

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. 138.01.03/1634/2024

Tepic, Nayarit a 6 de mayo de 2024.

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Luis Fernando Torres del Hoyo

Representante legal de la persona moral denominada
TORRES BELLA BAHÍA, SAS DE CV



Personas autorizadas para recibir notificaciones:
C. Vicberto Romero Mora

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Luis Fernando Torres del Hoyo**, en su calidad de representante legal de la persona moral denominada que en lo sucesivo se denominará **TORRES BELLA BAHÍA, SAS DE CV** en lo sucesivo identificada como la **promovente**, para el proyecto "**Bungalows en Matanchén**", en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el Lote 14, manzana 8, de la zona 1, en la localidad de Aticama, en el Nuevo Boulevard Matanchén, municipio de San Blas, Estado de Nayarit con las. Coordenadas: UTM de referencia 13Q X= 479389.6512, Y= 2376980.7385 DATUM WGS84, abarcando **TGM** y predio de propiedad.

RESULTANDO

- I. Que el 18 de agosto del 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 17 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 **18NA2023TD039**.
- II. Que el 24 de agosto de 2023, mediante escrito de fecha 25 de agosto, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 24 de agosto de 2023, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEPA**.
- III. Que el 31 de agosto de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/0038/23**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resoluciones derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 24 al 30 de agosto de 2023 y extemporáneos.
- IV. Que el 4 de septiembre 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 138.01.03/3707/2023 y 138.01.03/3708/2023, ambos del 11 de septiembre

"Subdelegación en Matanchén"

Qui



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

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 San Blas, 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 el 4 de octubre de 2023 a través del oficio núm. 138.01.03/4230/2023 esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 53 y 54 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), solicitó a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT (DGZFMATAC)** su opinión técnica respecto al **proyecto**.
- VII. 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 núm 138.01.03/4711/2023 del 30 de octubre de 2023, solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que el 11 de abril de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito con fecha del 03 de abril del mismo año, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.03/4711/2023 referido en el Resultando anterior.
- IX. Que al la fecha de emisión del presente oficio no se ha recibido en esta Oficina de representación Respuesta alguna a los oficio referidos en en los Resultandos V y VI, por lo que se considera que las dependencias y unidades administrativas consultadas, no tienen inconveniente con el desarrollo del **proyecto**.

CONSIDERANDO

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

Carrillo



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

Oficio No. T38.01.03/1634/2024

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

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEIPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEIPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEIPA**, que a la 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 en el Estado de Nayarit 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:

"Bongolawa en watoronché"

Cada



6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de tres (3) bungalows y cuatro (4) departamentos.

La superficie total del polígono del **proyecto** es de 2,816.7 m² de los cuales 185.2 m² se encuentran en predio propiedad y 2,631.5 m² en Terrenos Ganados al Mar (**TGM**), esto de acuerdo con la delimitación oficial de zona federal marítimo terrestre del año 2022. Cabe señalar que la **promovente** acredita la legal posesión de una fracción del polígono del **proyecto** de 1,061.178 m² a través del instrumento público núm. 10,274, tomo XX del libro 5 del la Notaria Publica núm. 18 de Tepic Nayarit, con el que se registra el contrato de compraventa del inmueble, es decir, existe un traslape ente el predio de propiedad privada y los terrenos ganados al mar en 875.978 m².

El sitio del **proyecto** fue actuado por la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit (**PROFEPA**), en materia de impacto ambiental, lo cual derivó en la Resolución Administrativa número PFPA/24.5/2C.27.5/0004/23/0046 de fecha 11 de abril de 2023, por obras y actividades realizadas en el predio sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental, las cuales comprendieron lo siguiente:

"...se observa lo siguiente: un terreno de forma rectangular que mide aproximadamente 2,302.75 metros cuadradas, al inicio cuenta con un estacionamiento para 8 vehículos y un portón de acceso de fierro, con muros de concreto, una caseta de vigilancia construidos de block y concreto con piso y techo de concreto con dimensiones aproximadas de 10 metros de largo por 4 m. de ancho, ya en su interior del predio se observa la construcción de tres (3) bungalows de dos niveles cada uno, cuentan con 2 baños, 3 recámaras, una cocina y una sala comedor, con fachada de cantera y azulejo, ventanales o barandales de cristal sostenido con barandal de metal de acero inoxidable, bungalows construidos de block y cemento con piso de cerámica y techo de concreto, con un frente de 8.80 metros por 10 m de fondo cada bungalow, asimismo se observa la construcción de 4 (cuatro) departamentos en 2 niveles, 2 en planta baja y 2 en segunda planta, mismos que cuentan con 2 recámaras, un baño, una cocina y sala comedor, construidos con block y cemento con piso de cerámica y techo de concreto, barandales de cristal con balcón y barandales de cristal sostenidos con postes de acero inoxidable, mismos que miden 10.85 de frente por 10 metros de fondo, escaleras común de acceso a la segunda planta, 2 andadores o caminos construidos de cemento estampado con dimensiones de 48.80 metros de largo por 1.30 metros de ancho, 4 andadores pequeñas con dimensiones aproximadas de 6 metros de largo por 1.30 m de ancho, y uno de 14.50 metros de largo por 1.30 m de ancho, baños y regaderas en una superficie aproximada de 9.60 metros por 2.95 metros construidos de block y cemento con piso y techo de concreto, cuarto de maquinas con una superficie de 3.10 metros de largo por 1.84 metros de ancho, construido con block y concreto, alberca de forma rectangular en una superficie aproximada de 7.80 metros de ancho por 14.70 metros de largo, terminada con azulejo veneciano, se observa parte de andadores de cemento alrededor de la alberca, se



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

observa una rampa de acceso a la playa y también se observa la escalera hacia la playa con 2 regaderas, un muro de protección de 28 metros de largo por un metro de alto, construido de block y cemento, se observa al fondo la instalación de malla ciclónica, lado derecho del predio se observó la construcción de una barda perimetral de 30 metros de largo por 60 centímetros de alto, se observan áreas verdes por pasto y 7 palmeras de coco de agua. Todas las medidas se realizaron con ayuda de una cinta métrica marca truppen de 30 metros de longitud..."

