

**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](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. 138.01.03/2055/2024

Tepic, Nayarit a 07 de junio de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Raúl Sergio Treviño Hinojosa

Representante legal de la persona moral denominada:

**AXIS DE MONTERREY S.A. DE C.V.**



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Ricardo Alberto Simental Zapata y C. José Antonio Sandoval González

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Raúl Sergio Treviño Hinojosa** Representante legal de la persona moral denominada **AXIS DE MONTERREY S.A. DE C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto "MIA-P para la construcción y operación de una unidad habitacional en Mezcales, Bahía de Banderas, Nayarit"** propuesto a ubicarse al final de la vialidad denominada Callejón La Laguna en una porción de la parcela 93 Z-1 P2/3 dentro del ejido de Bucerías, localidad de Mezcales, Bahía de Banderas, Nayarit, en las coordenadas UTM de referencia 13Q X: 469663.9300 y Y: 2292348.1900 DATUM WGS84.

## RESULTANDO

- I Que el 20 de septiembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, 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 **18NA2023TD047**.
- II Que el 28 de septiembre de 2023, la promovente presentó copia del periódico del 26 de septiembre de 2023 en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- III Que el 28 de septiembre de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0042/23**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 21 al 27 de septiembre de 2023 y extemporáneos.
- IV Que el 09 de octubre de 2023, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.





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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

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

**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**.



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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en un desarrollo condominal en el que se pretende la construcción de 67 viviendas de tipo plurifamiliar vertical distribuidas en 5 edificios verticales de 3 niveles cada uno. Se ubica en la localidad de Mezcales en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en la cercanía con la Laguna El Quelele, y colindante al desarrollo habitacional en operación denominado El Quelele Residencial.

El terreno destinado al **proyecto** cuenta con una superficie de 6,613.45 m<sup>2</sup> (00-66-1345 has.)

## Dimensiones del proyecto.

El desglose de superficies para las que se solicita autorización para su construcción se presenta en la siguiente tabla:

| Construcción de superficies finales del predio del proyecto Ciara |  | m <sup>2</sup> | %    |
|-------------------------------------------------------------------|--|----------------|------|
| Superficie del lote en posesión de la <b>promovente</b>           |  | 6613.45        | 100% |
| <b>Nivel planta baja</b>                                          |  |                |      |
| <b>Áreas generales de construcción cubierta</b>                   |  |                |      |
| Área de Departamentos                                             |  | 1863.50        |      |
| Amenidades lúdicas                                                |  | 60.00          |      |
| Amenidades operativas                                             |  | 114.23         |      |
| Circulación y pasillos                                            |  | 240.09         |      |
| Caseta de acceso                                                  |  | 9.00           |      |
| Total construcción techada                                        |  | 2286.82        | 35%  |
| <b>Áreas generales de construcción descubierta</b>                |  |                |      |
| Estacionamiento, Ingreso Peatonal & Ingreso de Servicio           |  | 2020.72        |      |
| Circulación                                                       |  | 192.90         |      |
| Alberca                                                           |  | 40.00          |      |
| Espejo de agua                                                    |  | 12.25          |      |
| Bancas                                                            |  | 57.82          |      |
| Total construcción descubierta                                    |  | 2323.69        | 35%  |
| <b>Áreas verdes</b>                                               |  |                |      |
| Jardines                                                          |  | 2002.94        |      |
| Total áreas verdes                                                |  | 2002.94        | 30%  |

**Tabla de resumen de superficies constructivas y áreas verdes planta baja**

| Áreas generales del proyecto           | m <sup>2</sup> | %   |
|----------------------------------------|----------------|-----|
| Total construcción techada planta baja | 2,286.32       | 35% |
| Total construcción descubierta         | 2,323.69       | 35% |

Elaborado por el personal de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Unidad de Gestión Ambiental, el 15 de mayo de 2024.



