

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. 138.01.03/2441/2024

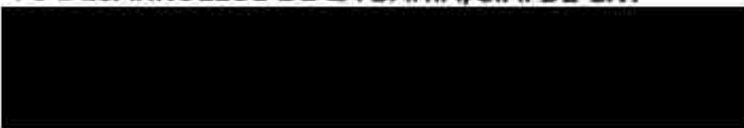
Tepic, Nayarit a 18 de junio de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Juan Carlos Mendoza Alemán

Representante legal de la persona moral

VG DESARROLLOS DE LA BAHÍA, S.A. DE C.V.



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. Juan Carlos Mendoza Alemán** en su calidad de representante legal de la persona moral denominada **VG DESARROLLOS DE LA BAHÍA S.A. DE C.V.** que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el **proyecto "ZUL"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en la playa conocida como el Tizate, al Noroeste de la localidad de la Cruz de Huanacastle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia 13Q X=461,580.9127, Y=2,295,357.7716; DATUM WGS84 abarcando predio de propiedad y **ZOFEMAT**.

RESULTANDO

- I. Que el 7 de noviembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha del 16 de agosto 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 **18NA2023TD060**.
- II. Que el 9 de noviembre de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0048/23**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 1 al 8 de noviembre de 2023 y extemporáneos.
- III. Que el 10 de noviembre de 2023 mediante escrito sin fecha, el **promovente** presentó la página del periódico de la misma fecha 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

"ZUL"

VG Desarrollos de la Bahía S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Protección al Ambiente (**LGEEPA**).

- IV. Que el 24 de noviembre del 2023, 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.
- V. Que mediante oficios **138.01.03/5229/2023** y **138.01.03/5245/2023**, ambos del 4 de diciembre de 2023, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficio núm. **138.01.03/5219/2023** del 4 de diciembre de 2023 esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre (**DGZFMT**) respecto del **proyecto**.
- VII. Que mediante oficio núm. **138.01.03/5280/2023** del 4 de diciembre de 2023 esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó informe y visita a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) respecto al **proyecto**.
- VIII. Que con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con número **138.01.03/0483/2024** del 6 de febrero de 2024, se notificó al **promoviente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- IX. Que el 17 de abril de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito de la misma fecha, mediante el cual el **promoviente**, dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/0483/2024** referido en el Resultando VIII del



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

presente Oficio.

- X. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios referidos en el Resultando V, VI y VII 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 fracción IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º Inciso A, fracción VII subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que contempla zona federal marítimo terrestre, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** 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 **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la

VS. Cofederación de la Entidad S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. **Fracción II. Descripción del proyecto.**

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta y en su información adicional presentada, el **proyecto** consiste en la



Página 4 de 10



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario que abarca un polígono de 4,485.171 m², mismo que estará conformado por 2 sótanos y un edificio de departamentos (67 unidades) de seis niveles.

En el sótano 2 se encontrará un estacionamiento con 41 cajones, vialidad y banquetas, bodegas, 3 departamentos y áreas verdes, además de las escaleras y elevadores de acceso al sótano 1, mismo que estará conformado por 31 cajones de estacionamiento, vialidades, bodegas y 5 departamentos, áreas comunes como elevadores y escaleras de acceso a todos los niveles del desarrollo y áreas verdes.

La planta baja estará conformada por 13 departamentos, un área de recepción y áreas verdes; el nivel 1 con 13 departamentos; el nivel 2 constará de 12 departamentos; el nivel 3 con 11 departamentos y una sala de estar; el nivel 4 contará con 7 departamentos, así como gimnasio y SPA y bar; y por último el nivel 5 constará de 3 departamentos, asoleadero, una pérgola, alberca y baños, cada nivel además contará con pasillos/andadores, elevadores y escaleras de acceso a los diferentes niveles del edificio.

El presente **proyecto** se encuentra ocupando dos zonas: Predio Propiedad (3,304.811 m²) y Zona Federal Marítimo Terrestre (1,180.360 m²); ubicado en playa El Tizate en la localidad La Cruz de Huanacaxtle, en el Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit.

Descripción de las obras del proyecto.

Obras Sótano 2	Superficie (m²)
Propiedad privada	
Estacionamiento (41 cajones, vialidad, etc.)	1,683.866
Rampa de acceso	78.039
Bodegas	140.00
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	526.848
Áreas verdes	225.186
Escaleras de acceso a siguiente nivel (en diferentes puntos del predio)	27.520
Superficie libre de construcción	623.352
Zona Federal Marítimo Terrestre	

1201
Vía Desembarco 21 y 22 de S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m ²	

Obras Sótano 1	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Estacionamiento (31 cajones, vialidad, etc.)	1,060.678
Rampa de acceso	46.878
Bodegas	78.428
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	936.670
Áreas verdes	369.515
Escaleras de acceso a siguiente nivel (en diferentes puntos del predio)	78.087
Área de albercas (2 albercas, escaleras y andadores)	49.378
Superficie libre de construcción	685.178
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m ²	

Obras planta baja	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	1,666.814
Plancha de concreto	37.5
Áreas verdes	208.418
Plancha de ingreso	78.772
Superficie libre de construcción	1,313.307
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m ²	



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Obras nivel 1	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	1,566.350
Superficie libre de construcción	1,738.461
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	

Obras nivel 2	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	1,520.228
Superficie libre de construcción	1,784.583
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	

Obras nivel 3	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	1,395.510
Superficie libre de construcción	1,909.301
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	

Obras nivel 4	Superficie (m ²)
Propiedad privada	

RDG-1
V.O. Subdelegación de la Oficina Ejecutiva de C.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. 138.01.03/2441/2024

Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	1,319.827
Superficie libre de construcción	1,984.984
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	

Obras nivel 5	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	571.617
Pérgola	42.500
Alberca	72.706
Asoleadero/andador	211.061
Superficie libre de construcción	2,449.427
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	

Total de obras techadas.

Superficies de obras techadas	Superficie (m ²)
Planta baja	1,666.814
Nivel 1	1,566.350
Nivel 2	1,520.228
Nivel 3	1,395.510
Nivel 4	1,319.827
Nivel 5	571.617
Total obras techadas	8,040.346

Etapas y actividades de trabajo.