Descripción del proyecto.

El **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de tres bungalows de dos niveles cada uno, cuatro departamentos en 2 niveles (2 en planta baja y 2 en segunda planta, así como las demás áreas que comprende el polígono del **proyecto**, como lo son estacionamiento, caseta de vigilancia, andadores, baños y regaderas, cuarto de máquinas, alberca, áreas verdes, entre otros.

Desglose de conceptos	
Componente	Superficie (m ²)
Estacionamiento para 8 vehículos (PP)	88.3
Caseta de vigilancia (PP)	40
Tres (3) bungalows de dos niveles cada uno	264
Cuatro (4) departamentos en 2 niveles (2 en planta baja y 2 en segunda planta.	217
Dos andadores de 48.80 m de largo por 1.30 m de ancho, cuatro andadores de 6 metros de largo por 1.30 m de ancho y uno de 14.50 m de largo por 1.30 m de ancho.	176.93
Baños y regaderas.	28.32
Cuarto de máquinas en una superficie de 3.10 m de largo por 1.84 m de ancho.	5.704
Alberca rectangular.	114.66
Una rampa de acceso a la playa.	0.50
Escalera hacia la playa.	3.5
2 regaderas.	0.045
Áreas verdes.	1,885.859

*PP.-Las obras marcadas con estas siglas se ubican en la fracción del predio de propiedad privada, el resto de las obras fueron desplantadas sobre los terrenos ganados al mar, en su mayoría sobre la superficie que se sobrepone con la propiedad privada.

Descripción del proyecto por etapas.

Etapas de operación y mantenimiento.

Durante la operación, el **proyecto** contempla la estancia, esparcimiento y recreación privada. Así mismo, se establecen las siguientes actividades de mantenimiento preventivo, a fin de mantener edificaciones e infraestructura existentes en óptimas condiciones de funcionamiento, se contratará personal destinada a la atención y cuidado de las instalaciones



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

y obras del mismo, así como la limpieza y orden de las áreas comunes, y para la vigilancia de las mismas; estos empleos podrán ser temporales o permanentes, se procurará contratar personal de la región para evitar traslados largos.

Se dará mantenimiento principalmente de pintura y limpieza a las áreas comunes del **proyecto**. Además, se dará mantenimiento preventivo a las instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y de gas. Se ejecutarán acciones de mantenimiento general para las edificaciones en el que se incluya albañilería, acabados y pintura. Entre otras actividades que contribuyan a mantener el óptimo funcionamiento del **proyecto**.

Para la correcta operación y limpieza de los bungalows y departamentos (incluyendo alberca y áreas verdes), se ejecutarán acciones de mantenimiento general y constante, en el que se incluya limpieza de pisos, muros, ventanas, puertas y mobiliario, estas actividades las realizarán personal especialista en limpieza, evitando el uso de sustancias químicas con características corrosivas, explosivas, tóxicas e inflamables.

Además, se dará mantenimiento preventivo a la bomba de agua, a los filtros, motores, bombas centrifugas, entre otros sistemas que hacen funcionar a la alberca. Las áreas verdes estarán a cargo del personal especialista en jardinería que se encargará de darles mantenimiento, sin utilizar sustancias químicas.

Durante la operación, se realizará en el **proyecto** una separación de los residuos, donde se instalará un área específica con contenedores de residuos rotulados y de diferentes colores. El área del **proyecto** recibe la recolección municipal de residuos sólidos urbanos, a través del municipio para proporcionar el servicio.

Tipos de residuos sólidos urbanos a generar y el manejo y disposición que se les dará.

Clase	Tipo de residuo	Etapa en que se genera	Manejo	Disposición
Residuos sólidos				
Orgánicos	Deshechos de comida, cascaras, fruta y verduras, pastos, ramas (por podas de las áreas verdes).	Operación	Clasificación y separación en contenedores señalizados.	Será dispuesto en un relleno sanitario autorizado por el H Ayuntamiento.
	Residuos sanitarios productos de las actividades fisiológicas de los visitantes y aguas jabonosas por limpieza.	Operación	Separación en fosa séptica hermética.	Será dispuesto en un relleno sanitario autorizado por el H Ayuntamiento, mediante la renta de un camión vector.
Inorgánicos	Latas, metales, botellas de vidrio, plásticos.	Operación	Clasificación y separación de contenedores señalizados.	Serán dispuestos en sitios de comercialización de estos productos.
	Agua de recambio de la alberca.	Operación	Mediante bombeo.	Será utilizada en el riego de áreas verdes.

Cad



Consumo de agua.

La cantidad máxima de personas calculadas para ingresar al **proyecto**, es de 40 (no obstante que se tienen 17 recamaras (para 2 personas), se agregaron 6 personas más considerando el personal de servicio. Se consideró una dotación de agua potable por habitante de 400 l/hab/día, que es la cantidad sugerida en un clima cálido y de tipo residencial (**CONAGUA 2007**) y un porcentaje de desperdicio del 80% de la dotación.

- Gasto diario de agua potable por persona = 400 l/usuario/día.
- Generación de agua residual por persona = 320 l/día.
- Capacidad total de personas en el proyecto = 40 personas.
- Consumo máximo total de agua por día = 16 m³.
- Generación total de aguas residuales por día = 12.8 m³.

Etapas de abandono del sitio.

Se considera que esta etapa pueda ocurrir pasados al menos 50 años de operación. En caso de que el **proyecto** sea abandonado, cierre y se vuelva obsoleto, será demolido, aunque se estima que no sea abandonado, si se realizan acciones preventivas y correctivas para el mantenimiento de la obra se puede prolongar aún más la vida útil. Si se presenta el caso de cierre o abandono, por cualquier tipo de causas que en su momento se consideren se realizarán las siguientes etapas:

-Retiro de las líneas de suministro. Para evitar fugas al momento de la demolición y por ende accidentes, se deberá cerrar por completo las líneas de suministro de agua potable, las líneas eléctricas, retirar el suministro de gas, así como las líneas de voz y datos que pudieran haberse utilizado durante la operación del **proyecto**, esto se realizará con la finalidad de prevenir fugas al momento de la demolición o afectaciones a las áreas circunvecinas en el caso de las redes de datos y voz.