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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

|                                                          |                 |             |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| Total áreas verdes                                       | 2,002.94        | 30%         |
| <b>Total de áreas (igual a la superficie del predio)</b> | <b>6,613.45</b> | <b>100%</b> |

**Distribución general de las áreas del proyecto:**

**Nivel principal (Planta baja):**

El ingreso al complejo se realiza desde un camino vehicular el cual se dirige al área de estacionamiento. Desde ahí se accede a un corredor que se vincula con la circulación que lleva a cada departamento y áreas de amenidades, las cuales se encuentran al centro de los edificios departamentales.

**Caseta de Acceso:**

Caseta de vigilancia y control de acceso vehicular y peatonal, al complejo.

**Estacionamiento:**

Cuenta con 64 cajones de estacionamiento de 5 x 2.6mts cada uno, con áreas jardinadas alrededor.

**Amenidades Lúdicas:**

Cuentan con Alberca, Palapa con cubierta vegetal, Área de mosquiteros, Fogatero, Horno o asadores y Baños.

**Amenidades Operativas:**

Cuentan con oficinas administrativas, cuartos técnicos, bodega general y lavandería.

**Áreas Jardinadas:**

Jardín alrededor de cada edificio y estacionamiento.

**Primer nivel:**

Se compone de área de departamentos, circulaciones y escaleras.

**Segundo nivel:**

Se compone de área de departamentos, 2 de ellos con roof top en azoteas, circulaciones y área de escaleras.

**Departamento Tipo A1:**

El Departamento Tipo A1 cuenta con: Cocina, sala-comedor, terraza, recámara principal, área de trabajo, área de guardado y baño completo. 67 m<sup>2</sup>.

**Departamento Tipo A2:**

El Departamento Tipo A2 cuenta con: Cocina, sala-comedor, terraza, recámara principal, área de trabajo, área de guardado y baño completo. 77.18 m<sup>2</sup>.

**Departamento Tipo B1:**

El Departamento Tipo B1 cuenta con: Cocina, comedor, terraza, recámara principal, área de





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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

trabajo, área de guardado y baño completo. 83.00 m<sup>2</sup>.

**Departamento Tipo B2:**

El Departamento Tipo B2 cuenta con: Cocina, comedor, sala, terraza, recámara principal, área de trabajo, área de guardado y baño completo. 96.01 m<sup>2</sup>.

**Departamento Tipo C1:**

El Departamento Tipo B2 cuenta con: Cocina, comedor, sala, terraza, recámara principal, sala secundaria en recámara principal, área de guardado, baño completo, recámara secundaria, área de trabajo, área de guardado y baño completo. 115.02 m<sup>2</sup>.

**Departamento Tipo C2:**

El Departamento Tipo C2 cuenta con: Cocina, comedor, sala, terraza, recámara principal, sala secundaria en recámara principal, área de guardado, baño completo, recámara secundaria, área de trabajo, área de guardado y baño completo. 133.16 m<sup>2</sup>.

**Departamento Tipo D:**

El Departamento Tipo D cuenta con: Cocina, comedor, sala, área de trabajo, recámara secundaria con área de trabajo, baño completo, recámara principal, área de trabajo y baño completo. 114.00 m<sup>2</sup>.

**Etapas de preparación del sitio.**

La preparación del sitio comenzará con la instalación de las obras provisionales, particularmente la instalación de una bodega provisional y un almacén temporal de residuos, en la parte lateral del predio, donde también se colocarán los sanitarios portátiles, a razón de 1 por cada 20 trabajadores. Los residuos producto de la limpieza y serán retirados y enviados al sitio designado por el Ayuntamiento local para su disposición final. Una vez retirada la escasa vegetación del sitio, se procederá con el trazo, para la labor de excavación.