Elaborado por: [Firma]

Revisado por: [Firma]

Página 6 de 6



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Etapas de preparación del sitio.

-Nivelación del terreno y compactación. (Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales). Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactibles como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, de lo contrario, materiales que serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos materiales se emplearán para rellenar el terreno y alcanzar el nivel de desplante requerido por el **proyecto**, 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.

-Trazo, delimitación de obras de construcción. Se realizará de acuerdo a las características y necesidades del **proyecto**, lo cual comprende trazo de ejes principales, secundarios y anchos de sepas de cimentaciones.

-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.

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

-Construcción de infraestructura. Se realizará el levantamiento de las estructuras y construcción de obras contempladas en el **proyecto**. Para los trabajos de construcción en general se realizarán actividades de:

- Albañilería.
- Levantamiento de muros.
- Colado de castillos y dadas de cerramiento.
- Cimbrado, armado y colado de losa de azotea.
- Instalación de tuberías e instalaciones eléctricas.
- Aplanado de muros y techo.

2024
VO Desempeño de la Parte 3.4. de D.V.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

- Acabados y pintura.

-Introducción de instalaciones y red eléctrica. Se llevará a cabo la introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para todas las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc.

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

-Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos). Se llevarán a cabo los acabados del edificio de departamentos que serán en muros 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.

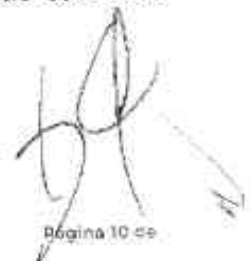
-Conformación de áreas de jardinería en general. Se conformarán las áreas verdes a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico a la zona y compensar algunos de los efectos de los impactos ambientales identificados.

-Limpieza general de obra. Se realizarán 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 mediante su transporte por parte de una empresa autorizada por el Ayuntamiento.

Obras provisionales.

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

Etapas de operación y mantenimiento.



Página 10 de



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

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

- Limpieza de áreas comunes y saneamiento de depósitos de residuos.
- Mantenimiento y pintura de elementos constructivos (impermeabilización).
- Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.
- Mantenimiento de áreas verdes.
- Mantenimiento de las albercas.
- Limpieza de la playa.

Volumen/tipo de agua y generación de RSU.

Etapas de preparación del sitio.

- Agua potable de los trabajadores (garrafrones) 1,560 litros.
- Agua utilizada para el riego de la superficie de trabajo para fijación de las partículas de polvo y compactación (contratación de pipas) 2,500 litros.

Los residuos sólidos urbanos que se estarían generando en promedio 0.5 kg/persona/día, siendo 15 personas se estiman 7.5 kg/día, por lo que se estarían generando 390 kg durante esta etapa.

Etapas de construcción.

- Agua potable de los trabajadores (garrafrones) 18,000 litros.
- Agua utilizada para la realización del edificio y sus vialidades y estacionamiento un aproximado de 14 pipas con capacidad de 20 m³.

Los residuos sólidos urbanos que se estarían generando en promedio 0.5 kg/persona/día, siendo 25 personas se estiman 12.5 kg/día, por lo que se estarían generando 4,500 kg durante esta etapa.

Etapas de operación y mantenimiento.

- Agua para consumo e higiene 23,900 L/día.

Los residuos sólidos urbanos que se estarían generando en promedio 0.5 kg/persona/día, siendo 239 personas se estiman 119.5 kg/día durante esta etapa.

FEOL
V.O. Desarrrollada de la Benita Sol de Oro



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

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

Residuos de limpieza.

Durante la etapa de preparación del sitio.

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

Se llevarán acciones de limpieza de residuos sólidos como trozos de madera, cartón, algunas ramas, empaques de plástico, basura orgánica, etc. Mismos que serán puestos a disposición en contenedores con tapadera para evitar la generación de vectores, y su recolección en esta etapa se realizará por parte de la empresa constructora con disposición final donde lo indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Residuos sólidos.

Durante la etapa de construcción.

Se generarán residuos los cuales serán principalmente:

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

La disposición que se les dará será bajo la premisa de contratar una empresa especializada en su manejo y correcta disposición final, misma que se encuentre bajo autorización por parte del Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Los residuos sólidos urbanos, serán dispuestos en tambo rotulados y con tapa a la entrada del predio para evitar su dispersión.

Respecto de los residuos como fierro y aluminio estos serán destinados para su reciclaje y/o reutilización.

Durante la etapa de operación y mantenimiento.

se generarán residuos sólidos urbanos (basura), estos serán recolectados, separados según sus características y enviados a disposición final de la empresa concesionada para la "zona turística" denominada Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente, S.A. de C.V. (GIRRSA), teniendo como destino final el relleno sanitario.

Residuos peligrosos.





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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Durante la etapa de construcción.

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

Residuos líquidos.

Durante la etapa de construcción.

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

Aguas residuales.

Durante la etapa de operación y mantenimiento.

Estas se encontrarán conectadas a la red de drenaje, mismas que serán tratadas en su destino final en la planta de tratamiento de aguas residuales de la localidad.

El cálculo de volumen de agua residual resulta en un gasto generado de 66,193.6 L/día.

Generación de gases efecto invernadero.

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

Descripción de tecnologías para control de residuos líquidos y sólidos.

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

- Compra de productos "ambientalmente amigables".
- Separación de basura (orgánica y reciclaje).
- La disposición final de los residuos sólidos se realizará por medio de camiones recolectores del Ayuntamiento.
- Las aguas residuales que sean generadas serán vertidas a la red de drenaje de la localidad.

Etapa de abandono del sitio.

Considerando el mantenimiento que se le dará al **proyecto**, no se prevé el abandono de este,

FECHA DE ELABORACIÓN: 15/01/2024



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

en caso de que así sea y que se destruya el **proyecto**, los materiales y equipos serán puestos a disposición en lugares autorizados por el Gobierno Municipal de Bahía de Banderas.

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

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

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

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (**LGPGIR**) y su reglamento, de la Ley General de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, de la Ley General del Cambio Climático, de la Ley General de Bienes Nacionales y del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, ZFMT y TGM 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 632 a la que le corresponde la Unidad de Gestión Ambiental Biofísica (**UAB**) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, por el documento técnico del **POEGT**, la cual tiene una superficie de 16,531.15 km² comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la **UAB** 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Ficha técnica de la UAB 65 del POEGT.

