

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. 138.01.03/1834/2024

Tepic, Nayarit a 7 de mayo de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Javier Alberto González García
Apoderado legal de la persona moral
DACS INMUEBLES S.A. de C.V.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:
Lic. José Radillo Morales y/o Biol. Gilberto Quiñones Leyva.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Javier Alberto González García**, representante legal de la persona moral denominada **DACS INMUEBLES S.A. de C.V.** que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto "**OCEAN VILLAS 3**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en el Lote 21 ubicado en Carretera Federal La Cruz de Huanacastle-Punta de Mita, en el Fraccionamiento Punta del Burro, al Noreste del poblado La Cruz de Huanacastle en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X = 453,025.443, Y = 2,294,708.255; DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 9 de febrero de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de enero del mismo año, 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 **18NA2024TD009**.
- II. Que el 14 de febrero de 2024 mediante escrito de fecha 13 del mismo mes y año, el **promovente** presentó la página del periódico del 13 de febrero de 2024 en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- III. Que el 15 de febrero de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0008/24**, 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 8 al 14 de febrero de 2024 y extemporáneos.
- IV. Que el 26 de febrero del 2024, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit 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

Ocean Villas 3
DACS INMUEBLES S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

Ciudad de Tepic, Nayarit.

- V. Que mediante oficios **138.01.03/0889/2024** y **138.01.03/0890/2024** ambos del 1 de marzo de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficio **138.01.03/0891/2024**, del 1 de marzo de 2024, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII. Que mediante oficio núm. **138.01.03/0902/2024** del 4 de marzo de 2024 esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre (**DGZFM**) respecto del **proyecto**.
- VIII. Que mediante oficio núm. **138.01.03/1023/2024** del 12 de marzo de 2024 esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la visita e informe a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) respecto al **proyecto**.
- IX. Que el 25 de abril de 2024 se recibió en esta Oficina de Representación el escrito con fecha del 23 de abril del mismo año, en donde la **promovente** ingresa de manera voluntaria información al alcance a la **MIA-P** del **proyecto**.
- X. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios referidos en el Resultando V, VI, VII y VIII del presente Oficio, por lo que se considera que las Unidades Administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO

- I. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción VII, IX y X 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso O), Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis

Notario Público en
Justo Nuñez Méndez S.A. de C.V.

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. 138.01.03/1834/2024

fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º inciso A, fracción VII subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEIPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que requiere cambio de uso de suelo y que pretende ocupar una fracción de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción VII, IX y X de la **LGEIPA** y 5º inciso O), Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEIPA**, 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 **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEIPA**, que a la

"Oscar Villos 2º"
CDDG INGRESOS S.A. DE C.V.

CDDG



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

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

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación 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 construcción de un edificio de dos (2) niveles con dos (2) unidades (una unidad por nivel), 2 cajones de estacionamiento. Además de amenidades como terraza, alberca por unidad y una alberca general.

Con una superficie de desplante utilizado (**COS**) de 636.35 m² y 1,273.00 m² de construcción total utilizado (**CUS**). Dentro de los Terrenos Ganados al Mar (**TGM**) se está considerando el área de alberca con 410.28 m², zona de asoleaderos, escalera de acceso y andador.

El predio del **proyecto** se compone de Propiedad Privada y terrenos ganados al mar, con una superficie total de 2,298.17 m².

Superficies de obras a construir del **proyecto**.

Superficies del proyecto		
Nivel	m ² construidos	m ² albercas
Planta baja	636.35	464.91
Nivel 1	636.35	30.62
Total	1,273	495.63

Planta baja.

La planta baja cuenta con 636.35 m² construidos, mas albercas (464.91 m³). En la planta baja se encuentra una sola unidad habitacional, la cual cuenta con cocina, barra de comedor, sala y baño de visitas, cinco recámaras (cada una con su baño), más recámara de servicio con baño propio, lavandería y área de limpieza, además de terraza con alberca.

Primer nivel.

La primera planta cuenta con 636.35 m² construidos más albercas (30.62 m³). En la planta alta

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

Carla



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

se encuentra una sola unidad habitacional la cual cuenta con cocina, barra de comedor, sala y baño de visitas, cinco recámaras (cada una con su baño), más recámara de servicio con su baño propio, lavandería y área de limpieza, además de terraza con alberca.

Descripción del proyecto por etapa.

Etapa de Preparación del Sitio y Construcción.

Se recolectarán los residuos de la etapa de preparación del sitio y construcción, los cuales se dispondrán en los sitios que autorice la autoridad municipal correspondiente, previo convenio y por conducto de la empresa autorizada que sea contratada para tal fin. Se colocarán contenedores con tapa suficientes, para la disposición de la basura orgánica e inorgánica, independientemente de los contenedores para los residuos generados por la obra; además se dotará de una letrina tipo Sanirent, 1 por cada 15 trabajadores, para evitar fecalismo al aire libre, las cuales estarán sujetas a un intenso programa de mantenimiento por parte de la compañía proveedora.

Actividades de la etapa de preparación del sitio.

- Limpieza.
- Topografía, trazo y despalme.
- Obras provisionales asociadas.
- Excavación y compactación de suelo.
- Vigilancia y control ambiental.

Los materiales de las obras de apoyo serán de tipo desmontable, como láminas de cartón o metálicas apoyadas en un pequeño firme de cemento y con ventanería prefabricada de fácil montaje y desmontaje. Ninguna de las obras de apoyo será permanente ya que su ubicación queda en áreas que existe un uso preconcebido; en cuanto a la construcción de las obras del **proyecto** se construirán con los materiales básicos que se utilizan para cualquier tipo de construcción de casas y edificios, dándole prioridad a materiales como es el caso de la madera, concreto, tabiques, aluminio, tablaroca duroc, aluminio, pvc y vidrios para las ventanas.