-Desmantelamiento. Realizado el retiro de las líneas de suministro se desmantelarán las partes útiles que pudieran ser reutilizadas en obras de condiciones semejantes, los materiales serán separados y se contratarán a empresas para el transporte y disposición final de los residuos. Las partes que tengan un valor comercial se reciclarán.

-Demolición de la infraestructura. La zona que será demolida deberá ser enmallada, dicha malla estará cubierta con plástico como medida de retención de polvos que se levanten durante las actividades. Se propone primero la demolición de las obras y posteriormente las áreas verdes, con la finalidad de que estas ayuden a la retención de polvos y material particulado. Durante el tiempo de la demolición se adoptarán medidas de seguridad para el personal y las personas que circulen cerca del área.

-Limpieza general. Previo al abandono y cierre de la obra, se realizará la limpieza de todos los residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial (de construcción) que se generen durante la demolición. Los residuos se dispondrán en los lugares autorizados por la **SDS** o la dependencia que en su momento este a cargo de esta gestión.

Carla



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

7. Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso de 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, para desarrollar el **proyecto**, la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5 Incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Que el sitio del **proyecto** no se encuentra dentro o en la cercanía de ningún Área Natural Protegida, por lo que el **proyecto** no influye en ninguna de ellas.

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 Bienes Nacionales y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento General del Territorio (POEGT).

De acuerdo con el **POEGT** la zona del proyecto se encuentra en la Unidad Ambiental Biofísica **UAB 47 Sierras Neovolcánicas Nayaritas**, que pertenecen a la Región Ecológica 17.32, la cual tiene una superficie de 5,323.64 km². A la Unidad Ambiental Biofísica **UAB 47** le corresponde a una política ambiental definida como Restauración y aprovechamiento sustentable.

Atributo	Descripción
Región Ecológica	17.32
UAB	47 (Sierras Neovolcánicas Nayaritas)
Rectores del desarrollo	Preservación de flora y fauna
Coadyuvantes del desarrollo	Forestal - minería
Asociados del desarrollo	Agricultura - ganadería
Política ambiental	Restauración y aprovechamiento sustentable
Nivel de atención prioritaria	Alta

Handwritten mark



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

Estrategias	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 BIS, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44
-------------	---

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

NOM-001-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.
Vinculación. Las aguas residuales generadas por el **proyecto** se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, aguas jabonosas, agua de las regaderas y por lavado de ropa y trastos. Por lo que estas no rebasan los límites máximos permisibles establecido en la norma, debido a que estas se almacenarán de manera temporal en una fosa séptica hermética, misma que recibirá desalojo de las aguas mediante un camión vactor mismo que dará disposición final en la planta de tratamiento municipal.

NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.
Vinculación. Tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como establecer los criterios de inclusión, exclusión o cambio de categoría de riesgo para las especies o poblaciones, mediante un método de evaluación de su riesgo de extinción y es de observancia obligatoria en todo el Territorio Nacional, para las personas físicas o morales que promuevan la inclusión, exclusión o cambio de las especies o poblaciones silvestres en alguna de las categorías de riesgo, establecidas en la norma.

El área del **proyecto** se ubica en la zona costera del municipio de San Blas, Nayarit, en el estado de Nayarit, por lo que se evalúa qué tipo de flora e individuos de fauna que potencialmente pudiera visitar el predio y, con base a esto evaluar si alguna de las especies se encuentra enlistada en la norma. Se realizó un listado faunístico potencial relativo a la descripción del Sistema Ambiental; para lo cual realizó una revisión en literatura e identificaron las especies enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

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.

Las obras existentes así como el **proyecto** no contemplan la zona federal marítimo terrestre, sin embargo los ocupantes de las instalaciones si transitarán tanto por la **ZFMT** como por la playa por lo que se tendrá contemplado el cumplimiento de la presente norma en caso de avistamiento de un ejemplar de tortuga marina que pudiera presentarse en el sito aun sin ser una playa catalogada como zona habitual de anidación de tortuga.



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

Vinculación del **proyecto** con especificaciones de la **NOM-162-SEMARNAT-2012**.

Especificaciones	Vinculación
<p>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.</p>	<p>La playa frente al área del proyecto no figura entre las playas de anidación de tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortugas marinas elaborados por la CONANP, así como tampoco figura en el estudio las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abrujo Grobois en 1998. No obstante, puede darse el caso de que lleguen a la zona frente del proyecto, individuos a anidar, por tal motivo se realiza la vinculación con la norma y se tomarán acciones para su protección.</p>
<p>5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:</p>	
<p>5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.</p>	<p>El proyecto no contempla ni obras ni actividades en la Zona Federal Marítimo Terrestre, únicamente será utilizada como zona de tránsito al mar, no obstante la operación del proyecto no incluye acciones de remoción de vegetación ni la construcción de ningún tipo de obra en la Zona Federal Marítimo Terrestre.</p>
<p>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.</p>	<p>El proyecto no contempla obras en el área marina ni en la playa, ni en la ZOFEMAT por ello no se perturbará la dinámica natural de acumulación de arena en la playa. Para proporcionar la regeneración natural de comunidad vegetal.</p>
<p>5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.</p>	<p>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.</p>
<p>5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.</p>	<p>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.</p>
<p>5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su</p>	






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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

<p>flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:</p> <p>a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.</p> <p>b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.</p> <p>c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.</p>	
<p>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.</p>	<p>Se estará en constante vigilancia a los usuarios de las obras que contemplan el proyecto y en su caso se tomaran medidas, que eviten el tránsito vehicular o la perturbación de nidos o crías de tortugas.</p>

Respecto a la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Blas, Nayarit (**PMDUSB**), la **promovente** refirió lo siguiente:

El área del **proyecto** se inscribe en dos tipos de uso de suelo establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Blas, Nayarit, según el Plano de Utilización General del Suelo E-2^o en donde se determina que los usos de suelo del predio son: TH2 Turístico Hotelero de Densidad Baja y H2 Habitacional Densidad Baja; es decir que en la zona se permite la urbanización con fines turísticos y habitacionales como es el caso. Por lo que el **proyecto** no contraviene las restricciones ambientales establecidas por el **PMDU** al ser una zona catalogada como urbanizable.