Estado Actual del Medio Ambiente 2008:	65. Medianamente estable. Conflicto Sectorial Medio. Media superficie de ANP's. Media degradación de los Suelos. Alta degradación de la Vegetación. Sin degradación por Desertificación. La modificación antropogénica es baja. Longitud de Carreteras (km): Baja. Porcentaje de Zonas Urbanas: Muy baja. Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. Densidad de población (hab/km ²): Baja. El uso de suelo es Forestal y Agrícola. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 49.4. Media marginación social. Bajo índice medio de educación. Bajo índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Muy bajo indicador de consolidación de la vivienda. Bajo indicador de capitalización industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera.
Escenario al 2033:	65. Inestable
Política Ambiental	65. - Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Prioridad de Atención:	65. - Baja

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

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

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 se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de loza. Por lo que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en

El presente documento es de uso interno.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

		la presente norma. Además, éstas se encontrarán conectadas al sistema de drenaje de la localidad.
NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Los vehículos y maquinaria que sean utilizados en la etapa de preparación del sitio y construcción estarán bajo un esquema de mantenimiento continuo y contarán con las verificaciones vehiculares correspondientes, así como los vehículos del personal que acudan al lugar en la etapa de operación, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's.
NOM-045-SEMARNAT-2017	Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible	Es importante resaltar que las actividades de mantenimiento no se realizarán en las inmediaciones del proyecto , sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental – Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres – Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio- lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial. Sin embargo, es importante destacar que el proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área urbana.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos	Toda maquinaria y vehículo que sean utilizados para las diferentes etapas del proyecto estarán bajo un estricto control en su mantenimiento, esto con el propósito de evitar que se rebasen



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

	motorizados en circulación y su método de medición,	los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que para la construcción del proyecto el horario en que se laborará será diurno.
NOM-162-SEMARNAT-2012	Establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	Las actividades de protección y conservación de la tortuga marina que se realizará en la zona de playa del área del proyecto , se llevarán a cabo en apego a las especificaciones señaladas en esta norma, en caso de la presencia de algún ejemplar (no se considera a la zona como de arribo, pero se pudieran presentar algunos casos aislados).

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

ESPECIFICACIONES	VINCULACIÓN						
Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012 Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	La playa frente al área del proyecto no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la CONANP como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois; de acuerdo con el PMDUBB en sus páginas 37 y 38 en descripción de la fauna punto 1.5.3.8 hace una descripción en la cual no incluye a la playa del Tizate como una zona que tiene cualidades para la arribazón y desove de tortuga; las playas del Municipio de Bahía de Banderas que se describen como playas de anidación de tortuga marina son la Playa Monterrey, Playa San Francisco y Playa de Nuevo Vallarta, según los datos expresados en el mismo PMDUBB, dichos datos son obtenidos mediante campamentos tortugueros en el año de 1999. Cuadro 1.5.3.8.1. Instituciones que realizan acciones de protección de la tortuga marina en la zona de Bahía de Banderas <table><tr><th>Munici- pio</th><th>CAMPAMEN- TO</th><th>TIPO</th><th>REGIS- TRO</th><th>INSTITUCIÓN RESPONSA-</th><th>ESPE- CIE</th></tr></table>	Munici- pio	CAMPAMEN- TO	TIPO	REGIS- TRO	INSTITUCIÓN RESPONSA-	ESPE- CIE
Munici- pio	CAMPAMEN- TO	TIPO	REGIS- TRO	INSTITUCIÓN RESPONSA-	ESPE- CIE		

HO Subdelegación de la Tortuga S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

			DGUS	BLE	
Bahía de Banderas	Playa Monterey	Temporal	No	NSD	Golfina
	Playa San Francisco	Fijo	No	"Costa Verde" A.C.	Golfina
	Nuevo Vallarta	Fijo	No	INP	Golfina
FUENTE: SEMARNAP, INEGI, 1999 Estadísticas del Medio Ambiente					
Cuadro 15.3.8.2. Resultados obtenidos en campamentos tortugueros					
MUNICIPIO	CAMPAMENTO	ESPECIE	NIDOS	HUEVOS SEMBRADOS	CRÍAS LIBERADAS
BAHÍA DE BANDERAS	Nuevo Vallarta	Golfina	559	54,802	41,058
	Playa Monterey	Golfina	Nd	Nd	Nd
	Playa San Francisco	Golfina	125	9,539	5,918
FUENTE: SEMARNAP, INEGI, 1999- Estadísticas del medio ambiente.					
Sin embargo, puede darse el caso de que lleguen a la zona del proyecto individuos a anidar, por tal motivo se realizará la vinculación con la presente norma en la que se tomarán acciones para su protección.					
2. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	Se implementarán medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas en la MIA-P , se realizarán actividades de protección de las tortugas marinas.				
5. Especificaciones generales					
5.1 Las personas físicas o morales que realicen activida-					



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

des de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:		
5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	Las actividades para proteger a las tortugas marinas se ejecutarán para dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación del presente estudio de impacto ambiental, por lo que no requerirán de un nuevo procedimiento de impacto ambiental.	
5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del área Natural Protegida.	No aplica. El área del proyecto no se inscribe en un Área Natural Protegida.	
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	La playa frente al área del proyecto no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la CONANP como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu	

El presente documento es de uso interno de la 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. 138.01.03/2441/2024

	Grobois; sin embargo, a manera de recomendación, se aplicarán las siguientes medidas:
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	Considerando las condiciones actuales del proyecto , no habrá remoción de vegetación nativa.
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	El proyecto no contempla obras en el área marina o en la playa que pudieran perturbar la dinámica natural de acumulación de arena en la playa, para propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal.
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Durante el periodo de anidación de la tortuga marina se asegurará de retirar al terminar el día cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías.
5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de	Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.

[Handwritten signature]





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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

baja presión.	
5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Por las condiciones naturales que presenta la playa colindante, no hay tránsito vehicular.

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

El uso de suelo del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el **PMDUBB**, como Corredor Urbano Costero (**CUC**), según el Plano de Estrategia Zonificación Secundaria Bucerías y La Cruz de Huanacastle clave: E-13.