Actividades etapa de construcción.

- Albañilería.
- Acabados interiores.
- Pintura.
- Cancelería.
- Carpintería.
- Herrería.
- Cocina y cubiertas.
- Acabados exteriores.
- Sistema eléctrico.
- Sistema hidrosanitario/Pluvial/Condensado.
- Sistema PCI.
- Sistema especial (Voz y datos, CCTV, DI).

2024



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

- Instalaciones.
- Alberca.

Etapa de operación y mantenimiento.

Una vez concluida la obra, la operación y mantenimiento, consiste en revisión y reparación periódicas de eventuales daños ocultos, con el fin de mantener en óptimas condiciones de operación dándole mantenimiento a las zonas ajardinadas y a las obras exteriores del **proyecto**, así como mantenimiento preventivo durante toda la vida del **proyecto**.

Actividades de la etapa de operación y mantenimiento.

- Jardinería.
- Vigilancia ambiental.
- Monitoreo de equipo e instalaciones.

Etapa de abandono del sitio.

No se pretende ni a corto ni a mediano plazo el abandono del sitio, de tal manera que dentro de 99 años que es la etapa calculada de operación se tomarán las decisiones de abandono por reestructuración del **proyecto** a la autoridad si es que existe en ese tiempo.

Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera. Durante la etapa de preparación del sitio y construcción.

En la preparación del sitio, se recolectará todo tipo de basura generada por la limpia que se realice en todas las áreas cubiertas por vegetación anual, mismas que se compactarán, el material sobrante del despalme se dividirá en la recolección del suelo orgánico que se reutilizará en la áreas de ajardinamiento, el sobrante, las excavaciones para las zanjas para la cimentación producirán material terrígeno que se utilizará para las nivelaciones que así se requieran y el producto desechable de la construcción se recolectará y separará en aquellos que puedan ser reciclables o reutilizables y el sobrante que no tenga uso se almacenará temporalmente para su disposición en el relleno sanitario municipal junto con la vegetación compactada, en tanto los trozos de madera de arbolado se triturará para utilizarse posteriormente como abono orgánico.

Durante la construcción se generarán residuos en sitio, los cuales serán separados en residuos de manejo especial (**RME**), como madera, plástico, suelo y materiales geológicos y vidrio.

Respecto a los desechos a los residuos de manejo especial se dispondrán en un sitio autorizado por el municipio para los **RME** por medio de un prestador de servicios autorizados.

Durante la operación y mantenimiento del **proyecto**, la gran mayoría de los residuos generados comprenden aquellos de naturaleza residuos sólidos urbanos, mientras que algunas labores de mantenimiento generan residuos peligrosos en una cantidad mínima, previo a ser colectados por una empresa autorizada para su transporte y disposición, recibiendo la empresa operadora del **proyecto** el manifiesto correspondiente.

ESTADO DE NAYARIT
OFICINA SUBDELEGADA DE GESTIÓN AMBIENTAL

Cada



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

Generación de gases efecto invernadero.

La emisión de gases efecto invernadero, durante las distintas etapas del **proyecto**, únicamente será emitido dióxido de carbono, a través del uso de maquinaria de la construcción como son las fuentes móviles, esto durante las etapas de de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, mientras que en la etapa de operación se generará por medio de fuentes fijas, como lo son las calderas de calentadores y plantas eléctricas de emergencia, a muy baja escala.

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

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley de Cambio Climático y su Reglamento, de la Ley de Bienes Nacionales y su Reglamento respecto a la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (**LGPGIR**) y de la Ley General de Asentamientos Humanos, que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (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 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.

Ficha técnica de la UAB 65 del POEGT.

Estado Actual del Medio Ambiente	65. Medianamente estable. Conflicto Sectorial Medio. Media superficie de ANP's. Media degradación de los Suelos. Alta degradación de la Vegetación.
----------------------------------	---

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

[Handwritten signature and stamp area]



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

2008:	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/km ²): 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

Que el área del **proyecto** se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas de competencia federal y estatal.

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

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

Vinculación. El **proyecto** contará con una planta de tratamiento de aguas residuales, disposición de lodos y capacidad necesaria para recibir y tratar las aguas residuales domésticas que generará el proyecto en cumplimiento con los lineamientos establecidos en por la normativa mexicana correspondiente.

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.

Vinculación. Se establecerán las medidas necesarias por medio de la vigilancia ambiental para el cumplimiento de la norma. Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores en las etapas de preparación del sitio y construcción. Por lo anterior, se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad, lo anterior para el cumplimiento de los parámetros contenidos en las tablas que contemplan los Límites Máximos Permisibles de Emisión, tanto para el Método Dinámico como Estático.

NOM-043-SEMARNAT-1993. Que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas.

Esta norma oficial mexicana establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas y es de observancia obligatoria para los responsables de las fuentes fijas que emitan partículas sólidas a la atmósfera, con la excepción de las que se rigen por normas oficiales mexicanas específicas.

NOM-044-SEMARNAT-2017. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales, hidrocarburos no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán.

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.

