waf en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

vehículos y el aumento de la población en la zona.	al aire.	extensión.
Modificación de la calidad ambiental Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el sistema ambiental.	La calidad del aire en el SA disminuiría levemente de manera temporal.	Las actividades de reforestación y el mantenimiento de la cobertura vegetal aportarán servicios al sistema ambiental. La promoviente se asegurará, sin embargo, que durante la construcción del proyecto la emisión de CO ₂ y otros contaminantes, sea mínima.

Componente ambiental: Flora

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias La cobertura de vegetación nativa podría continuar en decremento ya que la tendencia de desarrollo continuará dentro del sistema ambiental. Sin embargo, los desarrollos turístico habitacionales consideraran superficies designadas específicamente a áreas verdes lo cual compensa en cierto grado la afectación al componente.	Se esperaría una tendencia que propicie el deterioro de la vegetación nativa dentro del sistema ambiental, así como un aumento no controlado en la abundancia de la vegetación exótica. En el sitio de proyecto sin las medidas de mitigación áreas fuera de las previstas podrían verse afectadas por el desmonte, no se presentaría reforestación en ninguna superficie.	Con la implementación de las medidas de prevención y mitigación y el programa de reforestación, la afectación por el desmonte se presentará únicamente en las áreas de desplante de la obra, además, se priorizará la utilización de especies nativas en jardines. Se prevendrán incendios por quema de material vegetal y se coadyuvará con la protección de la diversidad de especies dentro del SA , favoreciendo una tendencia de mitigación y mejoramiento de la vegetación.
Escenario ambiental esperado Se esperaría un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica.	La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del sistema ambiental, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de los jardines del proyecto .	Dentro de los jardines del proyecto existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del proyecto .
Modificación de la calidad ambiental Se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.	Disminuirá sensiblemente la calidad de la cobertura vegetal en el sitio.	La calidad aumentará debido a la conservación y cuidado de los jardines, la reforestación y la inclusión de un mayor número de especies nativas

Componente ambiental: Fauna

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias	Se podría generar una	Previo a las actividades de desmonte, se

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

La fauna continuaría viendo reducido su hábitat natural debido a la tendencia de desarrollo del sistema ambiental, obligándola a migrar a sitio con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras, particularmente reptiles y mamíferos.	migración local de fauna, y el riesgo de afectación de ejemplares de fauna por la realización de las actividades del proyecto .	realizarán acciones de ahuyentamiento de fauna para evitarles riesgo y propiciar su desplazamiento hacia áreas silvestres cercanas, con lo que se evitaría una afectación directa a los ejemplares de fauna del sitio de proyecto. En la operación del proyecto se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de jardines con especies nativas propicie el regreso de dicha fauna silvestre.
Escenario ambiental esperado Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema ambiental.	Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente	El proyecto tomará las medidas necesarias como el ahuyentamiento y el rescate, para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del proyecto. (Ver Capítulo VI de la MIA-P).
Modificación de la calidad ambiental Permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.	Disminuirá la calidad ambiental del sitio debido a la afectación a la distribución de la fauna.	Se espera que el proyecto no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, particularmente de aves y reptiles.

II Análisis Técnico.

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

En este apartado, es importante señalar que en el requerimiento de información adicional con oficio núm. 138.01.03/4769/2023 referido en el Resultando VI del presente oficio, se le solicitó a la **promovente** lo siguiente:

1. Respecto de la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, se tiene que el uso **DT-2** Desarrollo Turístico densidad de 2 cuartos hoteleros por hectárea tiene las siguientes especificaciones:

"Módulo Casa Verde en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. T38.01.03/0971/2024

Usos generales: predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos.

Usos específicos:

Se permitirá una densidad máxima de 2 cuartos hoteleros / hectárea y se permite la instalación de servicios turísticos básicos. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 9,000 m² de superficie y un frente mínimo de 50 metros.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima (sin incluir tinacos y elementos arquitectónicos de ornato siempre y cuando no rebasen éstos los 3.00 mts de altura) de 2 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 92 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 0.08 veces la superficie del lote.

Cuando en este tipo de zonas se constituya en régimen condominio, se podrán agrupar viviendas y unidades turísticas y sus instalaciones mediante el mecanismo instrumentado para compensar las áreas del proyecto turístico integral con previo dictamen técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento, quedando sin efecto la superficie mínima del lote, pero se deberá de respetar en todo momento la densidad de cuartos hoteleros y habitantes por hectárea, asimismo **las superficies libres, quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y espacios abiertos para garantizar su conservación.** (el resaltado es por esta Oficina de Representación).

Deberá presentar la justificación ambiental para proponer el cambio de uso de suelo de terrenos forestales en una superficie de 7,073.98 m², es decir, el 96% de la superficie total del predio.