Concepto	CUC Vivienda plurifamiliar vertical	Proyecto	Vinculación	Aspectos ambientales
No. de viviendas/hectárea	82	67	*No cumple	De acuerdo al uso de suelo y la superficie del proyecto se permiten 27 viviendas/ha, sin embargo, el proyecto contempla 67

El presente documento es una copia de la versión original.

En Nayarit, a los 15 días del mes de mayo del 2024, se firmó en la ciudad de Tepic, Nayarit.

Página 22 de



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Habitantes/ hectárea	362	228	*No cumple	departamentos en total, asimismo se permiten 119 habitantes/hectárea, y según el diseño actual se contemplan 228 habitantes/hectárea, por lo que se sobrepasa con las presentes especificaciones.
Número de departamento, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística/hectárea	60	67	*No cumple	En relación a la densidad de departamentos permitidos, los 67 departamentos contemplados para el presente proyecto rebasan con 47 lo establecido en el plan, por lo que no se cumple a cabalidad con el PMDUBB , sin embargo, el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de acuerdo con las atribuciones que le encomienda la Ley de Asentamientos humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit otorgó la Licencia de Construcción, donde autoriza la densidad aun por encima de la permitida; aunado a la autorización a la solicitud de Exención a la MIA-P , mediante oficio No. 138.01.00.01/2442/2022, en donde la autorización de ésta fue basándose únicamente en los aspectos ambientales que pudieran ser afectados por la construcción del proyecto , lo cual al tratarse de la misma autoridad consideramos llevar a cabo el mismo criterio basado en las facultades encomendadas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
Superficie mínima de lote (m ²)	200	3,304.81 m ²	Cumple	-
Habitantes/ hectárea neta (máxima)	884	228	Cumple	-

100



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Frente mínimo (ML)	12	72.82	Cumple	-
Superficie mínima sin construir	55	39.73	*No cumple	Se trata de una obra en donde la superficie de desplante queda por encima del índice permitido, lo cual indica una mayor carga a los factores ambientales que pudieran ser afectados por generación de residuos, consumo de agua, descarga de aguas residuales, etc.; sin embargo, los impactos ambientales que dicha densidad pueden provocar se encuentran debidamente cubiertos por las características del proyecto considerando que de los tres factores se cuenta con la infraestructura urbana para ser cubiertos sin algún incremento en el impacto ambiental que pudieran provocar.
COS	0.45	1,666.814 m ² de desplante de obras techadas =0.50	*No Cumple	
CUS	270	8,040.346 m ² de construcción y 6 niveles y azotea =2.43	Cumple	-
Niveles	6	6 niveles	Cumple	-
Estacionamiento	1 cajón por unidad privativa	72 cajones (siendo 67 unidades privativas)	Cumple	Se tienen contemplados 72 cajones de estacionamiento, todos con cimentación en sótano, lo que permite mayor superficie de áreas verdes en niveles superiores.
Restricciones de edificación frontal hacia elementos viales	0 ml	0 ml	Cumple	Colinda directamente con la calle.
Restricción de edificación lateral colicante con elementos viales	0 m	0 m	Cumple	Colinda directamente con vialidad de acceso a la playa.

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Restricción lateral colindante con lote	3 m	1.41 ml	*No Cumple	En la parte lateral del predio no existe la presencia de algún componente ambiental relevante como algún tipo de vegetación o fauna que pudiera ser afectado por la construcción del proyecto , considerando además que se trata de una zona urbanizada con un enfoque turístico, por lo que colindante al predio en sus laterales existe la presencia de construcciones como son una casa de descanso habitacional y una vialidad.
Restricción trasera colindante con lote	10 m	De 0.99 a 2.89 ml con el límite de la ZFMT	*No cumple	No se contempla en ZFMT infraestructura, sin embargo, existe un muro de contención alineado a las construcciones colindantes de la playa El Tizate, desde hace más de 35 años aunado a que el suelo natural sin obras será del 100%, por lo que no se considera una afectación ambiental significativa, y se mantendrán las condiciones originales de suelo.

Si bien la **promovente** cuenta con la Licencia de Construcción otorgada por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente con número de expediente ODUMA-0808/23, folio A-1820, con fecha de autorización del 02/10/23, donde se contemplan los dos sótanos, y 8 niveles, así como las 95 unidades de vivienda; asimismo con la Exención a la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental con número de oficio 138.01.00.01/2442/2022, con fecha de autorización del 26 de septiembre de 2022, donde se contempló un edificio plurifamiliar vertical de 95 departamentos distribuidos en 6 niveles, terraza-bar en el nivel 7 y 3 niveles de sótanos subterráneos, así como áreas comunes, lobby, andadores peatonales, áreas verdes, bodegas, alberca con asoleadero y un estacionamiento que albergaría 86 espacios de estacionamiento; ambas autorizaciones avalan la factibilidad del **proyecto** presentado mediante la **MIA-P ZUL**, en materia urbana y en materia ambiental respectivamente; aun así se modificó el diseño del **proyecto** para dar el mayor cumplimiento posible al **PMDUBB**, como ya se mencionó con anterioridad en el presente documento.

Sin embargo, se considera que con el nuevo diseño del **proyecto** ZUL, en el que se disminuyó el número de niveles lo que conlleva a la disminución del número de habitantes, lo cual indica una menor carga a los factores ambientales que pudieran ser afectados por generación de

Elaborado por: [Firma]



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

residuos, consumo de agua, descarga de aguas residuales, etc., que lo contemplado en la **MIA-P**.

Asimismo, contemplando la naturaleza y ubicación del **proyecto**, además de que su enfoque sustentable mejorará la perturbación existente de las condiciones naturales de la zona, misma que se encuentra totalmente afectada por construcciones previas y ambientalmente no habría elementos de flora o fauna que pudieran ser afectados con las obras del presente **proyecto**, puesto que dentro del polígono de éste no existe la presencia de vegetación, por lo que la continuidad del sistema natural no será afectada, los ecosistemas continuaran desarrollando los procesos ecológicos tales como refugio, alimento para la fauna, protección al suelo, regulación del clima, mantenimiento y recarga del manto freático y corrientes hidrológicas, captura de carbono y paisaje en las zonas altas y conservadas; ya que se puede observar que las condiciones del cuerpo de agua cercano no han sido modificadas con el paso de los años.

