

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. 138.01.03/2352/2024

Tepic, Nayarit a 11 de junio de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Dennis Martin Ean Gentry Van Der Mersch.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Myrna Lizette Mora Pérez y/o C. Manuel González Parra

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Dennis Martin Ean Gentry Van Der Mersch** en lo sucesivo identificado como el **promovente** para el **proyecto** denominado "**Casa Primavera 80**", el **proyecto** se ubica en Lote 80, Manzana 13, de la Villa 2, en la calle Primavera del Fraccionamiento Náutico Turístico, Nuevo Nayarit, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit.

RESULTANDO

- I. Que el 31 de enero de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 11 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 **18NA2024TD008**.
- II. Que el 8 de febrero de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0007/24**, en ésta se informó el listado de Ingreso de **proyectos** y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 01 al 07 de febrero de 2024 y extemporáneos.
- III. Que el 31 de enero 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 Ciudad de Tepic, Nayarit.
- IV. Que el 06 de febrero de 2024 mediante escrito sin fecha, la **promovente** presentó la página del periódico con fecha del 28 de septiembre del mismo año 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**).
- V. Que mediante los oficios **138.01.03/0615/2024**, **138.01.03/0616/2024**, ambos del 13 de febrero de 2024, y **138.01.03/0706/2024** de 20 de febrero de 2024 esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**), al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, y a la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología (**DOTDUE**) el Ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.

"Casa Primavera 80"



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

VI. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios **138.01.03/0615/2024**, **138.01.03/0616/2024** y **138.01.03/0706/2024** referido en el Resultando V del presente Oficio por lo que se considera que las unidades administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEIPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º inciso A fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEIPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de una casa habitación ubicado en un ecosistema costero, que hará uso de bienes nacionales zona federal de estero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEIPA** y 5º Inciso 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, el **promoviente** 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



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *“para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente”*, esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en el 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**. En este apartado se describen las obras y actividades del **proyecto**, como fueron solicitadas en la **MIA-P** y ajustadas por la información adicional; **en el Termino Primero del presente oficio se señalan las obras y actividades que se autorizan.**

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una casa de descanso y esparcimiento, que se encuentra dentro de un polígono de 1,518.256 m², misma que estará conformada por dos plantas; en planta baja se encontrará: sala, cocina, comedor, medio baño, bodega, cuarto de despensa, cuarto de lavado, escalera, 4 recámaras cada una con baño completo; en la segunda planta se encuentran 3 departamentos, 2 de ellos con 1 recámara con baño completo, sala, comedor y cocineta; el otro departamento cuenta con las mismas instalaciones, solo que se le agregó una recámara y un baño completo extra. En el centro del 2do nivel se encuentra una terraza con camastros, jacuzzi, medio baño, bodega y cuarto de servicio. Por otra parte, en la parte exterior de la casa habitación, se encuentran las instalaciones de: una cochera, jardines y suelo natural, una terraza exterior con sala, comedor y cocineta/asador, terraza para la recámara principal, alberca y un muelle flotante.

El **proyecto** se localiza en Lote 80, manzana 13, de la villa 2, en la calle primavera del Fraccionamiento Náutico Turístico, Nuevo Nayarit, municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit. En el entorno del **proyecto** se encuentran desarrollos habitacionales, comercios y servicios de primera calidad. El polígono del **proyecto** cuenta con una superficie total de 1,518.256 m² de los cuales 234.79 m² son de Zona Federal de Estero y 1,283.466 m² de predio de propiedad.

Superficie del proyecto
Superficie del Polígono

Casa Primavera 80



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

Polígono	Superficie (m ²)
Propiedad privada	1,283.466 m ²
Zona Federal Marítimo Terrestre	234.790 m ²
Total	1,518.256 m²

Descripción de las obras a realizar.

Obras	Superficie en m ²
Predio de propiedad	
Estacionamiento	40.000
Ingreso/vestibulo	12.181
Edificio 2 niveles	337.567
Terraza (sala, comedor, asador)	64.201
Terraza de recámara principal	12.77
Alberca	43.367
Áreas verdes	773.39
Total en Predio de Propiedad	1,283.466
Zona Federal de Estero	
Parte de muelle flotante	6.00
Áreas verdes	228.79
Total en Zona Federal de Estero	234.790
Superficie Total: 1,518.256 m²	

Obras en casa principal planta alta	
Obras	Superficie m ²
Edificio	337.567

Etapas de preparación del sitio.

Las actividades consideradas en esta etapa tienen la finalidad de dejar el sitio del **proyecto** listo para las actividades de cimentación y construcción.

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

Diciembre 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. 138.01.03/2352/2024

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

Etapas de construcción e infraestructura.

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

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

-Construcción de infraestructura. Se pretenden realizar las actividades para el levantamiento de estructuras y construcción de obras contempladas en el **proyecto**. Las actividades que se realizarán para este fin son las siguientes:

- Anclaje de castillos
- Cerrado de cimentación
- Dalas de desplante
- Levantamiento de muros, respetando cerramientos
- Colado de castillos y dalas de cerramiento
- Excavación, armado y colado de alberca
- Cimbrado, armado y colado de losa de azotea
- Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas previas al desplante y terminaciones
- Apianado de muros y techos

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

- Ladrillo y/o block
- Concreto/arena/grava
- Varilla, alambre, alambón
- Pintura

Oficio 138.01.03/2352/2024



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

- Vidrio
- Aluminio
- Agua

-Introducción de red de agua potable y drenaje. En esta actividad se llevará a cabo la conexión del agua potable a la red existente dentro del fraccionamiento, así como las aguas residuales serán canalizadas al drenaje del Fraccionamiento para posteriormente ser enviadas a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

-Introducción de instalaciones y red eléctrica. En esta actividad se llevará a cabo la introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc. Asimismo, se tiene la intención de llevar a cabo la instalación de paneles de energía solar.