La presente Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de emisión expresados en coeficiente de absorción de luz o por ciento de opacidad, proveniente de las emisiones del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible, método de prueba y características técnicas del instrumento de medición. Su cumplimiento es obligatorio para los propietarios o legales poseedores de los citados vehículos, centros de verificación vehicular, unidades de verificación y autoridades competentes. Se excluyen de la aplicación de la presente Norma Oficial Mexicana, la maquinaria equipada con motores a diésel empleada en las actividades agrícolas, de la construcción y de la minería.

NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

Esta Norma Oficial Mexicana establece el procedimiento para identificar si un residuo es peligroso, e incluye los listados de los residuos peligrosos y las características que hacen que se consideren como tales.

Vinculación. Para el **proyecto** se contempla un Programa de Manejo de Residuos Peligrosos y el establecimiento de un Almacén Temporal para su resguardo y su posterior confinamiento, obteniendo el manifiesto correspondiente, por lo que se garantiza el cumplimiento de dicha Norma.

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

Vinculación. Dentro del área del **proyecto** no existe prácticamente flora y fauna silvestre, de acuerdo con la lista de especies en riesgo de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, en el sistema ambiental se registró la presencia de especies de flora y fauna incluidas dentro del listado de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, las cuales se manifiestan en el capítulo IV de la **MIA-P**. En caso necesario, se rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de desplazarse, tal como se indica en el Capítulo VI que detalla las acciones a implementar para prevenir afectaciones a la fauna; así como también a la flora.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

NOM-161-SEMARNAT-2011. Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013. Adiciones en DOF del 12 de noviembre del 2013. Acuerdo por el que se modifica. DOF el 05 de noviembre de 2014.

Vinculación. Durante la etapa de construcción se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma. En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m³ de residuos de construcción y de acuerdo con la fracción VII del anexo normativo, los residuos de manejo especial estarán sujetos a un Plan de Manejo. De requerirse un plan de manejo se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme el apartado 10.3 de la norma.

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

El área del **proyecto** se encuentra inscrito y regulado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit. En el plano E-14 denominado "Estrategia", "Zonificación Secundaria", "Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca", del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el uso de suelo que incide en el **proyecto** es **T25** (desarrollo turístico densidad 25 cuartos hoteleros por hectárea).

Superficies y coeficientes del **proyecto** y comparativo.

Criterio urbanístico	Coefficiente	Potencial	Proyecto
Superficie mínima del lote m ²	600 m ²		2,918.17
COS	0.3	875.45	636.35
CUS	1.2	3,501.80	1,273.00
No. De viviendas/ha	13	5.00	2.00
Niveles máximos	4	4.00	2.00

El **proyecto** cumple a cabalidad con los Coeficientes Urbanísticos para el Uso de Suelo que le corresponde, quedando incluso por debajo de su potencial de desarrollo en cuanto a COS, CUS, densidad y niveles.

El **promoviente** solicitó la concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre y de Terrenos Ganados al Mar, tal como se acredita con la copia del Acuse de trámite bajo Bitácora Número **18/KU-0026/09/23** que se acompaña como anexo a la **MIA-P** y previa la obtención del resolutive favorable de Impacto Ambiental que de factibilidad a las obras y actividades que se pretenden realizar solicitará la modificación a las bases correspondiente.

8. Fracción IV.- Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

Carre



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

ambiental detectada en el área de influencia del proyecto.

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

Delimitación del Área de Influencia y Sistema Ambiental.

En virtud de que todo el frente de costa se encuentra en un dinámico proceso de construcción y por lo tanto de transformación del sitio, para la Zona de Influencia se delimitó un polígono de 96 ha donde se puede observar el mismo fenómeno y para el sistema ambiental un área de 250 ha, en el que se puede observar que la transformación del sitio se está presentando en la zona costera, aprovechando la belleza escénica del mar y la morfología costera.

Medio Biótico.

Flora.

El área del **proyecto**, su zona de influencia y sistema ambiental corresponden a vegetación Secundaria Arbustiva de Selva baja caducifolia con elementos de selva mediana caducifolia, apareciendo en su área de influencia con elementos de selva perennifolia en las áreas donde pasan pequeñas escorrentías en épocas de lluvias que permanecen húmedas durante casi todo el año.

Especies identificadas en el predio del **proyecto**.

- Ciruelos, dentro del predio existen dos ciruelos de buen tamaño, más tres creciendo al borde del terreno.
- Palo Brasil (*Haematoxylum brasiliense*), se encuentran 5 individuos de palo Brasil y macizo de palo Brasil.
- Papelillo (*Bursera simaruba*) y papelillo de playa (*Jatropha standleyii*), se identificó un ejemplar de cada uno.
- Majahua (*Hibiscus pernambucensis*), se identificó un macizo de arbolitos (5).
- Papelillos de playa (*Jatropha standleyii*), se identificó un grupo de 7.
- Tepemezquite (*Lysiloma acapulscense*)
- Manzanilla (*Hippomane mancinella*), se encuentran 3 arbolitos de alrededor de 3 m de altura.
- Palma cocotera (*Cocos nucifera*), se identificaron 2 ejemplares.

Cabe resaltar que los pocos ejemplares que se presentan en el área del **proyecto** serán rescatados y reubicados en área verde del mismo.



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

Si bien el predio en la actualidad no cuenta con vegetación suficiente para considerarse un terreno forestal arbolado, en su alcance del 23 de abril, la promovente actualizó el pago de derechos incluyendo el cambio de uso de suelo de terrenos forestales debido a que la zona del **proyecto** esta clasificada como selva baja caducifolia se identificaron los siguientes ejemplares para ser removidos/reubicados:

Nombre común	Nombre científico	Número de ejemplares
Papelillo rojo	<i>Bursera simaruba</i>	1
Brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	3
Ciruelo	<i>Spondias mombin</i>	2
Papeillo amarillo	<i>Bursera odorata</i>	2
Guásima	<i>Guasuma ulmifolia</i>	2
Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricatum</i>	1
Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	1
Totales		12

Fauna.