**Superficie de cortes y excavaciones y peso del material resultante**

| Área estimada m <sup>2</sup> | Profundidad promedio | Volumen excavado m <sup>3</sup> | Factor abundamiento | Extracción m <sup>3</sup> | Peso / m <sup>3</sup> | Tons.    |
|------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|----------|
| 4610.51                      | 0.9                  | 4,149.45                        | 1.3                 | 5,394.30                  | 2,100                 | 8,713.86 |

**Etapas de construcción.**

**Cimentación:** Considerando que se trata de 5 edificios de 3 niveles, la cimentación se realizará mediante pilas de cimentación; El procedimiento consistirá en la excavación de pilotes, para posteriormente armar con varillas de acero estructural con resistencia a la tensión  $f_y = 4,200$  kg/cm<sup>2</sup> con amarres de alambre recocido y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico, de planta con una resistencia  $f'_c = 250$  kg/cm<sup>2</sup> desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y controlando las fugas que existieran.

**Estructura de concreto:** La construcción de columnas, trabes, losas aligeradas con poliestireno de alta densidad serán con concreto premezclado de planta con una resistencia  $f'_c = 250$  kg/cm<sup>2</sup>. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.



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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

**Albañilería:** Implica la construcción de muros elaborados con block sólido resistencia  $f'p=50$  kg/cm<sup>2</sup>, juntado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaflanes, emboquillados, pretilos, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano. Asimismo, incluye la construcción de la alberca en la parte que corresponde a albañilería.

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

**Instalaciones hidrosanitarias:** Cada departamento contará con su correspondiente conexión de agua potable y drenaje, en cuanto al conjunto, contará con una red sanitaria, una pluvial y otra hidráulica conectada a la red pública. Se consideran cisternas para el suministro de agua potable a las unidades habitacionales y servicios, registros para alimentación de los departamentos.

La red sanitaria y pluvial es a base de tubería y conexiones de PVC con diferentes diámetros, así como la fabricación de registros, de tabique, marco de herrería y tapa de concreto. Para red de agua potable se utilizará tubería PVC y manguera Kitec.

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

**Electricidad e iluminación:** La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la calle principal de ingreso al **proyecto**.

**Acabados:** El terminado será con materiales pétreos, con los que se realizarán enjarres y empastados; se colocaran pisos cerámicos en formato 60x60 y en regadera de pisos antiderrapante; incluye colocación de muebles sanitarios, puerta interiores y exteriores y pintura en todas las áreas.

**Jardinería:** Consistirá en el sembrado de especies preferentemente regionales que conserven la naturaleza del lugar y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.

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

### Etapas de operación y mantenimiento.

La operación y el mantenimiento interno del desarrollo corresponderá directamente a los

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



*[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. 138.01.03/2055/2024**

el predio. Para la etapa de operación se considera que no se producirán residuos peligrosos por ser un desarrollo habitacional. En caso de que el **proyecto** sea aprobado y de que en cualquiera de sus etapas produzca residuos peligrosos, estos serán manejados de acuerdo con la Ley General para la Gestión Integral de Residuos y normas aplicables.

Para el mantenimiento de áreas verdes se utilizarán únicamente plaguicidas y fertilizantes autorizados por la Convención sobre la Prohibición del Desarrollo, la Producción, el Almacenamiento y el Empleo de Armas Químicas y sobre su Destrucción, (**CICLOPLAFEST**) vigente, además de que para el mantenimiento de las áreas comunes se utilizará pintura vinílica principalmente, que no requiere el uso de solventes.

### **Emisiones a la atmósfera.**

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción se generarán gases producto de la operación de los motores de combustión interna de la maquinaria, estos gases se componen principalmente por dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>) y óxidos de Nitrógeno (NOX). Para reducir la generación de estos gases la maquinaria operará solamente en horario diurno y en óptimas condiciones de afinación y con los filtros requeridos. En estas etapas, el predio será circulado y se colocarán barreras físicas como mallas o tapias que minimizarán el alcance de las emisiones.