-Introducción de aire acondicionado y red de gas L.P. Se instalará el servicio de aire acondicionado dentro de cada recámara, sala y comedor en la casa habitación principal, y la instalación de gas LP será realizada únicamente en la cocina.

-Instalación de voz y datos: Se realizará la instalación de los equipos para los servicios de teléfono e internet.

-Área de estacionamiento: Consistirá en la conformación del estacionamiento y la techumbre del estacionamiento.

-Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos. Se llevarán a cabo los acabados del edificio de departamentos que serán en muros de block y de concreto con aplanado fino y pintura vinílica con elementos con recubrimiento Afibra (pérgolas, trabes, verjas, etc.) y las actividades de revestimiento de azulejos tanto en baños, cocinas y pisos.

-Obra exterior, pinturas, etc. Se llevará a cabo la introducción de servicios eléctricos de manera externa, luminarias, obras de andadores, jardinería, las actividades de pintura en general, construcción de machuelos y banquetas.

-Conformación de áreas de jardinería en general. Con estas actividades se conformarán las áreas verdes en jardines a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico a la zona y compensar algunos de los efectos de los impactos ambientales identificados.

-Limpieza general de obra. Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre dentro de éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada.

Obras provisionales.

-Bodega para materiales y herramienta, las cuales serán de materiales prefabricados y serán desmontadas al término de las obras.

“Cada día es un día”



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

-Baño portátil, se utilizará el mismo criterio que en las bodegas, solamente que éste será rentado a empresas que cuenten con este tipo de servicios.

Volumen y tipo de agua.

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

El abastecimiento de agua para consumo de los trabajadores será a través de establecimientos cercanos al sitio del **proyecto**, por medio de garrafones de 20 litros y de las marcas comerciales distribuidas en la zona, según las necesidades del personal que laborará en el **proyecto**.

Etapas de Operación y mantenimiento

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

- Limpieza y mantenimiento de la casa
- Mantenimiento de alberca
- Limpieza de áreas comunes
- Mantenimiento de la jardinería
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos

Servicios necesarios para la operación

• **Agua**

El agua necesaria para la operación, limpieza, riego de vegetación y servicios sanitarios se obtendrá por medio de contrato de agua ante el Fideicomiso Bahía de Banderas, Nayarit, ya que el predio cuenta con abasto de agua potable.

• **Energía eléctrica**

La energía eléctrica producida y distribuida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), será suministrada en el punto de acometida del predio, ubicado sobre la calle Primavera; así como también, tendrá la instalación de energía solar por medio de paneles solares.

• **Aguas residuales**

Las aguas residuales ya sean aguas negras o aguas grises, son vertidas hacia la red de drenaje y alcantarillado del fraccionamiento.

Durante la etapa de operación, la casa necesitará estar en constante mantenimiento de todas sus áreas, para evitar gastos de reparación de mayor costo; siendo así el establecimiento de las siguientes actividades para mantener las edificaciones e instalaciones en óptimas condiciones de funcionamiento:

- Mantenimiento de depósitos de basura

"Calle Primavera 60"



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

- Mantenimiento de todas las instalaciones.
- Mantenimiento de infraestructura en general.
- Mantenimiento de áreas verdes.
- Mantenimiento de alberca.

Etapas de abandono del sitio.

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

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, que establecen la obligación del **promoviente** 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 el **promoviente** 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 IX y X de la **LGEEPA** y 5 inciso Q) Y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promoviente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (**LPGIR**) y su reglamento, Ley General de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, la Ley General de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, de la Ley General del Cambio Climático, 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, 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.



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

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

El Área Natural Protegida más cercana de carácter Federal al área del **proyecto** es la **C.A.D.N.R. 043**, y se encuentra a 25.160 km en línea recta desde el polígono del **proyecto**, por lo que éste no causará afectaciones al mismo. El siguiente en cuanto a cercanía, es el Parque Nacional Islas Marietas, la cual se encuentra en línea recta con respecto al **proyecto**, a una distancia de 27.26 km., Por lo que el **proyecto** no causará afectaciones a la misma.

El **proyecto** en cuestión se localiza a 8.13 km de distancia del Área Natural Protegida Sierra de Vallejo, en categoría de Reserva de la Biósfera Estatal.

Para el presente **proyecto** la ZFE fue determinada a partir de la delimitación oficial vigente: plano clave: F13C69-20 de 2022, Hoja 20 de 105 elaborado por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la SEMARNAT.