Bibliográficamente, se identificaron en el sistema ambiental las siguientes especies:

Familia	Nombre científico	Nombre común
Boidae	<i>Boa constrictor</i>	Boa
Colubridae	<i>Oxybelis aeneus</i>	Bejuquillo
Eiapidae	<i>Micrurus distans</i>	Coralillo
	<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo
	<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde
	<i>Cnemidophorus lineatissimus</i>	Cacholón de árbol
Viperidae	<i>Agkistrodon bilineatus</i>	Zolcuate
Gekkonidae	<i>Phyllodactylus lanei</i>	Salamanquesca Pata de res
Phrynosomatidae	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Roño, Lagartija del árbol del pacífico
Dactyloidae	<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del Pacífico

Aves: Bibliográficamente, e históricamente existían antes de fraccionar la zona, las siguientes especies que habitaban dentro de la selva baja subcaducifolia (hoy totalmente transformado) las siguientes especies:

Familia	Nombre científico	Nombre común
Cathartidae	<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común (Observada)
Columbidae	<i>Columbina inca</i>	Tórtola cola larga
Columbidae	<i>Leptotila verreauxi</i>	Paloma arroyera
Psittacidae	<i>Aratinga canicularis</i>	Perico frente naranja
Psittacidae	<i>Forpus cyanopygius</i>	Perico Catarina
Cuculidae	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy
Caprimulgidae	<i>Chordeiles acutipennis</i>	Chotacabras menor
Caprimulgidae	<i>Chordeiles minor</i>	Chotacabras zumbón

DISTRITO FEDERAL
SECRETARÍA DE AMBIENTE, ENERGÍA Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

Trochilidae	<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí corona violeta
Trochilidae	<i>Calypte costae</i>	Colibrí cabeza violeta
Trogonidae	<i>Trogon elegans</i>	Trogón elegante
Picidae	<i>Melanerpes crysogenys</i>	Carpintero enmascarado
Picidae	<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero lineado
Picidae	<i>Campephilus guatemalensis</i>	Carpintero pico plata
Tyrannidae	<i>Empidonax minimus</i>	Mosquero mínimo
Tyrannidae	<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical
Hirundinidae	<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala aserrada
Hirundinidae	<i>Hirundo pyrrhonata</i>	Golondrina risquera
Hirundinidae	<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta
Corvidae	<i>Cyanocitta colliei</i>	Urraca-hermosa cara negra
Corvidae	<i>Cyanocorax sanblasius</i>	Chara de San Blas
Corvidae	<i>Corvus sinaloae</i>	Cacalote
Mimidae	<i>Melanotis caerulescens</i>	Mulato azul
Emberizidae (Parulinae)	<i>Oporornis tolmiei</i>	Chipe de Tolmie
Emberizidae (Parulinae)	<i>Wilsonia pusilla</i>	Chipe corona negra
Emberizidae (Icterinae)	<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano
Emberizidae (Icterinae)	<i>Cacicus melanicterus</i>	Cacique mexicano Calandria

Mamíferos: Bibliográficamente se reportan para la zona, antes de los asentamientos urbanos, las siguientes especies:

Familia	Nombre científico	Nombre común
Didelphidae	<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache
Dasyopodidae	<i>Dasyopus novemcinctus</i>	Armadillo
Canidae	<i>Canis latrans</i>	Coyote
Mustelidae	<i>Mustela frenata</i>	Comadreja
Mustelidae	<i>Spilogale pygmaea</i>	Zorrillo pigmeo
Mustelidae	<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo listado
Procyonidae	<i>Bassariscus astutus</i>	Cacomiztle
Procyonidae	<i>Procyon lotor hernandezii</i>	Mapache
Procyonidae	<i>Nasua narica molaris</i>	Coati
Tayassuidae	<i>Pecari tajacu</i>	Pecarí Jabalí
Cervidae	<i>Odocoileus virginianus</i>	Venado
Leporidae	<i>Sylvilagus cunicularius</i>	Conejo
Sciuridae	<i>Sciurus nayaritensis</i>	Ardilla

La fauna silvestre en el sitio del **proyecto**, al igual que la flora, fueron sustituidas y desplazadas por las edificaciones pudiéndose observar la fauna que cohabita con el humano que son algunas aves, pequeños mamíferos y reptiles que incluso conviven en las áreas abiertas de los desarrollos.





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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

Especies identificadas dentro del predio del **proyecto**.

- Iguana Verde (*Iguana iguana*).
- Garrobo (*Ctenosaura pectinata*).
- Lagartija de árbol (*Urosaurio bicarinatus*).

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 integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

De acuerdo con la metodología de evaluación descrita en la **MIA-P**, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del **proyecto** y las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** son:

Actividades del proyecto que pueden generar impactos ambientales, por etapa:

Etapa de preparación del sitio			
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (impacto)	Medidas de mitigación o compensación
Despalme	Suelo	Erosión	Se pretende conservar como ajardinados y reforestados con especies nativas de la región las áreas abiertas del proyecto ; no se requiere realizar obras para los servicios en virtud de que el proyecto se encuentra en un área urbanizada que dispone de todos los servicios indispensables para su operación.
	Flora	Perdida de la cobertura vegetal	Aún con la ocupación del proyecto lo cual provoca un impacto residual dentro del terreno, se aplicará como medida compensatoria la siembra de vegetación nativa, y la reubicación de los pocos ejemplares de arbolado, sin dejar suelo desnudo expuesto a la erosión en las áreas que así lo permiten.