La emisión de polvos fugados se generará de manera temporal durante las etapas de preparación del sitio y de construcción y se minimizará al humedecer los materiales que los generan, antes de atacarlos, además de que los productos de excavación y escombros serán transportados en camiones cubiertos con lonas. En estas etapas, el predio será circulado y se colocarán barreras físicas como mallas o tapias que minimizarán el alcance de las emisiones.

Durante la operación habrá mínimas emisiones de gas provenientes en las estufas y calentadores de agua nuevos, los cuales se minimizarán colocando extractores con filtros en las áreas de campanas de las cocinas, y en las chimeneas de los calentadores. Estas emisiones domésticas serán desalojadas hacia el exterior de las viviendas, lejos de las áreas de habitación, y los filtros serán cambiados periódicamente.

### **Aguas residuales.**

Por la naturaleza del **proyecto**, las aguas residuales que se producirán serán de naturaleza doméstica en todas sus etapas, en las etapas de preparación del sitio y construcción el **proyecto** utilizará baños portátiles para sus trabajadores, considerando 1 por cada 20 trabajadores, mientras que en la operación del **proyecto** el fraccionamiento estará conectado al sistema de drenaje municipal.

El tratamiento de las aguas residuales generadas en los sanitarios portátiles estará a cargo del proveedor de estos servicios, para lo cual el encargado del **proyecto** se asegurará de obtener los manifiestos de recolección y demás documentación necesaria del proveedor.

Durante la operación, el **proyecto** estará conectado al sistema de drenaje municipal. Se estima un requerimiento de 220 litros de agua por persona, por lo que, considerando una

*El presente documento es propiedad del proyecto Realización del Dora en Nayarit, S de RL de CV, y no debe ser distribuido sin su consentimiento.*



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. 138.01.03/2055/2024**

población de 210 personas, arroja un total de 46,600 litros de agua por día, equivalentes a 46.6 m<sup>3</sup>, considerando que se generará un volumen similar como agua residual, la cual será dirigida al sistema de drenaje municipal.

**Etapas de abandono del sitio.**

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

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

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

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

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Ley de Aguas Nacionales, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, del Reglamento de la Ley para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, de la Ley General de Cambio Climático y de la Ley General de Vida Silvestre; que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el predio propuesto para el desarrollo del **proyecto** se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas de competencia federal y estatal.

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

**Normas Oficiales**

| Normas                                                                                                                                               | Vinculación                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NOM-002-SEMARNAT-1996</b> , Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de | Cada unidad habitacional contará con instalaciones sanitarias que contarán con trampas de grasas en cocinas, para evitar la saturación de grasa en la red interna del |

Unidad de Gestión Ambiental, Oficina de Representación en el Estado de Nayarit, Calle de la Libertad, No. 100, Centro, Tlaxiaco, Nayarit, C.P. 64000.