En referencia al incumplimiento de los parámetros, no representa un daño al ecosistema y/o impactos ambientales significativos, ya que, para el presente **proyecto** de acuerdo a la evaluación de los impactos ambientales generados por las etapas del **proyecto**, se considera que de manera global son poco significativos y que para la mayoría se implementarían medidas de prevención y mitigación, lo que hace al **proyecto** técnica y ambientalmente factible.

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

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

Delimitación del sistema ambiental (SA).

La delimitación del Sistema Ambiental (**SA**), se generó considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

obras y por los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, se identificó un Sistema Ambiental (SA), delimitado por los ecosistemas definidos por el INEGI que tiene interacción y relación entre sí que se componen principalmente de una zona urbanizada abarcando construcciones de la franja costera de la Cruz de Huanacastle.

Se obtuvo la delimitación del Sistema Ambiental para el **proyecto** con una superficie aproximada de 116 ha.

Delimitación del área de influencia.

El área de influencia se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 4,485.171 m², el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será principalmente puntual, donde la mayor afluencia será en fines de semana y las actividades de operación del **proyecto** se realizarán únicamente en la superficie de este.

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

Impactos	Superficie de Influencia donde se podrán sentir
SUELO	
Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU)	▪ <u>Polígono del proyecto</u>: 4,485.171 m². ▪ <u>Inadecuada disposición de los RSU</u>: Infiltración de lixiviados, quema de estos, generación de vectores. ▪ <u>Hacia la zona de playa y mar</u>: Desplazamiento por mala disposición de estos con el viento sobre la playa y mar por los habitantes. Después de la franja de zona federal marítimo terrestre se considera un desplazamiento aproximado lineal promedio hasta el mar de: 100 m más los arrastres del viento y marea. ▪ <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 consideran 20 m.
MANTOS FREÁTICOS (AGUA)	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de actividades de operación del edificio.	Existe dotación de servicio de agua potable en el punto de acometida del terreno, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del proyecto, para los baños, regaderas, lavabos y las tarjas de la cocina.
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los	Las aguas residuales que se generarán, serán vertidas por medio de tubería al drenaje de la localidad. Ningún tipo de aguas residuales serán descargadas al subsuelo.

138.01.03/2441/2024



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

mantos freáticos, suelo y subsuelo.	
FLORA Y FAUNA	
Ahuyentamiento y afectación.	El predio del proyecto no es zona de anidación, o resguardo de especies de fauna ni en él se encuentra alguna comunidad de vegetación nativa o forestal que pudieran ser afectados de manera significativa por las actividades del proyecto al encontrarse en asentamiento humano, aunado a que las pocas especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades y utilizan zonas de playa o predios anexos que si presentan algunas franjas o manchones de vegetación de este tipo, que pudieran servir de sitios de anidación o resguardo. Por lo que el proyecto no ejerce influencia directa sobre estos componentes ambientales.
Superficie promedio de Influencia directa del proyecto en sus diferentes etapas y actividades	55 m a la redonda

Se tomó como área de influencia un radio aproximadamente de 55 m a la redonda respecto del polígono del **proyecto**.

Medio biótico.

Vegetación en el área de influencia del proyecto.

Nombre científico	Nombre común
<i>Acacia cochliacantha</i>	Cucharito, cubata
<i>Bursera simaruba</i>	Palo mulato
<i>Bursera bippinata</i>	Copal
<i>Ceiba aesculifolia</i>	Algodoncillo
<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete
<i>Aristolochia taliscana</i>	Guaco
<i>Pachycereus pecten-aborigium</i>	Cardón
<i>Croton draco</i>	Sangre de drago



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

<i>Croton panamensis</i>	Sangre de drago
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera
<i>Inga eriocarpa</i>	Vainilla
<i>Leucaena macrophylla</i>	Guaje
<i>Lysiloma acapulcensis</i>	Tepeguaje
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil
<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite
<i>Strunthanthus condensatus</i>	Muerdago
<i>Conostegia xalapensis</i>	Capulín
<i>Pisonia aculeata</i>	Gerabeto
<i>Antigonon leptopus</i>	Cuamecate
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima

Fauna.

Se realizó un recorrido de campo donde no se observó ninguna especie de fauna, derivado de la expansión del área urbana, ocasionando el ahuyentamiento y desplazamiento de las posibles especies que pudieran habitar en el sitio. La información bibliográfica reportada por la **promovente** sobre la fauna que pudiera identificarse en la zona, es la siguiente:

Listado de fauna en el área de influencia.

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

"Seu"

100 Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

<i>Smilisca baudinii</i>	Rana arborícola mexicana	
<i>Agalychnis saltator</i>	Ranita verduzca	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Incilius marmoratus</i>	Sapo jaspeado	
Aves		
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano pardo	A
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	Pelicano blanco	
<i>Pandion haliaetus</i>	Gavilán pescador	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla negra menor	PR
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguililla colirroja	PR
<i>Caracara plancus</i>	Caracara común	
<i>Falco rufigularis</i>	Halcón murciélaguero	
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma huilota	
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma aliblanca	
<i>Columbina talpacoti</i>	Tórtola rojiza	
<i>Columbina inca</i>	Tórtola colilarga, doméstica	
<i>Geotrygon montana</i>	Paloma perdiz rojiza	
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Carrapatero pijuy	
<i>Cyananthus latirostris</i>	Colibrí piquiancho	
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo	
<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí corona azul	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas de nutting	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	
<i>Tityra semifasciata</i>	Tityra enmascarada	
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis grande	