Análisis del cumplimiento urbano del proyecto.

Calculo de coeficientes y restricciones establecidas en el PMDUSB				
	TH2	Permitidos de acuerdo a superficie del predio	Proyecto	Vinculación
Densidad máxima de viviendas/ha	30 cuartos/ha	8.47	7	Cumple
Superficie mínima de lote	7,500 m ²		2,824.818	No cumple
Frente mínimo de lote	50 m lineales		30 m	No cumple
Coefficiente de ocupación de suelo (C.O.S)	0.2	564.9636 m ² de desplante	938.959 m ² de desplante	No cumple
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S)	0.6	1,695.89 m ² de utilización	938.959+483= 1,419.959	Cumple
Altura máxima de la edificación	R		2 (sin sobrepasar la resultante de aplicar el COS y el CUS)	Cumple

“Evaluación en Nayarit”





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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

Restricción frontal	10 m lineales		5.5067 m lineales	No cumple
Restricciones laterales	5 m lineales		0 m lineales	No cumple
Restricción posterior	10 m lineales		10 m lineales hacia ZOFEMAT	Cumple
Modo de edificación	Abierto		Abierto	Cumple
R: Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo				

Como se observa, el **proyecto** no se encuentra en conformidad con la totalidad de los parámetros establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Blas, Nayarit para el uso de suelo Turístico Hotelero densidad media "TH2", vigente; cabe resaltar que el **proyecto** sí cumple con la densidad máxima por hectárea, teniendo menos cuartos construidos de los que permite; asimismo cumple con el parámetro del Coeficiente de Utilización del Suelo (**C.U.S.**) ya que en su conjunto tiene menos obra construida, respecto a la obra que le permite construir, asimismo el **proyecto** respeta el número de niveles, ya que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, establece un máximo de 3 niveles, y el **proyecto** sólo tiene 2 niveles.

Respecto a la actividad del **proyecto**, el hecho de que no se rebase la densidad de cuartos por hectáreas, involucra que no se rebase la capacidad de atención de los servicios públicos que proyecta el ayuntamiento para la zona; por lo tanto no existirá un incremento adicional al planeado por el plan municipal, en materia de generación de residuos sólidos ni en materia de generación de aguas residuales.

El hecho de que el **proyecto** no cumpla con el coeficiente de ocupación del suelo, indica que hubo una mayor concentración de obra a nivel de piso, no se omite mencionar que se incluyeron a nivel de piso los andadores, debido a que a diferencia del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, el plan municipal de desarrollo urbano de San Blas, Nayarit, no define que el desplante se refiere a obras techadas.

Así pues, los incumplimientos urbanos se refieren a la superficie del lote mínimo, el frente mínimo, la restricción frontal y las restricciones laterales, respecto estas últimas, su incumplimiento no compromete ningún componente ambiental; destacando que el **proyecto** tiene una franja de 15 metros de Terrenos Ganados al Mar, los cuales no tienen ningún tipo de obra; además de que el **proyecto** no incluye ningún tipo de obra en la franja de 20 metros de la Zona Federal Marítimo Terrestre; con ello se evidencia que el **proyecto** no tiene afectación sobre la posible anidación de tortuga marina, siendo éste el componente ambiental relevante a proteger en el sitio del **proyecto**; así pues el **proyecto** no interferirá con la posible anidación de tortugas, ni limita áreas de tránsito y recreación de sol y playa para el público en general.

Por ello no obstante que el **proyecto** incumple alguno de los parámetros urbanos, no se compromete la permanencia de componente ambiental alguno, siendo la evaluación del impacto ambiental un instrumento de planeación, regulación y control de los aspectos ambientales, con la obligatoriedad que establece el último párrafo del artículo 35 de la



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

LGEEPA que establece "La resolución de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate". Con base en lo anterior, la vigilancia del cumplimiento normativo en materia de desarrollo urbano, recae en la autoridad municipal, a través de la expedición de la Licencia de Construcción Municipal.

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 **promoviente** 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 (**AI**).

Delimitación del Sistema Ambiental (SA) en el que se inscribe el proyecto.

Para identificar el **SA**, se consideró su delimitación con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales, los límites fueron establecidos por la continuidad de los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales.

Considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie pequeña de ocupación de las obras respecto de la microcuenca, etc., y los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca, se consideró un modelo digital de elevación, este último generado a partir de la conjugación de las curvas de nivel considerando una cota de 100 m sobre el nivel del mar, quedando un **SA** con una superficie de 699.88 ha.

Delimitación del Área de Influencia (AI).

El **AI** se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, para lo cual se tomo como **AI** un radio aproximado de 150 m a la redonda respecto del polígono del **proyecto**. Considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 2,816.7 m² y que se trata de un terreno con una superficie con obras de 938.95 m² del predio, el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será puntual, ya que las obras serán ocupadas únicamente en por un máximo de 40 personas, considerando esto, se prevé que no se generarán descargas de aguas residuales a cuerpos de agua o al suelo sin previo tratamiento, ni remoción de vegetación forestal, ni emisiones a la atmósfera por fuentes fijas, ni una gran generación de residuos sólidos urbanos.

Vegetación.

Especies de flora en el AI, obtenido en recorrido de campo.

Burgos-González, Nayarit, México

Handwritten mark



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

Malva (*Sida acuta*), Bambú plumoso (*Phyllostachys aurea*), Guasima (*Guazuma ulmifolia*), Buganvillas (*Bougainvillea sp.*), Palmas de coco de agua (*Cocos nucifera*), Almendro (*Terminalia catappa*), Sábila (*Aloe vera*), Ave del paraíso (*Strelitzia reginae*), Bambú africano (*Phyllostachys bambusoides*), Palma Areca (*Dypsis lutescens*), Palma de abanico mexicana (*Washingtonia robusta*), Orejas de burro (*Sansevieria trifasciata*), Corona de cristo (*Euphorbia mili*), Copa de oro (*Solandra máxima*), Guamúchil (*Pithecellobium spp.*), Palmera de Formosa (*Arenga engleri*), Ixora roja (*Ixora coccinea*), Helecho mediano (*Neophrolepsis exalta*), Croton (*Codiaeum variegatum*), Dracena roja (*Cordyline rubra*), Mango (*Mangifera*), planta de jitomate.