En su respuesta a este punto, la **promovente** refirió los siguiente:

"En la **MIA-P** del **proyecto** se manifestó que La **promovente** estaba ingresando el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**ETJCUSF**), al cual correspondió la bitácora 18/DS-0092/09/23 del 6 de septiembre de 2023, para el cual se determinó un polígono de 7,073.98 m² que efectivamente excede las áreas de desplante de las edificaciones y obras que se manifiestan en la **MIA-P**. Se explica ello manifestando que se pretende incluir áreas de maniobras de personas, equipos y vehículos durante la construcción del proyecto, áreas que por su naturaleza variable y temporal son de difícil identificación previa. Por lo cual, se manifestó que en el área de **ETJCUSF** señalado de 7,073.98 m² se procurará la remoción estrictamente necesaria de arbolado para la etapa de construcción, lo que permitirá conservar algunos ejemplares de arbolado.

Para lograr lo anterior, en el capítulo II de la **MIA-P** se determinaron dos polígonos denominados de OBRA y CISTERNAS, el primero de los cuales ha sido corregido para esta información adicional, ya que anteriormente incluía una franja de terreno en la colindancia con la vialidad externa que no se consideró en el polígono de **CUSF** total, por lo que se actualizó el cálculo de superficies que a continuación se presenta:

Superficies finales del predio del proyecto	m ²	%
Superficie total del lote	7,325.95	100%
Superficie manifestada para el CUSF	7,073.98	96.56%

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Bahía de Beniceres, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

Superficie remanente del predio que se mantiene en conservación		251.97	3.44%
Construcción de superficies de CUSF		m²	%
Superficie total manifestada para CUSF		7,073.98	100%
Superficie de CUSF permanente		3,555.81	50.27%
Polígono de obras	3,492.60		
+ Polígono de cisternas	63.21		
Superficie de CUSF parcial temporal (maniobras)		3,518.17	49.73%

Los polígonos de obras y cisternas representan las áreas de implantación de las edificaciones, construcción a nivel de suelo, como albercas, andadores, terrazas y sus áreas de uso del **proyecto**, como las cisternas, que suman una superficie de 3,555.81 m², en los que deberá ejecutarse de forma total la remoción del arbolado. Esta superficie representa el 50.27% del área manifestada de **CUSF**.

El resto del polígono de **CUSF** propuesto tiene una superficie de 3,518.17 m² en donde se ejecutará el retiro de vegetación estrictamente necesario para las maniobras de personas, equipo y maquinaria, debiendo conservarse el arbolado que no sea necesario remover y una vez terminada la etapa de construcción deberá restablecerse a su condición natural mediante la ejecución del programa de reforestación. Por ello se le considera un área de **CUSF** temporal y representa el 49.73% del área manifestada para el **CUSF**. Se debe señalar que por observaciones vertidas por los miembros del Consejo Forestal en el Estado de Nayarit, en el sentido de no separar áreas de desmonte permanente de las sujetas a desmonte temporal, sino manifestarlas como una sola superficie de **CUSF**, es por lo que se presentó unificada en la **MIA-P** y en el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo Forestal correspondiente.

Adicionalmente a la recuperación de la superficie de **CUSF** temporal, se realizará también la reforestación con especies nativas dentro del polígono de OBRAS, una vez construido el **proyecto**, en las áreas que queden libres de elementos constructivos y sean propicias para el ajardinamiento."

Que del análisis realizado por esta Oficina de Representación a la **MIA-P** del **proyecto**, se observa que éste cumple cabalmente con la normatividad aplicable de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas; asimismo, se tiene que el 7 de febrero 2024 esta Oficina de Representación autorizó a través del oficio núm. 138.01.01/0521/2024, el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales (**ETJ-CUSTF**) en el predio del **proyecto**, en la de bitácora del trámite 18/DS-0092/09/23; por lo que la presente autorización es congruente con lo solicitado en el **ETJ** del **proyecto**.

Al respecto, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la **promoviente** 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

"MIA-P Caso Uday en Seyote, Bahía de Banderas, Nayarit"



diferentes etapas del **proyecto**.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y Q), 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 fracción VII.a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado **"MIA-P CASA UDAY EN SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"** propuesto a ubicarse en la parcela 731 Z-8 pl/1 localizada en el ejido de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar en un polígono con una superficie de 7,325.95 m², misma que estará conformada por una planta y un nivel de sótanos distribuidas de la siguiente manera:

Dimensiones del proyecto.

Construcción de superficies finales del predio del proyecto	m ²	%
Superficie total del lote de acuerdo a escrituras	7325.95	100%
Nivel planta baja		
Cochera	57.34	
Recámara 1, Master 1	116.84	
Recámara 2, Master 2	116.84	
Yoga	46.27	
Sala de estar, comedor, cocina, terraza cubierta y cuarto de juegos	260.53	
Total construcción techada	597.82	8.16%

"MIA-P Casa Uday en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

Áreas generales de construcción descubierta		
Caminamientos, terrazas descubiertas y fire pit	77.31	
Deck permeable	64.49	
Vialidad permeable	300.91	
Alberca y Jacuzzi	65.05	
Total construcción descubierta	507.76	6.93%
Áreas verdes		
Jardines	6220.38	
Total áreas verdes	6220.38	84.91%

Superficies constructivas y áreas verdes planta baja.