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas vientre amarillo	
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala aserrada	
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	
<i>Dendroica petechia</i>	Chipe amarillo	
<i>Seiurus noveboracensis</i>	Chipe charquero	
<i>Setophaga ruticilla</i>	Chipe flameante	
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador	
<i>Aimophila ruficauda</i>	Zacatonero cabecirrayado	
<i>Sturnella magna</i>	Pradero común	
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mayor	
<i>Molothrus aeneus</i>	Vaquero ojirrojo	
<i>Icterus pustulatus</i>	Bolsero dorsirrayado	
<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero cuculado	
<i>Cacicus melanicterus</i>	Cacique mexicano	
<i>Passer domesticus</i>	Corrión doméstico	
Mamíferos		
<i>Pteronotus parnellii</i>	Murcielago-bigotudo de parnell	
<i>Glossophaga soricina</i>	Murciélago lengüetón	
<i>Balantiopteryx plicata</i>	Murciélago gris de saco	
<i>Leptonycteris curasoae</i>	Murcielago hocicudo de curazao	A
<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache	
<i>Nasua narica</i>	Tejón/coatí	
<i>Tlacuatzin conescens</i>	Tlacuachín/Tlacuache ratón gris	
<i>Sylvilagus cunicularius</i>	Conejo de monte	
<i>Sciurus coliaei</i>	Ardilla gris del pacífico	
<i>Dasypus novemcinctus</i>	Armadillo	

12.-



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

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

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

En el predio, se desarrolla la fauna tradicional de los suelos costeros que incluye insectos como hormigas (*Hymenoptera*), algunas Libélulas (*Odonata*), escarabajos (*Coleóptera*), mariposas y palomillas (*Lepidoptera*), entre otras especies.

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

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Actividades del proyecto que pueden generar impactos ambientales:

Atmósfera	
Impacto ambiental: Calidad de aire, confort sonoro y microclima.	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)
-Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. -Los vehículos que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material. -Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono del proyecto. -En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego por medios de pipas. -Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la realización y operación del proyecto de manera mensual y durante la operación del proyecto se realizará de manera semestral, con sus comprobantes en centros autorizados. -El horario en el que se laborará será diurno, por lo que la generación de ruido por parte del proyecto será únicamente en ese horario. -La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la normatividad aplicable. -Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU, distribuidos en diferentes puntos del polígono del proyecto. -La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día. -Todo vehículo y maquinaria que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: NOM-041-SEMARNAT-2015 y NOM-045-SEMARNAT-2017. -Se tendrá precaución con el uso de detergentes, limpiadores y solventes para evitar su dispersión, se tendrá cuidado con las etiquetas y sus respectivos instructivos para que se encuentren siempre en buenas condiciones. -Todos los contenedores de detergentes, limpiadores y solventes se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación y el almacenaje de estos será en un sitio que cuente con piso cementado para evitar la contaminación por derrame accidental. -Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los	-Fotografías del uso de la lona para cubrir el vehículo de transporte de material. -Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados. -1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada vehículo será llevado a mantenimiento. -NOM-080 (LMP) Peso bruto vehicular (kg) LMP db(A) <3,000 86 + 3,000 y <10,000 92 >10,000 99 -Fotografías del manejo adecuado de las sustancias, así como su almacenamiento. -En caso de ser necesario, comprobante de la contratación de pipa para riego y fotografías.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

habitantes del **proyecto**.

Agua	
Impacto ambiental: Hidrología (escorrentía/infiltración y calidad del agua)	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)
-Durante la preparación del sitio y construcción del proyecto , se contará con un módulo sanitario portátil por cada 4 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora. -Todas las aguas residuales que se generen en la etapa de operación y mantenimiento serán debidamente entubadas y vertidas a la red municipal de drenaje. -Se instalarán regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimizan el consumo de agua en las albercos. -Se realizará el mantenimiento adecuado de las albercos para evitar que tengan que ser llenadas varias veces al año, se le adicionarán los químicos correspondientes y serán tapadas cuando no estén en uso para evitar su evaporación. -Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua. -Las áreas verdes dentro del predio fungirán como barreras naturales para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciar la filtración e infiltración del agua, etc. -Se repararán de inmediato las fugas detectadas en las tuberías de agua y gas. -Se promoverá el ahorro de agua entre los habitantes del proyecto . -El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	-1 Sanitario portátil por cada 4 trabajadores. -Ausencia de contaminación por descarga de aguas residuales. -Mantenimiento adecuado de tuberías. -Fotografías del sistema de riego nocturno. -Instalación de muebles de baño, regaderas y dispositivos ahorradores de agua y equipos de filtración. -Recibos de consumo de agua -Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase.

Suelo	
Impacto ambiental: Uso de suelo y propiedades fisicoquímicas	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)
-Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU .	-Superficies de presencia = 4,485.171 m ² .

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

-Se vigilará que las condiciones en las que se encuentren los recipientes de detergentes, limpiadores y solventes sean las óptimas. -En caso de algún derrame se realizarán actividades de remediación. -El lugar de almacenaje de detergentes, limpiadores y solventes será de piso firme con concreto. -Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. -Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. -Se instalarán botes de basura en la parte posterior del edificio en la ZFMT para la disposición de los residuos que se puedan generar en esa zona. -La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día. -Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior. -Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100%) -Está prohibida la quema de residuos y vegetación para la eliminación de estos; así como el uso de sustancias químicas que eviten la regeneración de vegetación. -Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes del proyecto. -Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. -El material que se genere de la excavación, cimentación y albañilería será puesto a disposición a una empresa especializada y autorizada en el manejo y disposición final de estos por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final. -Las áreas verdes, propiciarán la formación de suelos fértiles, evitara la erosión, propiciara la captación de agua para los acuíferos, ayudara a reducir la temperatura del suelo y mejorara el paisaje de la zona. -Los vehículos que serán de uso para las diferentes etapas del proyecto se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.	-Superficie de áreas verdes 803.119 m². -4 botes rotulados (orgánico e inorgánico) con tapadera. -Comprobantes de recolección de residuos por parte de la empresa privada. -El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día. -1 Reglamento de manejo de residuos para el personal. -Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase. -Bitácora del mantenimiento semanal del área de almacenamiento. -Instalación de botes de basura en la parte posterior del edificio en la ZFMT.
--	--

Flora	
Impacto ambiental: Cobertura vegetal, diversidad y densidad	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)

"Sua"
VIA Gobernación de la Bahía de Banderas, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

- Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. - Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el proyecto. - No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio. - El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables. - Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. - Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. - Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación. - Se dispondrá de una superficie de áreas verdes dentro del predio del proyecto que fungirán como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región, así como la infiltración del agua a los mantos acuíferos.	- Superficie de áreas verdes 803.119 m². - Superficie de trabajo = 4,485.171 m². - Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase.
--	--

Fauna	
Impacto ambiental: Diversidad, densidad y hábitat	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)
- Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada. - Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies. - A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del proyecto. - Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo. - La superficie de construcción será únicamente en el polígono del proyecto. - El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables. - Se dispondrá de una superficie de áreas verdes dentro del predio del proyecto que fungirán como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región. - Se dispondrá de una superficie de áreas verdes dentro del predio del	- 0 personal de trabajo después de 18 meses de labores. - 1 Bitácora de avistamientos. - Superficie de construcción 4,485.171 m². - Fotografía de los solventes a utilizar en áreas exteriores. - Instalación de fuentes de iluminación con correcta posición de funcionamiento.