Dentro del predio del **proyecto**, la vegetación principal identificada fueron 7 palmeras de coco y pasto llanero que cubren las áreas verdes del **proyecto**.

Fauna.

Los resultados faunísticos obtenidos de la visita de campo realizada en el área del **proyecto** se incluyen en la lista que a continuación se presenta; contiene especies de reptiles aves y mamíferos que fueron registrados. Solo se menciona las especies detectadas por observación directa o por evidencias indirectas como huellas, excretas, mudas, restos de aves depredadas entre otras, así como registros bibliográficos respecto del sitio. Asimismo, en su caso se señala las especies catalogadas en la **NOM-059-SEMANAT-2010**.

Listado de fauna en el área de influencia.

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
Reptiles y anfibios		
<i>Smilisca baudinii</i>	Rana	
<i>Leptodeira nigrofasciata</i>	Culebra	
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Roñito	
* <i>Cnemidophorus lineattissimus</i>	Culje cola azul	Pr
* <i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo	A
<i>Sceloporus horridus</i>	Roño	
<i>Pseudemys scripta armata</i>	Jicotea	
<i>Hypopachus variolosus</i>	Rana termitera	
<i>Incaeus marmareus</i>	Sapo jaspeado	
<i>Anaxyrus kelloggi</i>	Sapito mexicano	
<i>Rhinella marina</i>	Sapo gigante	
<i>Craugastor august</i>	Rana ladradora	
<i>Craugastor occidentalis</i>	Rana	
Aves		
<i>Egretta caerulea</i>	Carceta azul	
<i>Colaptes auratus</i>	Urraca copetona	
* <i>Aratinga canicularis</i>	Perico atolero	Pr
<i>Xiphorhynchus flavigaster</i>	Trepatroncos arañero	



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

Oficio No. T38.01.03/1634/2024

<i>Aechmophorus occidentalis</i>	Cabildo	
<i>Egretta thula</i>	Carcita	
<i>Tyrannus crassirostris</i>	Luis	
<i>Corvus corax</i>	Cuervo grande	
<i>Vireo Solitarius</i>	Vireo solitario	
<i>Momotus mexicanus</i>	Pájaro reloj	
<i>Dendrocygna autumnalis</i>	Pato pichichi	
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote	
<i>Columba fasciata</i>	Paloma de collar	
<i>*Tlimalura dupontii</i>	Chupaflor	A
<i>Calothorax lucifer</i>	Chupaflor de golilla	
<i>Trogon mexicano</i>	Trogón	
<i>Trogon elegans</i>	Coa elegante	
<i>Phalacrocorax olivaceus</i>	Pato buzo	
<i>*Picooides Stricklandi</i>	Carpintero	A
<i>Cyanocorax yncas</i>	Checla	
<i>Mitrephanes Phaeocereus</i>	Papamoscas burlista	
<i>Ardea alba</i>	Garza blanca	
<i>Pragne dominicensis</i>	Martín bicolor	
<i>Campylorhynchus gularis</i>	Matraca manchada	
<i>Troglodytes aedon</i>	Salta pared	
Mamíferos		
<i>Desmondus rotundus</i>	Vampiro	
<i>Noctillo leporinus</i>	Murciélago pescador	
<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	Zorra	
<i>Nasua nasua</i>	Tejón	
<i>Didelphis marsupialis</i>	Tlacuache	
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	
<i>Canis latrans</i>	Coyote	
<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo	

*Especies listadas en la **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.

El Boulevard Matanchén colindante al predio del **proyecto**, constituye una barrera para los desplazamientos de fauna y es uno de los factores causantes de la fragmentación de hábitats, todas las carreteras o caminos son reconocidas como obras que fragmentan los ecosistemas afectando la conservación de la diversidad biológica; en menor grado las obras construidas en la colindancia con esta vialidad también contribuyen a la reducción de la fauna; los anteriores solo son algunos de los factores que influyen en la distribución y presencia de fauna en el **SA** y

"Bungalows en Matanchén"

Orinda



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

Al del **proyecto**.

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

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

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

Acciones del **proyecto** que podrían causar impactos ambientales:

Operación	
Paisajismo y mantenimiento de áreas verdes	Jardinería y uso de agroquímicos
Actividades propias de la operación	Consumo de agua potable
	Descarga de aguas residuales
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Iluminación nocturna
	Esparcimiento en la playa y el mar
Abandono del sitio	
Para que el sitio recupere sus atributos naturales perdidos y pueda integrarse al ecosistema al que pertenecía, tendrían que restablecerse las condiciones naturales del área del proyecto y de las áreas circundantes para dejarlo susceptible de una recuperación ecológica.	

Actividad generadora de impacto	Impacto ambiental	Medida de mitigación o prevención
Componente ambiental: Hidrología		
Factor ambiental: Escorrentía y absorción; y calidad del agua y del acuífero		
Consumo desmedido y mal administrado del agua potable por los	Afectación a la calidad del agua y sobreexplotación del	Se remplazarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua.