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

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-002-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Las aguas residuales generadas por el proyecto . Las aguas residuales generadas por el proyecto , que se contemplan son: por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de loza y ropa. Por lo que se considera que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma. Además, como se mencionó anteriormente éstas se encontrarán conectadas al sistema de drenaje del Fraccionamiento Náutico Nuevo Nayarit.
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.	Se vigilará que los vehículos y la maquinaria utilizados para la construcción del presente no rebasen, los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que estarán bajo un esquema de mantenimiento bimestral, estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del proyecto , sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.
NOM-045-SEMARNAT-2017	Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible. Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	

Coahuila Primavera S de RL



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

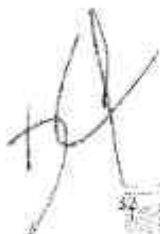
Oficio No. 138.01.03/2352/2024

NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental – Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres – Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo	Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental y área de influencia del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, éstas se encuentran identificadas en el presente estudio. Sin embargo, es importante destacar que el proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en un área urbanizada.
NOM-080-SEMRNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	En la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto se verificará que los vehículos y maquinaria utilizada trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo necesario en talleres autorizados en la región. Así mismo, se trabajará en horarios diurnos. No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 68 Decibeles (dB), durante un horario comprendido entre las 06:00 y 22:00 horas y de 65 dB durante las 22:00 a 06:00 horas, dando cumplimiento a esta Norma.

En relación a la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, se llevará a cabo un análisis puntual del cumplimiento de las mismas respecto del **proyecto**, como se muestra en la siguiente tabla:

Vinculación del **proyecto** con especificaciones de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**

Especificaciones	Vinculación.
Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003 Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.	De acuerdo al Uso de Suelo Serie VII del INEGI el área del presente proyecto está catalogada como "Asentamientos Humanos", sin embargo, es importante destacar que en la parte posterior del predio se encuentran individuos aislados de manglar, motivo por el cual le es aplicable la presente norma.
4.6 Se debe evitar la degradación de los humedales costeros por contaminación y asolvamiento.	El proyecto considera el establecimiento de un manejo adecuado de los residuos, sin afectar a la vegetación de manglar colindante.
4.8 Se deberá prevenir que el vertimiento de agua que contenga contaminantes orgánicos y químicos, sedimentos, carbón metales pesados, solventes, grasas, aceites combustibles o modifiquen la temperatura del cuerpo de agua; alteren el equilibrio ecológico, dañen el ecosistema o a sus componentes vivos. Las descargas provenientes de granjas acuícolas, centros pecuarios, Industrias, centros urbanos, desarrollos turísticos y otras actividades productivas	No se realizarán descargas al cuerpo de agua colindante, ya que se encontrarán conectadas al drenaje, que a su vez tendrán como destino final la planta de tratamiento de aguas residuales del Fraccionamiento Náutico Nuevo Nayarit, por lo tanto, se cumple con la normatividad vigente.





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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

que se vierten a los humedales costeros deberán ser tratadas y cumplir cabalmente con las normas establecidas según el caso.	
4.10 La extracción de agua subterránea por bombeo en áreas colindantes a un manglar debe de garantizar el balance hidrológico en el cuerpo de agua y la vegetación, evitando la intrusión de la cuña salina en el acuífero.	El agua necesaria para la operación, limpieza y servicios sanitarios se obtendrá por medio de contrato de suministro de agua con el fraccionamiento Náutico Nuevo Nayarit, ya que el predio cuenta con este servicio.
4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuicultura intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea alejada o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo?	Los Individuos de mangle se encuentran en la Zona Federal del Estero del proyecto , sin embargo, cabe destacar que, según el INEGI , el uso de suelo y vegetación le corresponde a "Asentamientos Humanos" y no al ecosistema de Vegetación de Manglar, ya que a pesar de ser un lugar en donde se puede desarrollar el mangle con facilidad, el PPDUNVF designó el sitio como un uso de suelo de tipo: Vivienda Unifamiliar. Aunado a ello, se hará uso de lo establecido en el numeral 4.43 de la misma.
4.17 La obtención del material para construcción, se deberá realizar de los bancos de préstamo señalados por la autoridad competente, los cuales estarán ubicados fuera del área que ocupan los manglares y en sitios que no tengan influencia sobre la dinámica ecológica de los ecosistemas que los contienen.	Se elegirá a una empresa dotadora de material pétreo para la construcción del proyecto que tenga las debidas autorizaciones de extracción de material señalados por las autoridades competentes.
4.18 Queda prohibido el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero, para ser transformado en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos, o cualquier otra obra que implique pérdida de vegetación, que no haya sido autorizada por medio de un cambio de utilización de terrenos forestales y especificada en el informe preventivo o, en su caso, el estudio de impacto ambiental.	Para la construcción del proyecto , se respetarán en todo momento los individuos de mangle cercanos al área del proyecto , para evitar algún tipo de afectación a éstos durante las actividades a realizar; por otra parte, también se respetará el estero en todo momento, estará prohibida su contaminación y se respetará su desarrollo natural, no se ejecutará obra civil en su rivera.
4.20 Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros.	En la etapa de operación del proyecto , se generarán residuos sólidos urbanos (basura); por lo que se usarán botes con tapadera rotulados (orgánico e inorgánico) para la separación de los mismos que estarán distribuidos de manera estratégica dentro de las áreas del proyecto , los RSU serán recolectados y separados según sus características. El sitio cuenta con servicio de recolección de basura por parte del gobierno municipal. La disposición final es el vertedero municipal.
4.43 La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de	Acogiéndose a este supuesto considerando que los individuos de Mangle se encuentran a menos de 100 m de los límites del proyecto , en la MIA-P se propondrá una medida de compensación correspondiente en cumplimiento al presente numeral.