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

proyecto que fungirán como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región.

-Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.

-Se mantendrá el área del **proyecto** libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.

-Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de la fauna marina.

La sistematización del cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P** más la imposición de condicionantes en caso de obtener la autorización correspondiente, se integrará en lo que se denomina Programa de Vigilancia Ambiental y se presentarán de manera anual ante la Secretaría.

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

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

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

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

El polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una zona urbanizada. En análisis comparativo entre el año 2009 y 2023, se pueden observar las condiciones de urbanización del área donde se localiza el **proyecto**, resaltando un crecimiento demográfico relevante, en donde desde el año 2009 ya se observan diferentes actividades antropogénicas que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto y de acuerdo al análisis realizado en los capítulos anteriores del presente estudio, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la Región, ya que los impactos por actividades antropogénicas que había en 2009, son los mismos que resaltan en

10. Disposiciones de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. 138.01.03/24-01/2024

la imagen del 2023.

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

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

El **proyecto** comprende la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos, con estacionamientos y amenidades, con el cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que lo ocuparan.

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

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

En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna marina, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilara 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 contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación 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 de ZUL, compensando las



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

áreas de desplante con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. Además, como se ha venido mencionando no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos. Se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen tienen como destino el sistema de drenaje y alcantarillado de la localidad.

En el **proyecto** se aplicarán medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, realizando periódicamente el mantenimiento de las albercas para evitar su contaminación, además, el riego de las áreas verdes se hará por las noches y para esto se contará con mecanismos ahorradores de agua. Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

La **promovente** concluye que los impactos que se generarán, pueden ser mitigados, compensados y prevenidos, siendo técnica y económicamente factibles, por lo que el **proyecto** representa una alternativa viable para el desarrollo socioeconómico de la zona, siempre y cuando en su realización se contemplen como prioritarios los aspectos ambientales y acorde a las políticas locales y federales con la conservación de los recursos naturales y el desarrollo de los aspectos sociales y económicos en la región.

II. Análisis Técnico.

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

Se tiene que si bien la zona federal marítimo terrestre que forma parte del polígono del **proyecto**, dicha superficie no es urbanizable, al tratarse de un bien nacional que no es susceptible de desincorporar del Dominio Público de la Federación mientras mantenga su condición de Zona Federal Marítimo Terrestre, por lo que la superficie urbanizable del

VO. Despachado en la Oficina de Representación en el Estado de Nayarit, a 15 de Mayo de 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. 138.01.03/2441/2024

proyecto se limita a los 3,304.811 m² que se conforman de propiedad privada y terrenos ganados al mar; por lo que el análisis del cumplimiento del **proyecto** con la normatividad de uso de suelo y desarrollo urbano, se debe aplicar a esa superficie. A continuación, se presenta la valoración realizada por esta Oficina de Representación, del nivel de cumplimiento del **proyecto** respecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano:

MODALIDAD DE USO DE SUELO GENERAL						
NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			CUC VIVIENDA UNIFAMILIAR			Predio 3,304.811 m ² (0.33 Ha)
			Unifamiliar	Plurifamiliar Horizontal	Plurifamiliar Vertical	
Densidad permitidas	Bruta	Nº de viviendas / hectárea	60	100	82	33
		m ² de terreno bruto / vivienda	167	100	122	3,304.811
		Nº de junior suite, master suite / hectárea	90	60	80	25
		MÁXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO	1	2	4	(3,304.811/200) X 4 = 66
		SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (M2)	200	160	200	16.5
		HABITANTES / HECTÁREA NETA (MÁXIMA)	221	553	884	292

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

							máximo posible de habitantes.
		Superficie mínima sin construir (%)	30	50	55	39.7	El proyecto propone dejar una superficie sin construir de 1,313,307 m ² que equivale al 39.7 %. Así como los 1,180,360 m ² de la ZFMT.
Intensidad de ocupación del suelo		Superficie máxima de desplante (índice C.O.S.)	0.70	0.50	0.45	0.50	El proyecto propone ocupar en planta baja 1,666,814 m ² que equivale al COS= 0.50.
Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y			6	6	6	6	Cumple, el proyecto se ajustó a este criterio.
Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)		Número de veces el área del predio	4.20	3.00	2.70	2.43	Cumple. El proyecto propone una superficie total de construcción de 8,040,346 m ² .
Áreas habitacionales y de usos mixtos		Nº de cajones por lote privativo	1	2	4	72	El proyecto propone contar con 72 lugares de estacionamiento.

Que con base en la tabla de modalidad de uso de suelo del **PMDUBB**, esta Oficina de representación considera que es posible mezclar los parámetros establecidos para las diferentes modalidades del uso de Corredor Urbano Costero, por lo que la propuesta de la **promovente** de desarrollar 67 unidades en una edificación de 6 niveles con un máximo de 228 habitantes, se considera ambientalmente viable, respecto del escenario de mayor densidad posible que sería con 66 viviendas y hasta 292 habitantes. Por lo anterior, esta Oficina de Representación determina que, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que conforman el ecosistema donde se desarrollará el **proyecto**, es necesario sujetarse tanto como sea posible a la Normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, al ser éste un documento técnico, jurídico y administrativo, basado en un diagnóstico urbano - ambiental y diseñado para prever la capacidad de acogida de las localidades de Bahía de Banderas.