138.01.03/1834/2024
 138.01.03/1834/2024

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. 138.01.03/1834/2024

	Fauna	Afectación a especies de Fauna Silvestre	Este impacto prácticamente es inexistente debido a la escasa y eventual presencia de Fauna Silvestre en el sitio, sin embargo, en caso de presentarse alguna especie de lenta movilización, será rescatada y reubicada a su área de distribución nativa dentro del Sistema Ambiental.
	Atmósfera	Emisión de partículas de polvo	Durante la etapa de preparación del sitio y de construcción, como toda obra, por más pequeña que sea, generan polvos y aunque a muy baja escala, emisiones de combustión de equipo que se utiliza, por lo que se cubrirá todo el predio con tapiales que puedan reducir las emisiones horizontales y para la atmósfera solamente se utilizará maquinaria en buen estado y con los filtros necesarios para reducir las emisiones de combustión.
Uso de maquinaria y equipo	Suelo	Erosión por rodamiento	Existen ya construidas las suficientes vialidades para llegar al predio, por lo que el suelo solamente se verá afectado en forma puntual dentro del predio, dedicando para áreas externas y de recuperación del suelo y recursos asociados al mismo, las áreas abiertas del proyecto .
	Atmósfera	Emisión de ruidos y partículas	Sólo se utilizará maquinaria en buen estado, dotada de filtros necesarios para reducir las emisiones tanto sonoras como de partículas de combustión.
Almacenamiento de material y equipo	Suelo	Derrames posibles	El material y equipo almacenado es a muy baja escala, pero es susceptible de provocar derrames, por lo que se prestará especial cuidado en evitar dichas situaciones acondicionando las áreas destinadas para estos fines, en el entendido de que son obras provisionales y al final de su vida útil serán desmontadas y restauradas las obras ocupadas.

Etapa de construcción			
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (impacto)	Medidas de mitigación o compensación
Transporte de materiales	Suelo	Compactación y erosión por rodamiento.	Existen vialidades que llegan hasta el predio, por lo que no es necesario, abrir caminos de penetración, siendo el impacto predecible prácticamente nulo.
	Atmósfera	Dispersión de partículas	En el transporte de los materiales a granel, se cubrirán las cajas con lonas para evitar su dispersión a la atmósfera.

*Oficina Virtual de
SOLICITUDS DE LICENCIAS S.A. DE C.V.*

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. 138.01.03/1834/2024

	Fauna	Ahuyentamiento por transporte de materiales	No se transitará por áreas de selva, ya que, por el proceso de urbanización, ha sido prácticamente eliminada la fauna nativa, sin embargo, se tendrá especial cuidado con aquella fauna silvestre con costumbres de vivir en áreas antropogénicas como es el caso de la iguana y el garrobo, para evitar el atropellamiento de ejemplares.
Almacenamientos temporales	Paisaje	Afectación del paisaje por obras provisionales	Las obras provisionales, que, junto con el movimiento de la construcción, la generación de ruidos, que son comunes en cualquier tipo de obra, se cercará con tapiales que no solamente eviten la dispersión de partículas, sino que también visualmente amortigüen tal afectación.
	Suelo	Ocupación del suelo y posibles derrames	Se pretende llevar a cabo una obra limpia, recolectando periódicamente los materiales de la construcción; previa disposición se realizará la separación de los reutilizables o reciclables y solamente el restante se depositará en el relleno sanitario.
Construcción de edificio	Paisaje	Modificaciones temporales	Se mitigará este impacto de naturaleza temporal, con la instalación de tapiales bloqueando la vista de las zonas de construcción además de mantener en todo momento una obra limpia mediante el retiro periódico de los residuos generados.
	Atmósfera	Emisión de ruidos y partículas	Los tapiales que se instalarán, desde la preparación del sitio, se mantendrán hasta la terminación del proyecto , solamente se trabajarán horarios diurnos para no molestar a vecinos que ya disponen de áreas construidas muy cercanas al proyecto , la maquinaria estará en perfecto estado y con sus filtros necesarios para disminuir los ruidos que deben quedar dentro de los decibelios marcado por la normatividad.
	Suelo	Ocupación permanente del suelo	No se sobrepasará el Coeficiente de ocupación del suelo autorizado por el municipio en la Licencia de Construcción correspondiente.

Etapas de operación y mantenimiento			
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (impacto)	Medidas de mitigación o compensación
Abastecimiento y consumo de agua	Agua	Conducción	El agua potable, será proporcionada por el Fraccionamiento Punta del Burro, encargada de proveer todos los insumos urbanos necesarios para la operación de todas las obras, incluyendo el

19 de marzo de 2024
1579 NORBERTO S.A. DE C.V.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

			drenaje hidrosanitario y los restantes insumos, como es el caso de la electricidad, telefonía, etc.
Ocupación y operación del proyecto	Paisaje	Benéfico por la alta calidad escénica	Si bien es cierto que el sitio y el área urbanizada se ha ido transformando, si ha sobrellevado la calidad paisajística y escénica, logrando armonizar sus espacios con construcciones de alta calidad.
	Ajardinamiento	Ocupación final del suelo	Construir el proyecto de alta calidad paisajística y ambiental, que guarda sus rasgos muy particulares, constituye un gran reto, para no contrastar con su entorno, por lo que su diseño busca integrarse con el entorno urbanizado.
Áreas de conservación y restauración de áreas impactadas	Suelo	Restauración	El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) autorizado por el Municipio de Bahía de Banderas, permite la instalación de las obras inmobiliarias y servicios mismo que es respetado por el proyecto , sin incluir en el C.O.S. las obras exteriores no edificadas (no techadas) tales como albercas, asoleaderos, estacionamientos, entre otros, sin dejar suelos desnudos que provoquen procesos erosivos y los espacios abiertos estarán sujetos a un constante mantenimiento para no provocar plagas o daños visuales al sitio.
	Flora	Ajardinamiento y reforestación	Como lo hemos mencionado, el proyecto contempla dentro de sus espacios abiertos, área a restaurarse con vegetación nativa de la región.