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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

.comoensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.*
--

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

Uso de suelo: Es compatible con los Condominios Horizontales, Verticales, Hoteles, los lotes atípicos, Casas de descanso o vivienda, el Pueblo Náutico y los Campos de Golf pueden construirse colindante con las áreas de protección.

Vinculación con tabla de uso de suelo (VU) PPDUNVF

Normatividad de utilización del suelo	Vivienda Unifamiliar Turística (VU)	proyecto	Vinculación
Superficie mínima del lote	500 m ²	1,518.256 - 234.790 (ZFE) = 1,283.466 m ²	Cumple
Frente mínimo	15 m	15.00 m	Cumple
Niveles máximos	2	2	Cumple
C.O.S.	0.40	441.768 m ² de desplante de obras techadas = 0.34	Cumple
C.U.S.	0.80	779.335 m ² de construcción total = 0.60	Cumple
Cajones de estacionamiento	2	3	Cumple
Restricciones	Frente a calle	6 m	1 m *Cumple
	Fondo con ZFMT	20 m	No Aplica
	Lateral Frente al Mar	3.5 m	No Aplica
	Frente a Canal	5 m	14 m Cumple

Por lo que se corrobora que el presente **proyecto** cumple con las especificaciones establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamingsos, lo que indica que se trata de una obra de poca densidad constructiva que queda por debajo del índice permitido lo cual permite una menor carga a los factores ambientales que pudieran ser afectados por generación de residuos, consumo de agua, descarga de aguas residuales, etc.

Para el caso del **proyecto**, el uso de suelo permitido y compatible es el de Vivienda Unifamiliar, el cual no establece en alguna de sus restricciones o parámetros, alguna de índole ambiental al ser una zona catalogada como zona urbanizable, lo cual concuerda con el tipo de uso de suelo definido por el **INEGI** como Asentamientos Humanos.






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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

8. Fracción IV.- Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto.

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

Delimitación del Sistema Ambiental.

Para identificar el Sistema Ambiental (**SA**), se consideró su delimitación con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, climáticos edafológicos etc. Para la delimitación del **SA** se consideró además el factor más marcado, ya que esta se encuentra altamente perturbada por acciones antrópicas como el gran desarrollo turístico de la zona, que incluye construcción de diversos tipos de infraestructura, zonas habitacionales, hoteles, villas y condominios.

Considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras respecto de la microcuenca, etc., y los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca, así como el uso del suelo, se estableció un sistema ambiental con una superficie de 30.01 ha para el **proyecto**.

Delimitación del área de influencia.

El área de influencia (**AI**) se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 1,518.256 m².

Se tomó como área de influencia un radio aproximadamente de 100 m a la redonda respecto del polígono del **proyecto**.

Descripción de los impactos principales por componente ambiental que pudiera presentarse en el área del **proyecto**

Impactos	Superficie de influencia donde se podrán resentir
	Suelo
Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Polígono del proyecto</u>: 1,518.256 m². ▪ <u>Inadecuada disposición de los RSU</u>: Infiltración de lixiviados, quema de estos, generación de vectores. ▪ <u>Hacia la parte frontal del predio</u>: Donde se dispondrán los residuos para su recolección: En caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se considerará 20 m.

CASA PROMOTORA A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

<p>▪ <u>Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal.</u></p>	
<p>Mantos freáticos (agua)</p>	
<p>Explotación desmedida de recurso agua para efectos de actividades de construcción y operación del proyecto.</p>	<p>Existe dotación de servicio de agua potable por parte del Ayuntamiento, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del proyecto, para los baños, regaderas y las tarjas de la cocina. (Riego de áreas verdes, implementación de sistemas ahorradores de consumo de agua, etc.)</p>
<p>Generación de Aguas Residuales. Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.</p>	<p>El proyecto estará conectado al sistema de alcantarillado y drenaje de Nuevo Nayarit por lo que no existe contaminación de los mantos freáticos, suelo o subsuelo.</p>
<p>Flora y fauna</p>	
<p>Ahuyentamiento y afectación,</p>	<p>El predio del proyecto no es zona de anidación o resguardo de especies de fauna, por lo que las especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades; por otra parte, a pesar de que el uso de suelo y vegetación del INEGI que le pertenece al sitio del proyecto indica que es "Asentamiento Humano", aún existen manchas de algunos individuos de mangle blanco (<i>Laguncularia racemosa</i>) en la Zona Federal del Estero colindante al predio de propiedad del proyecto, sin embargo, estará estrictamente prohibido su derribo, tala y/o poda de estos individuos.</p>
<p>Superficie promedio de influencia directa del proyecto en sus diferentes etapas y actividades</p>	<p>100 metros</p>

Aspectos bióticos.

Vegetación.

Existen diferentes tipos de comunidades vegetales identificadas en la zona del **proyecto** (área de influencia), de acuerdo a las visitas de campo realizadas para la elaboración de la **MIA-P**, entre ellas podemos encontrar árboles, palmas cocoteras y vegetación de ornato, por ser un área totalmente urbanizada.