Áreas generales del proyecto en planta baja	m²	%
Total construcción techada	597.82	8.16%
Total construcción descubierta	507.76	6.93%
Total áreas verdes	6220.38	84.37%
Total de áreas (debe ser igual a la superficie del lote)	7325.95	100%

Construcción en planta alta y sótano.

Áreas generales del proyecto en planta de techos	m²
Terraza mirador-descubierta	54.61

Construcción nivel sótano	m²
Lavandería, áreas del personal, bodega, cuarto de filtros	144.10

Coordenadas UTM del polígono

Vértice	Coordenadas	
	X	Y
1	451,967.6198	2,305,266.2608
2	451,958.7211	2,305,299.3682
3	451,958.8110	2,305,304.3610
4	451,961.5484	2,305,309.9104
5	451,970.5140	2,305,317.3769
6	451,990.6437	2,305,332.6236
7	452,079.3212	2,305,363.5025
8	452,075.2159	2,305,316.5617
9	452,074.8816	2,305,288.5136
1	451,967.6198	2,305,266.2608
Superficie= 7,325.95 m²		

La ubicación donde se pretende la realización del **proyecto** fue identificado dentro de una unidad clasificada como Agricultura de temporal anual (**AtpA**), el área del **proyecto** presenta cobertura de vegetación forestal (Selva Mediana Subcaducifolia), por lo que requerirá cambio de uso de suelo de terrenos forestales en una fracción de 7,074 m².

"Rtla-P Casa Olay en Sayulita, Barrio de Bandera, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

Numero de individuos y volumen a remover en el área propuesta para el cambio de uso de suelo.

Especies del estrato arbustivo				
ID	Nombre común	Nombre científico	No. Individuos	Vol. m ³ r.t.a.
1	Arrayancillo	<i>Myrcianthes fragrans</i>	1	0.067
2	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	63	14.284
3	Garabato	<i>Mimosa quadrivalvis</i>	3	0.201
4	Majagua	<i>Hibiscus elatus</i>	4	0.547
5	Palo blanco	<i>Casearia sylvestris</i>	72	12.4
6	Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricatum</i>	1	1.285
7	Tepezapote	<i>Clethra mexicana</i>	10	1.17
TOTAL			154	29.954

Especies del estrato arbustivo			
No.	Nombre común	Nombre científico	No. de Individuos
1	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	1126
2	Palo Blanco	<i>Casearia sylvestris</i>	4254

Especies del estrato herbáceo			
No.	Nombre común	Nombre científico	No. de Individuos
1	Corona de cristo	<i>Euphorbia millii</i>	7885
2	Guía trepadora	<i>Convolvulus crenatifolius</i>	32667

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

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

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

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

"MIA-P Enseñe Udey en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000

Teléfono: (51) 2154901

www.gob.mx/semarnat

Página 33 de 38



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

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

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

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

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

"Al/A-P Casa Celay en Sayulita, Barón de Ballesteros, Nayarit"



penal al respecto.

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

CONDICIONANTES

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

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

1. En 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**.
2. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
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. En un plazo **máximo de tres (3) meses** contados partir de la recepción del presente oficio, deberá establecer un mecanismo de coordinación con las instancias de protección civil correspondientes y al menos con un grupo de la sociedad civil autorizado, para el manejo y

"MIA-P Casa Udey en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

protección de especies de fauna silvestre, sea nativa o exótica, que pudieran considerarse perjudicial o de riesgo para la población civil o sus bienes.

5. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
7. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
8. Respecto del programa de reforestación así como en relación con los ejemplares arbóreos que serán reubicados en las áreas verdes asignadas en el área de cambio de uso de suelo, se deberá incluir en sus reportes anuales de cumplimiento, los cuadros de construcción en coordenadas UTM de esas superficies de conservación e imágenes fotográficas que ilustren que en efecto se trasplantaron y conservaron ejemplares arbóreos y se complemento la revegetación con especies nativas.
9. Para el suelo producto del despalle y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
10. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

"Vista Pl. Casa Verde en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
12. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite de solicitud de autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar 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 a reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario del predio para la reubicación y destino de los ejemplares de fauna silvestre.
13. 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.
14. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- El **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. Estos informes se presentarán a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, con periodicidad trimestral en las etapas de preparación de sitio y construcción y periodicidad anual durante la etapa de operación y mantenimiento. Una copia de cada informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado 3 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.

"MIA-P Caso Uséy en Sayulita, Sanité de Benavente, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.03/0971/2024

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Maribel Espinoza Rodríguez**, 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 16, 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

- 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. Lila Castro Díaz de León. - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano. - Encargado de la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F. - Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2023TD045

No. Bitácora: 18/MP-0015/09/23

XXGD/mgoc/jcc

[Firma]

"Nota: El área (Info) en Suplencia, Bahía de Banderas, Nayarit"