Que la **promovente** cuenta con la Licencia de Construcción otorgada por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente con número de expediente ODUMA-0808/23, folio A-1820, con fecha de autorización del 02/10/23, donde se contemplan los dos sótanos, y 8 niveles, así como las 95 unidades de vivienda; asimismo con la Exención a la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental con número de oficio 138.01.00.01/2442/2022, con fecha de autorización del 26 de septiembre de 2022, donde se contempló un edificio plurifamiliar

“ZCL”

V2 Desarrollo de la 1a Etapa S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

vertical de 95 departamentos distribuidos en 6 niveles, terraza-bar en el nivel 7 y 3 niveles de sótanos subterráneos, así como áreas comunes, lobby, andadores peatonales, áreas verdes, bodegas, alberca con asoleadero y un estacionamiento que albergaría 86 espacios de estacionamiento; Sin embargo la **promovente** modificó el diseño del **proyecto** para dar el mayor cumplimiento posible al PMDUBB.

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

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 **"ZUL"** a ubicarse en la playa conocida como el Tizate, al Noroeste de la localidad de la Cruz de Huanacaxtle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

En un predio de 4,485.171 m² de superficie, se autoriza la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos compuesto por 2 sótanos y un edificio de departamentos (67 unidades) de 6 niveles.

Superficie del polígono	
Polígono	Superficie (m ²)
Predio propiedad	3,304.811
Zona Federal Marítimo Terrestre	1,180.360
Total	4,485.171

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

Obras Sótano 2	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Estacionamiento (41 cajones, vialidad, etc.)	1,683.866
Rampa de acceso	78.039
Bodegas	140.00
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	526.848
Áreas verdes	225.186
Escaleras de acceso a siguiente nivel (en diferentes puntos del predio)	27.520
Superficie libre de construcción	623.352
Zona Federal Marítimo Terrestre	

2024
V2. Descripción de la Zona 2.4. de 2.4.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	

Obras Sótano 1	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Estacionamiento (31 cajones, vialidad, etc.)	1,060.678
Rampa de acceso	46.878
Bodegas	78.428
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	936.670
Áreas verdes	369.515
Escaleras de acceso a siguiente nivel (en diferentes puntos del predio)	78.087
Área de albercas (2 albercas, escaleras y aradores)	49.378
Superficie libre de construcción	685.378
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	

Obras planta baja	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	1,666.814
Plancha de concreto	37.5
Áreas verdes	208.418
Plancha de ingreso	78.772
Superficie libre de construcción	1,313.307
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	

64



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Obras nivel 1	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	1,566.350
Superficie libre de construcción	1,738.461
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	
Obras nivel 2	Superficie (m²)
Propiedad privada	
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	1,520.228
Superficie libre de construcción	1,784.583
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	
Obras nivel 3	Superficie (m²)
Propiedad privada	
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	1,395.510
Superficie libre de construcción	1,909.301
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	
Obras nivel 4	Superficie (m²)
Propiedad privada	

“Zona”
Vía Representación de la Bahía de San Blas



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	1,319.827
Superficie libre de construcción	1,984.984
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	

Obras nivel 5	Superficie (m ²)
Propiedad privada	
Edificio de departamentos (contemplando la superficie de pasillos, escaleras, elevadores)	571.617
Pérgola	42.500
Alberca	72.706
Asoleadero/andador	211.061
Superficie libre de construcción	2,449.427
Zona Federal Marítimo Terrestre	
Superficie libre de obras (suelo natural)	1,180.360
Superficie total 4,485.171 m²	

Total de obras techadas.

Superficies de obras techadas	Superficie (m ²)
Planta baja	1,666.814
Nivel 1	1,566.350
Nivel 2	1,520.228
Nivel 3	1,395.510
Nivel 4	1,319.827
Nivel 5	571.617
Total de obras techadas	8,040.346

Todo esto en el predio delimitado por los siguientes cuadros de construcción:

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

Coordenadas de Zona Federal Marítimo Terrestre	
UTM WGS84	
X	Y
461,602.8539	2,295,319.2714
461,645.9046	2,295,343.0302
461,657.1317	2,295,346.7966
461,664.2171	2,295,328.0781
461,653.9827	2,295,324.6447
461,613.6603	2,295,302.3917
461,605.0900	2,295,315.4600
461,602.8539	2,295,319.2714
Superficie (m²)	1,180.360

Coordenadas de Predio Propiedad	
UTM WGS84	
X	Y
461,580.9127	2,295,357.7716
461,637.8532	2,295,402.3228
461,657.1317	2,295,346.7966
461,645.9046	2,295,343.0302
461,602.8539	2,295,319.2714
461,580.9127	2,295,357.7716
Superficie (m²)	3,304.811

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

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

VO. Autorización de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Av. Niños Héroes 119, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63200. Teléfono: (31) 2141500. Correo electrónico: gpa@semarnat.gob.mx

Página 47 de



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

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

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

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

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

QUINTO. - La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 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



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

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

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

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA**

“FOLIO”
VO. CANCELLADO EN LA SECRETARÍA DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

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

CONDICIONANTES

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

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. 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.
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 marítimo terrestre que pretende aprovechar para el desarrollo del **proyecto**. En caso de resolución negativa, deberá presentar el trámite de modificación a la **MIA-P** con el fin de restar de la superficie



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

del proyecto, los bienes nacionales no concesionados.

4. En un plazo **máximo de tres (3) meses** contados partir de la recepción del presente oficio, deberá establecer un mecanismo de coordinación con las instancias de protección civil correspondientes y al menos con un grupo de la sociedad civil autorizado, para el manejo y protección de especies de fauna silvestre, sea nativa o exótica, que pudieran considerarse perjudicial o de riesgo para la población civil o sus bienes.
5. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa
6. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
7. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
8. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y

2.-



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.

9. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalle 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.
10. En caso de que la empresa constructora sea la misma **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 de la **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.
11. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **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; la **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
12. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
13. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

- Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
- Los motivos de la reubicación.
- Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
- La anuencia del propietario o legal poseedor del predio de destino.

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 la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

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

El presente oficio es de carácter informativo.



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024

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

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

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

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Juan Carlos Mendoza Alemán**, representante legal de la persona moral denominada **VG DESARROLLOS DE LA BAHÍA, S.A. DE C.V.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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



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

Oficio No. 138.01.03/2441/2024



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

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. C. Lia Sarai Castro Díaz de León.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano.- Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2023TD060

No. Bitácora: 18/MP-0127/11/23

XXGDm/nv/jcc