Especies vegetales identificadas dentro del SA

Familia	Nombre común	Nombre científico	Estrato	NOM-059-SEMARNAT-2010
Agavaceae	Agave azul	<i>Agave tequilana</i>	A	
Amaranthaceae	Quelite	<i>Amaranthus hybridus</i>	H	
Anacardiaceae	Mango	<i>Mangifera indica</i>	A	
Arecaceae	Palma de coco	<i>Cocos nucifera</i>	A	



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

Arecaceae	Palma areca	<i>Chrysalidocarpus lutescens</i>	A	
Bignoniaceae	Tulipán africano	<i>Spathodea campanulata</i>	A	
Combretaceae	Mangle blanco	<i>Laguncularia racemosa</i>	A	A
Combretaceae	Almendro	<i>Terminalia catappa</i>	A	
Euphorbiaceae	Higuera	<i>Ricinus communis</i>	H	
Euphorbiaceae	Crotos	<i>Codiaeum variegatum</i>	H	
Fabaceae	Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	Ar	
Fabaceae	Concha	<i>Acacia cochiliacantha</i>	A	
Fabaceae	Guamuchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	A	
Fabaceae	Sierrilla	<i>Mimosa leptocarpa</i>	H	
Flacourtiaceae	Caesaria	<i>Casearia tremula</i>	A	
Heliconiaceae	Heliconia	<i>Heliconia acuminata</i>	Ar	
Malvaceae	Malva	<i>Malvastrum coromandelianum</i>	H	
Moraceae	Ficus	<i>Ficus benjamina</i>	A	
Moraceae	Higuera	<i>Ficus insipida</i>	A	
Nyctaginaceae	Buganvilla	<i>Bougainvillea glabra</i>	Ar	
Poaceae	Pasto Guinea	<i>Panicum maximum</i>	H	
Poaceae	Pasto Bermuda	<i>Cynodon dactylon</i>	H	
Rizophoraceae	Mangle rojo	<i>Rhizophora mangle</i>	A	A
Rubiaceae	Ixora	<i>Ixora coccinea</i>	H	
Rutaceae	Limón	<i>Citrus limon</i>	A	
Strelitziaceae	Palma del viajero	<i>Ravennia madagascariensis</i>	A	
Strelitziaceae	Ave del paraíso	<i>Strelitzia reginae</i>	H	
Verbenaceae	Mangle negro	<i>Avicennia germinans</i>	A	A
Verbenaceae	Lantana	<i>Lantana camara</i>	Ar	
Zamiaceae	Cicada	<i>Dioon edule</i>	H	

Listados de vegetación presente en el área de influencia



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

Nombre científico	Nombre común	*Estatus	
<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha, cucharito, cubote		
<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto		
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete		
<i>Aristolochia taliscana</i>	Metaiza		
<i>Cocue nucifera</i>	Palmas de coco de agua		
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima		
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamúchil		
<i>Cecropia Palmata</i>	Trompeta		
<i>Dieffenbachiae spp</i>	Amoena reyna		
<i>Cymbopogon spp.</i>	Zacate limón		
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo		
<i>Laguncularia racemosa</i>	Mangle blanco	A	
<i>Avicennia germinans</i>	Mangle negro	A	
<i>Hibiscus pernambucensis</i>	Majagua		
<i>Mangifera indica</i>	Mango		
<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco		
<i>Bougainvillea</i>	Bugarvillas		
<i>Cynodon dactylon</i>	Cramilla		
<i>Citrus limon</i>	Limón		

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

Fauna.

El listado de fauna silvestre que se presenta en este apartado es enunciativo de las especies que se han reportado en las inmediaciones del predio; fuera de algunas especies de aves, ninguno de ellos se identificó visualmente, aunque de manera muy limitada sí se encontraron vestigios, rastros y/o huellas de su presencia o actividad dentro del predio, esto debido a las actividades antropogénicas generadas por los turistas y residentes aledaños que circulan en el Área de Influencia del **proyecto**.

Sin embargo, existen especies tolerantes a la urbanización algunos mamíferos pequeños, aves y reptiles.

Listado de fauna en el Área de Influencia.

Director de Unidad de Gestión Ambiental



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
Reptiles		
<i>Crocodylus acutus</i>	Cocodrilo de río	Pr
<i>Aspidocheilichthys lineatissima</i>	Hulca	Pr
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	A
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Carrobo	A
Aves		
<i>Zenaidura macroura</i>	Paloma huilota	
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión.	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate.	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo	
<i>Larus hermanni</i>	Gaviota	Pr
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero cachet dorado	
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina	
Mamíferos		
<i>Mus musculus</i>	Ratón común.	
<i>Dideiphis virginiana</i>	Tlacuache.	
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	
<i>Nasua nasua</i>	Tejón	

De acuerdo con el listado anterior la riqueza faunística dentro del SA se compone de 15 especies distintas de fauna, 4 de reptiles, 7 de aves y finalmente 4 de mamíferos, de las cuales 5 se encuentran enlistadas bajo la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, representando el 33.33% de la fauna total identificada dentro del SA. De estas 5 especies dos se encuentran (A) Amenazadas (*Iguana iguana* y *Ctenosaura pectinata*) y tres bajo (Pr) Protección especial (*Crocodylus acutus*, *Aspidocheilichthys lineatissima* y *Larus hermanni*).