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

<p>desarrollos inmobiliarios y zona urbana de la franja costera de forma cotidiana y a largo plazo.</p>	<p>acuifero.</p>	<p>-Se repararán de inmediato las fugas detectadas.</p> <p>-Se promoverá el ahorro de agua entre los empleados y usuarios de las instalaciones.</p>
<p>Liberación de residuos químicos: solventes, detergentes, agroquímicos como resultado de las actividades de limpieza general y de paisajismo y mantenimiento de áreas verdes por el conjunto de desarrollos inmobiliarios y zonas urbanas en la franja costera.</p>	<p>Afectación a las condiciones biológico físico químicas de los cuerpos de agua.</p>	<p>-La aplicación de agroquímicos será por personal capacitado, dando prioridad al uso de productos biodegradables a corto plazo y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, se usarán sólo los listados en la clasificación CICOPLAFEST.</p> <p>Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos:</p> <p>-Se tendrá un sitio ex profeso en el área del proyecto para el almacenamiento temporal de los residuos que se generen.</p> <p>Dicho sitio se mantendrá limpio para evitar la proliferación de fauna nociva.</p> <p>-Se promoverá la separación secundaria in situ de los residuos sólidos, para ello se colocarán 2 botes de basura en los sitios de generación, 1 para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos.</p> <p>En el primero se colocarán los residuos que tienen valor en el mercado y que son comercializados localmente, y en el segundo se colocará el resto de los residuos.</p> <p>-Los residuos sólidos urbanos generados en las áreas comunes serán acopiados en un sitio designado específicamente para tal efecto, mismo que tendrá un área para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos.</p> <p>-Los residuos mixtos serán entregados al servicio de limpia para su correcta disposición.</p> <p>-Los residuos reciclables serán entregados a personas que se dediquen al acopio de estos materiales con el fin de reincorporarlos a los procesos productivos.</p> <p>-Los residuos urbanos y de jardines se entregarán al servicio de limpia para que realicen su correcta disposición.</p> <p>-Se tendrá prohibido: Verter residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado; en cuerpos de agua y lugares no autorizados por la</p>

"Bunge ova av vobiscum"

Calle



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

		legislación aplicable; incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto.
Componente ambiental: Fauna		
Factor ambiental: Hábitat		
Iluminación nocturna generada por el conjunto de desarrollos inmobiliarios y zonas urbanas de la franja costera.	Deslumbramiento o desorientación de fauna marina ocasionando modificaciones en su comportamiento.	-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 tendrá prohibido durante todas las etapas del proyecto la colecta, captura o caza de cualquier especie de fauna. -No se realizarán obras constructivas por parte de la promovente que puedan fungir como barreras físicas en la playa; asimismo, se retirará de ésta, durante la temporada de anidación, cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas en su acto de anidación, y de sus crías en su trayecto. -Se tendrá prohibido a personal y usuarios del proyecto el tránsito vehicular en la zona de playa. -Se mantendrá la playa frente al 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
Presencia humana y uso de la sección supralitoral de la playa.	Perturbación del proceso potencial de anidación de la tortuga marina y afectación a nicos.	
Factor ambiental: Riqueza y abundancia		
Inadecuado uso de plaguicidas y fertilizantes durante las actividades de paisajismo y mantenimiento de áreas verdes y durante las actividades de control de plagas.	Daño o muerte de individuos de fauna silvestre presentes en el área del proyecto a causa de uso inadecuado de plaguicidas y fertilizantes.	-La aplicación de agroquímicos será por personal capacitado, dando prioridad al uso de productos biodegradables a corto plazo y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, se utilizarán sólo aquellos enlistados en la clasificación CICOPLAST. -No se utilizarán plaguicidas ni fertilizantes durante la temporada de lluvias, con el objeto de evitar su infiltración o escurrimiento hacia la zona de playa.

Medidas de compensación y/o restauración de los daños ocasionados por las obras.

Al tratarse de obras ya construidas solo se pueden considerar como medidas de prevención y mitigación las siguientes, mismas que se están llevando actualmente a cabo de manera

Com



continúa:

1. Como medida de mitigación al suelo, se llevará a cabo la forestación de todo lo que comprende el suelo desnudo en los espacios disponibles del predio con pastos, arbustos, plantas y palmas nativas de la región, con eso se favorece la infiltración al suelo y se evita la erosión.

2. Se instalarán dispositivos de riego de bajo consumo de agua, para optimizar el uso de éste recurso.

10. Fracción VII.- Pronósticos ambientales, y en su caso, evaluación de alternativas.

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

Pronóstico del escenario del SA sin proyecto.

El **proyecto** tiene una superficie pequeña en comparativa con los grandes desarrollos de la Riviera Nayarit. Aunado a que esta forma parte de una afectación general de lo que comprende a la Bahía de Matanchén, en donde toda la franja costera se encuentra invadida por la mancha urbana, quedan pocos espacios que presentan condiciones ambientales originales y que sin la instauración del **proyecto** no habría cambio significativo.

El **proyecto** comprende únicamente en la operación de un terreno con infraestructura para fines de alojamiento, constituido por 3 bungalows y 4 departamentos, que en comparación con un desarrollo hotelero, la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos como el agua como la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas presentes.

Pronóstico del escenario del SA instaurando el proyecto.

Como se ha venido manifestando, las condiciones actuales del sitio serán muy parecidas a las que tendrá una vez operando el **proyecto**, ya que el uso actual que se le da será el mismo. Con la operación del **proyecto** no habrá afectación de flora, al contrario, se plantarán más especies en las áreas verdes. La fauna que existe y que pudiera observarse por el sitio será la misma al **proyecto** ya realizado. Solo que con la operación habrá generación de aguas residuales, consumo de agua potable y generación de residuos, lo cual se llevará a cabo aplicando las medidas de mitigación antes descritas.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con el 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 integración al terreno natural en el que se inscribe, compensando las áreas de desplante del **proyecto** por una mayor densidad y biodiversidad

Calderón



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

florística en las áreas verdes y permitiendo la recuperación de los servicios ambientales considerando la nula presencia de cobertura vegetal forestal.

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.

Durante la operación se reducirá su participación en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para el ecosistema marino a causa del uso urbano del suelo y por la liberación gradual de diversas sustancias y partículas utilizadas en la operación de los proyectos de la franja costera, sobre todo por los agroquímicos utilizados indiscriminadamente, por el inadecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos, y por la contaminación lumínica nocturna, provocando la degradación gradual de ambos ecosistemas sin que pueda atribuirse este conjunto de afectaciones al **proyecto** mismo.

11. Análisis Técnico.

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

Que de acuerdo con la información aportada por la **promovente**, cuenta con el contrato de compraventa número 10,274, del tomo XX, Libro 5 de la Notaría Pública núm. 18 de Tepic Nayarit, que ampara la adquisición por parte de la **promovente** de solar urbano con superficie de 1,061.178 m². En relación con estas dimensión y comparando la ubicación del predio con la delimitación oficial vigente de zona federal marítimo terrestre (2022), se observa que la propiedad de la **promovente** presenta se encuentra traslapada con terrenos ganados al mar en aproximadamente 875.978 m².