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

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

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

Descripción y análisis del escenario sin proyecto.

El **proyecto** consta de un edificio de dos (2) niveles con dos (2) unidades (una unidad por nivel respectivamente); 2 cajones de estacionamiento. Además de amenidades como terraza,

“Cada Millo”
PROYECTO DE LEY



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

alberca por unidad y una alberca general. Con una superficie de desplante utilizado (COS) de 636.35 m² y 1,273.00 m² de construcción total utilizado (**CUS**). Dentro de los Terrenos Ganados al Mar (**TGM**) se está considerando el área de alberca con 410.28 m² y zona de asoleaderos, concesión que actualmente se encuentra en trámite y se anexa el acuse para su pronta referencia.

Dicho **proyecto** se localizará en un área con vocación turística, que dispone de todos los servicios urbanos que se requieren para su correcta operación (vialidades, energía eléctrica, agua potable, drenaje, recolección municipal de basura, seguridad y alumbrado público. La vegetación existente no es de alta relevancia para la conservación de la flora y fauna silvestre, observándose ya que la mayor parte del área ya se encuentra ocupada por residencias de habitación temporal, tendencia que se puede ir incrementando hacia dentro del predio sin regulaciones adecuadas resultando afectación directa a los pocos recursos que se tienen de flora y fauna silvestre.

Descripción y análisis del escenario con proyecto.

El predio está catalogado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas como apto para desarrollos turísticos costeros, la vegetación existente no es muy relevante, la fauna silvestre es escasa, sin embargo, el **proyecto** pretende dejar en pie áreas verdes mejorando la calidad de supervivencia que tienen actualmente, lo cual traerá un beneficio no sólo a la vegetación sí no a la fauna silvestre asociada. No se pretende la construcción de un centro de población permanente sino, áreas de ocupación temporal de quienes desean vacacionar en las épocas de demanda turística alta, es decir, existirán propietarios que no ocuparán por largo tiempo dichas áreas las cuales estarán sujetas a un mantenimiento constante para no disminuir su alta calidad paisajística y ambiental, debemos recordar que la vegetación existente no es de alta relevancia.

Los pronósticos futuros, con respecto a la tendencia actual, de la zona litoral, por las dimensiones del **proyecto**, no tiene ni beneficios ni perjuicios por ser un **proyecto** habitacional, que cuenta con todos los servicios.

En relación con el escenario actual y futuro que tendrá el **proyecto** respecto del cambio climático, es preciso señalar que, por su ubicación, dimensiones, y servicios existentes de forma irreversible, no tiene ni positiva ni negativamente ningún parámetro de los escenarios actuales y futuros que tendrá el **proyecto** respecto del cambio climático.

Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación.

En el análisis que se realizó en el capítulo correspondiente a los impactos ambientales y sus medidas de mitigación, se incluyeron aquellas puntuales, así como las que pudieran traspasar las barreras del predio, ofreciendo las medidas de mitigación que permitan conservar en un estado de un alto estándar de calidad no solamente escénico sino también ambiental al sitio. Con las medidas de mitigación propuestas se pretende aumentar significativamente la cobertura vegetal de las áreas destinadas como reserva de vegetación y de fauna silvestre; por otro lado, los diferentes programas que se aplicarán se pretende una obra limpia en las etapas

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



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

de preparación del sitio y construcción y con un adecuado mantenimiento la operación conservara las bellezas escénicas del **proyecto** planteado.

El **proyecto** favorecerá la zona al convertirlo en un verdadero polo de atractivo turístico habitacional, generando derrama económica y laboral que actualmente es muy necesarias por la inestabilidad económica, no solamente del municipio sino de todo México. El **proyecto** no causará impactos adicionales a los preexistentes, ni modificará la estructura y funcionalidad dentro de la zona.

Los recursos bióticos y abióticos están muy limitados en el Predio debido a que se encuentra en un fraccionamiento en donde el lote ya no presenta fauna ni flora significativa, es decir, se encuentra totalmente transformado, además de su entorno, que también ya ha sido transformado por el propio fraccionamiento y los hoteles que al día de hoy operan al Oeste del **proyecto** y el desarrollo que se encuentra en proceso de preparación del sitio y construcción, lo cual hace al predio del **proyecto** viable para su desarrollo ya que la zona está en proceso de consolidación turística y habitacional dentro del corredor la Cruz de Huanacastle Punta de Mita, que cuenta con los servicios e infraestructura necesarios para su correcta operación.