Cabe mencionar que la baja riqueza faunística se debe a que el sitio del **proyecto**, así como el **S.A.**, se encuentran dentro de una zona urbana consolidada, por lo que actualmente pueden observarse una gran cantidad de viviendas de esta naturaleza distribuidas en todo el **S.A.**, siendo escasos y dispersos los lotes aun vacíos. Como consecuencia de lo anterior, la distribución de las especies faunísticas se ha visto afectada, evidencia de esto es que dentro del sitio del **proyecto** únicamente se observaron especies pertenecientes al grupo de las aves, ya que el vuelo les otorga una mayor facilidad de dispersión respecto a los otros grupos.

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



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

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

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

Atmósfera.	
Impacto ambiental: Calidad del aire, confort sonoro y microclima.	
Medidas preventivas, correctivas o de mitigación por etapa del proyecto.	Parámetro de control (valor)
<ul style="list-style-type: none"> * Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en la parte frontal del proyecto, en su colindancia con la calle. *La generación de RSU no excederá 1 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100*) *Está prohibida la quema de residuos. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los usuarios del proyecto. *Se realizará verificación vehicular de manera mensual en centros autorizados. *En caso de que la maquinaria sufra algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller. *Se rentará equipo y maquinaria a aquellos contratistas que les provean un mantenimiento adecuado y que los mantengan funcionando correctamente. *Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. 	<ul style="list-style-type: none"> *3 botes rotulados (orgánico, inorgánico y reciclable) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *El total de los RSU será de <1 kg/persona/día. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal. *Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados. *Fotografías de los camiones cubiertos con la lona. *Fotografías del riego con el agua proveniente de las pipas *1 Bitácora del horario laboral de los trabajadores. *1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada vehículo será llevado a mantenimiento. *NOM-080 (LMP) Peso bruto vehicular (kg) LMP de(A) <3,000.86 +3,000 y <10,0 *3 Contenedores para separación de RSU distribuidos en diferentes



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

<p>*Los movimientos de tierra serán los mínimos indispensables.</p> <p>*Los camiones de carga que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material.</p> <p>*Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono.</p> <p>*El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche.</p> <p>*En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego mediante pipas de agua.</p> <p>*El horario en el que se laborará será diurno por lo que la generación de ruido por parte de proyecto será únicamente en ese horario.</p> <p>*Los vehículos y maquinaria se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.</p> <p>*La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994, de acuerdo a lo descrito en la MIA-P, en el apartado Normas Oficiales Mexicanas vigentes observables para proyecto.</p> <p>*Durante las diferentes etapas del proyecto se promoverá el uso de productos biodegradables.</p> <p>*Se realizará la separación de los RSU, con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos.</p> <p>*Se procederá al regar con agua tratada (pipas), para evitar la emisión de partículas, y molestias a las personas y su entorno.</p> <p>*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos.</p> <p>*Se considerará una superficie de 1,002.17 m² para áreas verdes.</p> <p>*Se dará adecuado mantenimiento para evitar que decaiga las cualidades del ajardinado.</p>	<p>puntos del proyecto.</p> <p>*Fotografías del manejo adecuado de la maleza generada.</p> <p>*Superficie de áreas verdes 1,002.17 m²</p>
--	---

Agua

Impacto ambiental: Hidrología (escorrentía/infiltración) y calidad del agua.

Medidas preventivas, correctivas o de mitigación por etapa del proyecto.	Parámetro de control (valor)
<p>* Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU.</p> <p>*Se realizarán diariamente limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</p> <p>*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU.</p> <p>*Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en la parte frontal del proyecto, en su colindancia con la calle.</p> <p>*La generación de RSU no excederá 1 kg/persona/día.</p> <p>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</p> <p>*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cueros de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100*)</p>	<p>-1 Sanitario portátil por cada 4 trabajadores.</p> <p>-El 100% de las aguas generadas sea tratada.</p> <p>-Mantenimiento adecuado del sistema de riego nocturno.</p> <p>-Fotografías del sistema de riego nocturno.</p> <p>-Instalación de muebles de baño, regaderas y dispositivos ahorradores de agua y equipos de filtración.</p>

Caso N°1000000000






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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

<ul style="list-style-type: none"> *Está prohibida la quema de residuos. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los usuarios del proyecto. *Se contará con una superficie de áreas verdes. *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. * Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua *Las áreas verdes serán regadas por la noche para evitar su evaporación. *El proyecto estará conectado al Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales del Fraccionamiento Náutico Turístico de Nuevo Nayarit. *Durante la etapa de construcción se instalarán letrinas portátiles para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre. *El proyecto estará conectado al sistema de tratamiento de Aguas residuales del Fracc. Náutico turístico de Nuevo Nayarit. *Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en la parte frontal del proyecto, en su colindancia con la calle. *La generación de RSU no excederá 1 kg/persona/día. 	<ul style="list-style-type: none"> -Recibos de consumo de agua. *Superficie de áreas verdes = 1,002.17 m². Superficie de trabajo = 1,518.256 m².
---	---

Suelo

Impacto ambiental: Uso de suelo y propiedades fisicoquímicas.