Por otro lado, la **promovente** cuenta con la Carta de Congruencia de Uso de Suelo con número de oficio 0096, del 30 de junio de 2023 a través de la cual el H XLII Ayuntamiento Constitucional de San Blas, Nayarit señala que el uso de suelo colindante con la superficie solicitada de 1,763.638 m² de terrenos ganados al mar, es TH2 (Turístico hotelero en densidad baja y H2 (Habitacional densidad baja).

Referente a la información adicional, respecto a la delimitación oficial de la Zona Federal vigente, la **promovente** concluyó que el **proyecto** se ubica en su totalidad fuera de la Zona Federal, y que se ubica casi en su totalidad dentro de los Terrenos Ganados al Mar (**TGM**). Sólo

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Cable



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

las obras construidas en el predio propiedad son: el estacionamiento para 8 vehículos y la caseta de vigilancia, las obras restantes e ubican en su totalidad en los **TGM**.

Con base en lo anterior, considerando que a la fecha de emisión del presente oficio no se ha recibido respuesta de la **DGZFMATAC** a la solicitud de opinión referida en el Resultando VI del presente oficio, por lo que se entiende que no tiene inconveniente con la realización del **proyecto** dado que no propone la realización de obras en la **ZFMT**, sino únicamente en terrenos ganados al mar, los cuales de acuerdo con los artículos 124 y 125 de la Ley General de Bienes Nacionales y el artículo 43 del Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, son desincorporables de dominio público de la federación; por lo que se recomienda que previo al inicio de las obras y actividades del **proyecto** realice las gestiones correspondientes con la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT**.

Por otro lado, si bien la **promovente** resalta que el **proyecto** si cumple con la densidad máxima por hectárea, teniendo menos cuartos construidos de los que permite el **PMDUSB**, de manera que eso permitiría que no se rebasa la capacidad de atención de los servicios públicos que proyecta el ayuntamiento para la zona; por lo tanto no existirá un incremento adicional al planeado por el plan municipal, en materia de generación de residuos sólidos ni en materia de generación de aguas residuales. Este análisis no es del todo preciso, pues la **promovente** cuenta como cuarto lo que en realidad son departamentos/bungalows y, el factor de equivalencia definitivamente no es 1 (uno), en tanto que prevé un número máximo de ocupantes de 40, esta Oficina de Representación estima que en realidad el **proyecto** cuenta con aproximadamente 20 cuartos de hospedaje. Sin embargo, por la ubicación y dimensiones del **proyecto**, así como la factibilidad de servicios, se estima que en efecto la densidad habitacional de **proyecto** no compromete ningún componente ambiental en su área de influencia.

Finalmente y en relación con compensación ambiental como medida sustitutiva de la reparación del daño a que se refiere el artículo 14 fracción II incisos a), b) y c). de la Ley de Responsabilidad ambiental, se tiene que esta Oficina de Representación informó a la **promovente** en el oficio 138.01.03/4711/2023 del 30 de octubre de 2023, referido en el Resultando VLI del presente oficio, lo siguiente:

"...que las facultades de esta Oficina de Representación, se encuentran definidas en el artículo 35 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022 y, entre ellas no se incluye la determinación de las medidas de deban realizarse, por la afectación ambiental ocasionada por las obras y actividades que no cuenten con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental; lo que sí corresponde con las facultades de la PROFEPA indicadas en las fracciones XXVI y XXVII del artículo 66 del mismo reglamento donde se establece entre las atribuciones de las Oficinas de representación de protección ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente: XXVI. Solicitar, en su caso, la realización de estudios para determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de obras y actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación del impacto ambiental

"Bungalows en vacaciones"

Cady



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

y no cuenten con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental, a efecto de determinar las medidas de mitigación, restauración y compensación que deban realizarse; XXVII. Suscribir, previo dictamen y validación de la Subprocuraduría Jurídica, los convenios para la realización de acciones de restauración, reparación o compensación de daños ambientales respecto a los procedimientos administrativos que substancien, y verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en ellos;

Con base en lo anterior, se solicita que presente el Documento Oficial a través del cual, la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, resolvió sobre el Estudio de Daños Ambientales elaborado para el proyecto y, sobre las medidas de compensación propuestas por el promovente como medida sustantiva de la orden de Reparación del Daño. Esto con la finalidad de contar con las actuaciones que corresponden a la **PROFEPA** como órgano desconcentrado de la **SEMARNAT**, para integrarlas a la evaluación conjunta, con las obras y actividades asociadas a esos daños, que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro. Como lo señala el inciso b) de la fracción II del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, que las facultades de esta Oficina de Representación, se encuentran definidas en el artículo 35 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Julio de 2022 y, entre ellas no se incluye la resolución, ni dictaminación de Estudios de Daños Ambientales; lo que sí corresponde con las facultades de la **PROFEPA** indicadas en la fracción IX, del artículo 43 del mismo reglamento donde se establece entre las atribuciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente: Atender las solicitudes respecto de la formulación de dictámenes técnicos de daños o perjuicios ocasionados por infracciones a la normatividad ambiental, así como emitir dictámenes y peritajes que sean necesarios para el cumplimiento de sus atribuciones, en la substanciación de procedimientos administrativos, acciones judiciales o los que requieran los órganos jurisdiccionales, las autoridades ministeriales o la Fiscalía General de la República, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

En su respuesta la **promovente** refirió que: El promovente ingresó (mediante escrito del cual se anexa copia con el acuse de recibo de la **PROFEPA** de fecha 25 de febrero de 2024) a la **PROFEPA**, una copia impresa y digital del Programa de Reparación del Daño Ambiental mediante la Restauración y Compensación Ambiental por las actividades y obras realizadas en el lote número 14, manzana 8, zona T en la localidad de Aticama, en el Municipio de San Blas, Nayarit; solicitando que se expida el Documento Oficial a través del cual la Oficina de Representación a su cargo resuelva lo conducente, para estar en posibilidad de incluirlo en la respuesta del requerimiento, para la **SEMARNAT**. A la fecha de elaboración de la presente respuesta de información adicional, la **PROFEPA** no ha emitido el acuerdo correspondiente; situación que no es **imputable al particular**. No obstante lo anterior, al momento que la **PROFEPA** de respuesta, se ingresará a la brevedad a la **SEMARNAT** copia de la misma.