11. Análisis Técnico.

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

Que la **promovente** refirió en su escrito de alcance recibido en esta Oficina de Representación el 25 de abril del 2024, que el predio fue adquirido como un lote de terreno residencial marcado con el número 21 del fraccionamiento Punta del Burro, ubicado al Noreste del Poblado de La Cruz de Huanacastle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit con extensión superficial de 2,298.17 m². Sin embargo, se observa que el predio escriturado tiene sobreposición en 474.73 m² aproximadamente, con terrenos ganados al mar y en 300 m² con zona federal marítimo terrestre, permaneciendo libre de afectación una superficie de **ZFMT** de aproximadamente 571.59 m². Esto afecta la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de la siguiente manera:

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BAHÍA DE BANDERAS MODALIDADES DEL USO DEL SUELO	
NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	USOS GENERALES
	Observaciones

Oficio 1111111111111111
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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. 138.01.03/1834/2024

		T-25	Proyecto	con base en la superficie del predio de propiedad privada (Incluye traslape con TGM, por ser desincorporable del dominio público de la federación) 1998.17 m ²	
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	N° DE VIVIENDAS / HECTÁREA	13	2.59	El proyecto considera 2 viviendas. Cumple
		M ² DE TERRENO BRUTO/VIVIENDA	800	999.08	1,998.17 m ² /2 viviendas = 999.08 m ² Cumple
		HABITANTES / HECTÁREA	50	12	La MIA-P no indica el número de habitantes, pero el proyecto cuenta con 12 recámaras, por lo que se prevén al menos 12 habitantes. La superficie del predio corresponde con 9.99(= 10) habitantes. No cumple
		N° DE CUARTOS DE HOTEL / HECTÁREA	25	-	No aplica
		N° DE JUNIOR SUITE, MASTER SUITE / HECTÁREA	16.8	-	No aplica
	NETA	N° DE DEPARTAMENTO, ESTUDIO O LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURÍSTICA / HECTÁREA	13	-	No aplica
		MÁXIMO N° DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO	-	-	No aplica
		SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (M ²)	800	1998.17	Cumple.
		HABITANTES / HECTÁREA NETA (MÁXIMA)	67	13.38	La MIA-P no indica el número de habitantes, pero el proyecto cuenta con 12 recámaras, por lo que se estima al menos 12 habitantes. Cumple
		FRENTE MÍNIMO (ML)	30	44.32	Cumple
		LOTE PROMEDIO (M2)	-	-	No aplica
		HABITANTES / HECTÁREA (PROMEDIO)	-	-	No aplica
		DENSIDAD NETA HOTELERA MÁXIMA (CUARTOS/HA)	35.5	-	El proyecto tiene un uso residencial No aplica
	MÁXIMO N° DE CUARTOS DE HOTEL POR LOTE MÍNIMO	-	-	No aplica	
	INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR (%)	70	68.15	No cumple
SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE (INDICE C.O.S.)		0.30	0.318	No cumple.	
NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y		4	2	Cumple.	
INTENSIDAD DE	INTENSIDAD MÁXIMA	NUMERO DE VECES	1.20	0.636	Cumple.

FOLIO 11 DE 21
SEDE ADMINISTRATIVA S.A. DE C.V.

Ced



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

UTILIZACIÓN DEL SUELO	DE CONSTRUCCION (C.U.S.)	EL AREA DEL PREDIO			
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	N° DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO/LOTE		0.8		El proyecto tiene 2 lugares de estacionamiento. Cumple.
ÁREA DE DONACIÓN PARA DESTINOS (Porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)			10		No se encontró en la MIA-P información respecto a la donación de 10 % que indica el PMDU, sin embargo, la zona está completamente urbanizada.
RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES	15	5.2	No cumple
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON LOTE	15	4.98	No cumple
	TRASERAS (ML)	COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	20		Toda la zona federal marítimo terrestre, incluyendo la que se sobrepone con el predio de propiedad, se prevé libre de edificación.

De la tabla anterior se observa que el **proyecto** cumple con la normatividad del Plan Municipal de Desarrollo Urbano que tiene mayor relevancia en materia de impacto ambiental, esto es, el número de viviendas por hectárea, el número máximo de habitantes, apenas rebasa el coeficiente de ocupación de suelo; por lo que no se prevé que las desviaciones respecto de las normas que no se cumplen de manera precisa, pudieran causar daños a los ecosistemas o afectaciones significativas al ambiente.

Respecto del cambio de uso de suelo, la **promovente** refirió en su escrito ingresado el 25 de abril de 2024 en alcance a la **MIA-P**, que **no** se realizará el aprovechamiento de material forestal, porque los árboles identificados se encuentran en una etapa de desarrollo muy temprana, pues se trata de vegetación secundaria de selva baja, además se pretende conservar la mayoría de los ejemplares identificados y los que pudieran interferir con la construcción del **proyecto** serán reubicados. Por todo por otro lado refiere que se encuentra en proceso de elaboración el Estudio Técnico Justificativo para ser ingresado a esa Oficina de Representación con el fin de obtener la autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales.

Respecto del aprovechamiento de los bienes nacionales conformados por zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, la **promovente** solicitó la concesión a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta Secretaría, tal como se acredita con la copia del Acuse de trámite con núm. de Bitácora **18/KU-0026/09/23** que anexó a la **MIA-P**. La realización de las obras propuestas en terrenos ganados al mar, estará condicionada a contar previamente con el título de concesión o con la autorización de desincorporación, conforme lo determine en ejercicio de sus atribuciones la **DGZFMTAC**.