Medidas preventivas, correctivas o de mitigación por etapa del proyecto.	Parámetro de control (valor)
<ul style="list-style-type: none"> *Las actividades de construcción serán únicamente en la superficie del polígono. *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final. *Se prevendrá de no utilizar fuego y de no utilizar defoliantes. * Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. *La generación de RSU no excederá 1 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cueros de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100%) *Está prohibida la quema de residuos. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los usuarios del 	<ul style="list-style-type: none"> *Superficie de construcción = 1,518.256 m². *Superficie de trabajo = 1,518.256 m². *3 botes rotulados (orgánico, inorgánico y reciclable) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la autoridad competente. *El total de los RSU será de <1 kg/persona/día. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal. *Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados. *1 Letrina por cada 10 trabajadores. *El 100% de las aguas residuales *Fotografías de conexión al sistema de drenaje. *Fotografías del derrame y las acciones realizadas.



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

<p>proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> *Se realizará verificación de la maquinaria antes del inicio de actividades. *En caso de que la maquinaria sufra algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller autorizado. *Durante la etapa de construcción se instalarán letrinas portátiles para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre. *El proyecto estará conectado al sistema de tratamiento de Aguas residuales del Fracc. Náutico turístico de Nuevo Nayarit. *Previo al inicio de la jornada laboral se realizará una supervisión sobre las condiciones del material, en caso de haber fuga se realizará el retiro del suelo con el solvente y será contenido para su posterior disposición final de acuerdo a lo especificado en el Ayuntamiento. *En el caso de que ocurra algún derrame de algún otro líquido contaminante se realizará la remoción del suelo contaminado para su correspondiente contención y disposición final adecuada. *Las zonas que se destinarán para el almacenamiento de combustibles, aceites y lubricantes tendrá piso de cemento y rejillas cuya función será coleccionar los líquidos que pudieran derramarse en caso de que se presente alguna fuga o accidente, caso en el que se coleccionarán y almacenarán en un tambo destinado exclusivamente para ello (etiquetado), y posteriormente se contratará a una empresa autorizada para la transportación y disposición final de estos derrames. 	
Flora	
<p>Medidas preventivas, correctivas o de mitigación por etapa del proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> *La superficie de construcción permitida será únicamente dentro polígono. *Se dispondrá de una superficie de áreas verdes. * Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en la parte frontal del proyecto, en su colindancia con la calle. *La generación de RSU no excederá 1 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán coleccionados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100") *Está prohibida la quema de residuos. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los usuarios del proyecto. *Previo al inicio de actividades se realizará un taller donde se hará del conocimiento de los trabajadores que solo pueden circular sobre la superficie del proyecto. *No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio. 	<p>Parámetro de control (valor)</p> <ul style="list-style-type: none"> *Superficie de trabajo = 1,518,256 m². *Superficie de áreas verdes= 1,002,17 m². *3 botes rotulados (orgánico, Inorgánico y reciclable) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *El total de los RSU será de < 1 kg/persona/día. 1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.



Caso Primavera EC





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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

<p>* Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos.</p> <p>*Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación.</p> <p>*Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación.</p> <p>*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.</p> <p>*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.</p>	
---	--

Fauna

Impacto ambiental: Diversidad, densidad y hábitat.

Medidas preventivas, correctivas o de mitigación por etapa del proyecto.	Parámetro de control (valor)
<p>*Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo.</p> <p>*Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido para ahuyentar a la fauna. Aquellos de lento desplazamiento o que no salgan de sus madrigueras se procederá a extraer y reubicar las especies en un área similar a la que fue encontrada.</p> <p>*Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies.</p> <p>*A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del proyecto.</p> <p>* Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU.</p> <p>*Se realizarán diariamente limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</p> <p>*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU.</p> <p>*Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en la parte frontal del proyecto, en su colindancia con la calle.</p> <p>*La generación de RSU no excederá 1 kg/persona/día.</p> <p>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</p> <p>*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100%)</p> <p>*Está prohibida la quema de residuos.</p> <p>*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los usuarios del proyecto.</p> <p>Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos.</p> <p>*Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación.</p> <p>*Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación.</p> <p>*La superficie de construcción será únicamente en el polígono del proyecto.</p>	<p>*0 personal de trabajo después de 8 meses de labores. *Superficie de presencia de personal 1,518,256 m².</p> <p>*3 botes rotulados (orgánico, inorgánico y reciclable) con tapadera.</p> <p>*Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente.</p> <p>*El total de los RSU será de <1 kg/persona/día.</p> <p>*1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.</p> <p>Superficie de áreas verdes=1,002.17 m².</p> <p>*Superficie de construcción = 1,518,256 m².</p>



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

"El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables."

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.

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.

En caso de que no se realice la construcción del **proyecto**, ambientalmente no existirá cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, debido a que es una zona ya urbanizada que a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, por lo que las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de las diferentes actividades antes mencionadas.

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

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación.

En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** considerara desaguar las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (estero), ocasionaría grandes impactos a la flora y fauna, así como la contaminación de las aguas, al suelo y al aire; aunado a que no se vigilará el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplará el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto incluyendo las medidas de mitigación.

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable del **proyecto**, compensando las áreas de desplante con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. No habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas

"Caso Alternativo 40"



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

residuales y residuos sólidos urbanos.

En seguimiento a lo anterior, se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen estarán conectadas al drenaje del Fraccionamiento Náutico Nuevo Nayarit.