Con base en lo anterior la medida de compensación como medida sustitutiva de la reparación de los daños autorizados, avalada por la autoridad competente que es la **PROFEPA**, se incluye entre las Condicionantes del Término Séptimo del presente oficio.

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

SE/PROTECCIÓN 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. 138.01.03/1634/2024

determina que las medidas y acciones propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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

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

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto** denominado **"Bungalows en Matanchén"**, ubicado en el Lote 14, manzana 8, de la zona 1, en la localidad de Aticama, en el Nuevo Boulevard Matanchén, municipio de San Blas, Estado de Nayarit, conforme a la siguiente descripción:

El **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de tres bungalows de dos niveles cada

"Bungalows en Matanchén"



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

uno, cuatro departamentos en 2 niveles (2 en planta baja y 2 en segunda planta, así como las demás áreas que comprende el polígono del **proyecto**, como lo son estacionamiento, caseta de vigilancia, andadores, baños y regaderas, cuarto de máquinas, alberca, áreas verdes, entre otros.

Desglose de conceptos	
Componente	Superficie (m ²)
Estacionamiento para 8 vehículos (PP)	88.3
Caseta de vigilancia (PP)	40
Tres (3) bungalows de dos niveles cada uno	264
Cuatro (4) departamentos en 2 niveles (2 en planta baja y 2 en segunda planta)	217
Dos andadores de 48.80 m de largo por 1.30 m de ancho, cuatro andadores de 6 metros de largo por 1.30 m de ancho y uno de 14.50 m de largo por 1.30 m de ancho.	176.93
Baños y regaderas.	28.32
Cuarto de máquinas en una superficie de 3.10 m de largo por 1.84 m de ancho.	5.704
Alberca rectangular.	114.66
Una rampa de acceso a la playa.	0.50
Escalera hacia la playa.	3.5
2 regaderas.	0.045
Áreas verdes.	1,885.859

*PP.-Las obras marcadas con estas siglas se ubican en la fracción del predio de propiedad privada, el resto de las obras fueron desplantadas sobre los terrenos ganados al mar, en su mayoría sobre la superficie que se sobrepone con la propiedad privada.

Coordenadas UTM DATUM WGS84 del polígono de Propiedad Privada libre de afectación por terrenos ganados al mar:

Vértice	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	479389.0079	2377023.7973
2	479402.1306	2376996.1033
TGM2	479400.1309	2376994.737
TGM1	479380.9658	2377018.092
Superficie total = 185.2 m ²		

Coordenadas UTM DATUM WGS84 del polígono de los TGM, son:

Vértice	Coordenadas UTM	
	X	Y
TGM2	479400.1309	2376994.737
TGM1	479380.9658	2377018.092



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

4	479308.9153	2376966.9360
3	479324.9437	2376943.3172
Superficie total = 2631.5 m ²		

- Las actividades del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción incluida en el considerando 6 del presente oficio.
- No se autoriza ningún tipo de obra o instalación fija o semifija en la zona federal marítimo terrestre incluida en la superficie del **proyecto**, ésta se considera exclusivamente para fines de recreación y conservación, por lo que, no se autoriza la remoción de la vegetación existente.

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

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

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

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

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

Handwritten mark

Handwritten signature



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

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

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

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

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

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

Carrillo



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

CONDICIONANTES

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

El desarrollo del **proyecto**, se deberá sujetar a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, 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 del antepenúltimo párrafo del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el cual señala que: *"Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales."* La presente autorización tendrá validez una vez que la **promovente** haya comprobado a esta Oficina de Representación, que realizó la compensación por los daños al ambiente ocasionados por las obras y actividades realizadas sin contar con autorización en materia de Impacto ambiental, conforme a la valoración que la Oficina de Representación de la **PROFEPA** para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit, haya realizado de dichos daños y de su propuesta de compensación.
2. En un **plazo máximo de 4 meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, deberá tramitar y obtener el Título de Concesión para uso general, o bien la desincorporación del régimen de dominio público de la superficie de los terrenos ganado al mar que pretende aprovechar para el desarrollo del **proyecto**. En caso de resolución negativa, deberá presentar el trámite de modificación a la **MIA-P con el fin de restar de la superficie del proyecto, los bienes nacionales no concesionados o no desincorporados**.
3. En un plazo máximo de tres (3) meses contado a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar ante esta oficina de Representación, la información técnica-administrativa que demuestre la factibilidad de servicios de agua potable acorde a la demanda estimada.
4. 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

Carla



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.

5. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
6. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se 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.
7. Para el manejo y control de especies de fauna, deberá hacer lo correspondiente al trámite de solicitud de autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tomen perjudiciales para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
 - Las características de los ejemplares de fauna a reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario del predio para la reubicación y destino de los ejemplares de fauna silvestre.
8. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
9. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de

Oficina de Representación en el Estado de Nayarit



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

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

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

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

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

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

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

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

Carrillo



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

Oficio No. 138.01.03/1634/2024

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

DECIMOCUARTO. Notificar el contenido del presente oficio al **C. Luis Fernando Torres del Hoyo**, en su calidad de Representante legal de la persona moral denominada **TORRES BELLA BAHÍA, SAS DE CV**, 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 51 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firmo la Arq. Xitle Xantzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NAYARIT

ARQ. XITLE XANTZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- cc.p. Ing. César Octavio Lara Fonseca - Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit - Presente. Para su conocimiento y efecto.
- cc.p. Lic. José Antonio Borjas López - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de San Blas, Nayarit - Para su conocimiento y efecto.
- cc.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano - Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- cc.e.p. Lic. Víctor Adrián Vargas López - Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros - México, D.F.- Para su conocimiento.
- cc.e.p. Mtra. Alejandra Pérez Hernández - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- cc.p. ARCHIVO 18NA2023TD039

No. Bitácora: 18/MP-0149/08/23
xrdc@mgosj.aoe/kimm