Al respecto, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de

"Deseo Vivir en"
"Deseo Mirar desde el Mar"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII, IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O), Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V, 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º Inciso A), fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA 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 "**OCEAN VILLAS 3**" a ubicarse en el Lote 21 ubicado en Carretera Federal La Cruz de Huanacaxtle-Punta de Mita, en el Fraccionamiento Punta del Burro, al Noreste del poblado La Cruz de Huanacaxtle en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza en materia de impacto ambiental el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, en una superficie de 2,298.17 m², para la construcción operación y mantenimiento de un edificio de dos (2) niveles con dos (2) unidades (una unidad por nivel), 2 cajones de estacionamiento. Además

Nayarit, México, 27 de Julio de 2024

Cash



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

de amenidades como terraza, alberca por unidad y una alberca general.

Los elementos forestales que serán removidos y/o reubicados son los siguientes:

Nombre común	Nombre científico	Número de ejemplares
Papelillo rojo	<i>Bursera simaruba</i>	1
Brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	3
Ciruelo	<i>Spondias mombin</i>	2
Papelillo amarillo	<i>Bursera odorata</i>	2
Cuásima	<i>Guasuma ulmifolia</i>	2
Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricatum</i>	1
Guajé	<i>Leucaena leucocephala</i>	1
Totales		12

El polígono del proyecto del cual la **promovente** acreditó la legal posesión con el instrumento legal correspondientes, presenta sobreposición con bienes nacionales como se indica en la siguiente tabla:

Superficies del proyecto	
Predio de propiedad privada libre de afectación	1523.44 m ²
Predio de propiedad privada que se sobrepone con TGM	474.73 m ²
Predio de propiedad privada que se sobrepone con ZFMT	300 m ²
Superficie total	2,298.17 m ²

Superficies de obras a construir del **proyecto**.

Superficies del proyecto		
Nivel	m ² construidos	m ³ albercas
Planta baja	636.35	464.91
Nivel 1	636.35	30.62
Total	1,273	495.63

Planta baja.

La planta baja cuenta con 636.35 m² construidos mas albercas (464.91 m³). En la planta baja se encuentra una sola unidad habitacional, la cual cuenta con cocina, barra de comedor, sala y baño de visitas, cinco recámaras (cada una con su baño), más recámara de servicio con baño propio, lavandería y área de limpieza, además de terraza con alberca.

Primer nivel.

La primera planta cuenta con 636.35 m² construidos más albercas (30.62 m³). En la planta alta se encuentra una sola unidad habitacional la cual cuenta con cocina, barra de comedor, sala y baño de



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

visitas, cinco recámaras (cada una con su baño), más recámara de servicio con su baño propio, lavandería y área de limpieza, además de terraza con alberca.

Todo esto en el predio delimitado por el siguiente cuadro de construcción:

V	Coordenadas UTM de Predio propiedad	
	X	Y
1	2,294,708.255	453,025.443
2	2,294,695.056	453,058.265
3	2,294,691.499	453,066.477
4	2,294,656.111	453,054.332
5	2,294,642.665	453,047.308
6	2,294,659.533	453,008.484
Superficie= 2,298.17 m²		

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

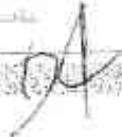
SEGUNDO. - La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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

TERCERO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del

SECRETARÍA DE GOBIERNO
ESTADO 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. 138.01.03/1834/2024

proyecto, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

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

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta 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 **LGEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que la **promovente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo las atribuciones de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias.

"Cero Cero"
DISEÑOS Y GRÁFICOS S.A. DE C.V.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEIPA** 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 **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

1. En 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. **Previo al Inicio de Obras y actividades del proyecto** deberá haber obtenido la autorización que emite esta oficina de Representación para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, a través de la presentación del correspondiente estudio técnico Justificativo.

Oficio No. 138.01.03/1834/2024
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Carla



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

4. **En un plazo máximo de 4 meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, y previo al inicio de obras y actividades del **proyecto**, deberá tramitar y obtener el Título de Concesión para uso general, de la superficie de zona federal marítimo terrestre que pretende aprovechar para el desarrollo del **proyecto**. En caso de resolución negativa, deberá presentar el trámite de modificación a la **MIA-P con el fin de restar de la superficie del proyecto, los bienes nacionales no concesionados o no desincorporados**.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **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. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su aita como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

-Cecilia Villar 21
UNIDAD ADMINISTRATIVA DEL D.F.

2024



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

11. 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.
12. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
13. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
14. 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.
15. Deberá incluir en los informes de cumplimiento de Términos y Condicionantes de la presente autorización, que se establecen en el Terminó Octavo del presente oficio, la

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

Handwritten signature



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

información relativa al contacto con el campamento tortuguero mas cercano para proteger a las tortugas marinas que eventualmente se presenten a desovar en el área de influencia del **proyecto**

16. 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.
17. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

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

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

“Delos 111111”
“DADO INMUEBLES EN EL 111111”



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

Oficio No. 138.01.03/1834/2024

170 de la **LGEEPA**.

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

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

DECIMOTERCERO. - Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **RLGEEPAMEIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y 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. Javier Alberto González García**, apoderado legal de la persona moral denominada **DACS INMUEBLES S.A. de C.V.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

**Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 167 Bis, 167 Bis 1 y 167 Bis 2 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en sustitución del consentimiento definitivo del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma la Lic. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.*



C. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- c.c.p. Mtro. César Octavio Lara Forzosa - Secretario del Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. C. Lilia Saiz Castro Díaz de León. - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano - Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Lic. Víctor Adrián Vargas López - Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros. - México, D.F. - Para su conocimiento, efecto.
- c.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental - México, D.F. - Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2024TD009

No. Bitácora: 18/MP-0030/02/24
XXGDimgcc/jcc

Felipe Carrillo P.
2024 INMUEBLES S.A. de C.V.