11. Análisis Técnico.

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

Respecto de la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, esta Oficina de Representación verificó que no existen incumplimiento alguno a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, lo que deriva en una aplicación adecuada de la normatividad establecida y en el uso responsable de los recursos; por lo que se determina que las medidas y acciones propuestas por el **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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

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 fracción 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: 25, 32, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Inciso O) 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

138.01.03/2352/2024



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

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 **“Casa Primavera 80”** propuesto a ubicarse en Lote 80, manzana 13, de la villa 2, en la calle primavera del Fraccionamiento Náutico Turístico, Nuevo Nayarit, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit.

El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una casa de descanso y esparcimiento, que se encuentra dentro de un polígono de 1,518.256 m², misma que estará conformada por dos plantas; en planta baja se encontrará: sala, cocina, comedor, medio baño, bodega, cuarto de despensa, cuarto de lavado, escalera, 4 recámaras cada una con baño completo; en la segunda planta se encuentran 3 departamentos, 2 de ellos con 1 recámara con baño completo, sala, comedor y cocineta; el otro departamento cuenta con las mismas instalaciones, solo que se le agregó una recámara y un baño completo extra. En el centro del 2do nivel se encuentra una terraza con carnastros, jacuzzi, medio baño, bodega y cuarto de servicio. Por otra parte, en la parte exterior de la casa habitación, se encuentran las instalaciones de: una cochera, jardines y suelo natural, una terraza exterior con sala, comedor y cocineta/asador, terraza para la recámara principal, alberca y un muelle flotante.

Superficie del proyecto

Superficie del Polígono	
Polígono	Superficie (m ²)
Propiedad privada	1,283,466 m ²
Zona Federal Marítimo Terrestre	234,790 m ²
Total	1,518,256 m²

Descripción de las obras a realizar.

Obras	Superficie en m ²
Predio de propiedad	
Estacionamiento	40,000
Ingreso/vestíbulo	12,181
Edificio 2 niveles	357,567
Terraza (sala, comedor, asador)	64,201

Casa Primavera 20'





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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

Terraza de recámara principal	12.77
Alberca	43.367
Áreas verdes	773.38
Total en Predio de Propiedad	1,283.466
Zona Federal de Estero	
Parte de muelle flotante	6.00
Áreas verdes	228.79
Total en Zona Federal de Estero	234.790
Superficie Total: 1,518.256 m²	

Obras en casa principal planta alta	
Obras	Superficie m ²
Edificio	337.567

El **proyecto** se realizará en el predio delimitado por las siguientes coordenadas UTA, Datum WGS-84.

V	Cuadro de construcción de Zona Federal de Estero	
	X	Y
1	469,148.5819	2,289,853.5018
2	469,129.1196	2,289,846.8378
3	469,126.8419	2,289,843.1242
4	469,129.3112	2,289,836.7609
5	469,122.3258	2,289,840.9411
6	469,121.2841	2,289,843.6258
7	469,125.7980	2,289,850.9854
8	469,147.4353	2,289,858.3942
9	469,160.4970	2,289,860.1119
10	469,163.0518	2,289,855.4010
Superficie= 234.790 m²		

V	Cuadro de construcción de Predio Propiedad	
	X	Y
1	469,129.3112	2,289,836.7609
2	469,126.8419	2,289,843.1242

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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

3	469,129.1196	2,289,846.8378
4	469,148.5819	2,289,853.5018
5	469,163.0518	2,289,855.4010
6	469,181.4220	2,289,821.5270
7	469,178.7590	2,289,820.1370
8	469,176.4200	2,289,818.2510
9	469,174.4520	2,289,815.9800
10	469,173.0050	2,289,813.3460
11	469,172.2570	2,289,811.0610
Superficie= 1,283.466 m²		

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

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de 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 del **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 el **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en la resolución; el no contar con el oficio de la **PROFEPA** que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

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

"Cero Primario 60"



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

CUARTO. -El **promovente**, queda sujeta 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. - El **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, el **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 el **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. 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 el **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 **LGEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** que establece que la ejecución



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

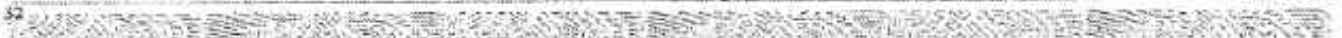
de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes:

CONDICIONANTES

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

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. Deberá de presentar en un lapso no mayor a **3 meses** copia de la compatibilidad urbanística, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, para la superficie del **proyecto**.
3. **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 de estero 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.
4. 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.
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.

Oficio 138.01.03/2352/2024





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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

7. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 h a 18:00 h 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**, el **promoviente** 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. 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 del **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
10. 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 **promoviente** 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.
11. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promoviente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promoviente** 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.
12. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
13. 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



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

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.

14. 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.

15. 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 el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO. - El **promoviente** 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 el **promoviente** 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 del **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promoviente** 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. - El **promoviente**, será la única 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



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

Oficio No. 138.01.03/2352/2024

previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

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

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Dennis Martin Ean Gentry Van Der Mersch**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 173 Bis, fracción XVI, 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firmo la Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"

ARQ. XITLE XANITZIN GONZALEZ DOMINGUEZ

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintana.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. C. Lía Sardi Castro Díaz de León. - Presidenta 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 18NA2024TD008

No. Bitácora: 18/MP-0124/01/24

Xitle Xanitzin González Domínguez