Oficio No. 138.01.03/2055/2024

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET, CHICAGO, ILL. 60637





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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grasas, aceites combustibles o modifiquen la temperatura del cuerpo de agua; alteren el equilibrio ecológico, dañen el ecosistema o a sus componentes vivos. Las descargas provenientes de granjas acuícolas, centros pecuarios, industrias, centros urbanos, desarrollos turísticos y otras actividades productivas que se vierten a los humedales costeros deberán ser tratadas y cumplir cabalmente con las normas establecidas según el caso.                                                                                                                            | garantiza que no habrá afectaciones negativas a la biota y al equilibrio ecológico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.9 El permiso de vertimiento de aguas residuales a la unidad hidrológica debe ser solicitado directamente a la autoridad competente, quien le fijará las condiciones de calidad de la descarga y el monitoreo que deberá realizar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | No se realizará vertimiento de aguas residuales dentro del ecosistema de manglar. El <b>proyecto</b> se conectará a la red de drenaje del sistema municipal de conformidad con la factibilidad de servicio expresada en el Oficio No. OOM-D.G.- 0453/2023 Control No.- OP-0241/23 en el que se otorga Actualización de Factibilidad de Servicios de Agua potable y Alcantarillado sanitario, con fecha del 24 de Abril del 2023                                                        |
| 4.10 La extracción de agua subterránea por bombeo en áreas colindantes a un manglar debe de garantizar el balance hidrológico en el cuerpo de agua y la vegetación, evitando la intrusión de la cuña salina en el acuífero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | No se realizará ninguna extracción de agua en áreas colindantes al manglar, ya que toda el agua provendrá del sistema local de abastecimiento de agua (Ver factibilidad del servicio expresada en el Oficio No. OOM-D.G.- 0453/2023 Control No.- OP-0241/23 en el que se otorga Actualización de Factibilidad de Servicios de Agua potable y Alcantarillado sanitario, con fecha del 24 de Abril del 2023)                                                                             |
| 4.11 Se debe evitar la introducción de ejemplares o poblaciones que se puedan tornar perjudiciales, en aquellos casos en donde existan evidencias de que algunas especies estén provocando un daño inminente a los humedales costeros en zona de manglar, la Secretaría evaluará el daño ambiental y dictará las medidas de control correspondientes.                                                                                                                                                                                                                        | El <b>proyecto</b> no considera la introducción de ejemplares o poblaciones que se puedan tornar perjudiciales. Se utilizarán exclusivamente especies nativas para la jardinería.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.12 Se deberá considerar en los estudios de impacto ambiental, así como en los ordenamientos ecológicos, el balance entre el aporte hídrico proveniente de la cuenca y el de las mareas, mismas que determinan la mezcla de agua dulce y salada recreando las condiciones estuarinas, determinantes en los humedales costeros y las comunidades vegetales que soportan                                                                                                                                                                                                      | El balance hídrico se considera en las siguientes acciones: No se realizará ninguna extracción de agua del subsuelo o superficial y mucho menos en la franja de mangle y sus áreas colindantes; toda el agua provendrá del sistema local de abastecimiento de agua, tal y como sucede con todas las viviendas y fraccionamientos cercanos. En las partes jardinadas permitirán la infiltración del agua pluvial. Por lo anterior se considera que no se compromete el balance hídrico. |
| 4.13 En caso de que sea necesario trazar una vía de comunicación en tramos cortos de un humedal o sobre un humedal, se deberá garantizar que la vía de comunicación es trazada sobre pilotes que permitirán el libre flujo hidráulico dentro del ecosistema, así como garantizar el libre movimiento de la fauna silvestre. Durante el proceso constructivo se utilizarán métodos de construcción en fase (por sobre posición continua de la obra) que no dañen el suelo del humedal, no generen depósito de material de construcción ni genere residuos sólidos en el área. | La vía de acceso que se utiliza para el <b>proyecto</b> existe desde hace más de 20 años y es llamado Callejón a la Laguna. No será necesario trazar ninguna nueva vía de comunicación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se                                                                                                                                                                                                                                                                     | El <b>proyecto</b> se acoge al ACUERDO QUE ADICIONA LA ESPECIFICACIÓN 4.43 A LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-2003, que se detalla más adelante en esta misma sección. Se señala que todas las viviendas, establecimientos comerciales y de servicios que operan en la zona se encuentran a la misma distancia de la franja de                                                                                                                                               |

Este documento es una copia de un documento original que se encuentra en el archivo de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Alcaldía Municipal de Tepic, Nayarit

El presente documento es una copia de un documento original que se encuentra en el archivo de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Página 12 de 41



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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| permitiré actividades productivas o de apoyo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | mangle de los canales y la propia laguna. Se tiene el conocimiento de resoluciones en materia de impacto ambiental donde la <b>SEMARNAT</b> acepta la aplicación de la especificación 4.43                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.20 Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | No se dispondrán residuos sólidos en el humedal de la laguna, por el contrario, todos los residuos sólidos serán retirados y enviados a sitio autorizado, con la ejecución del programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.28 La infraestructura turística ubicada dentro de un humedal costero debe ser de bajo impacto, con materiales locales, de preferencia en palafitos que no alteren el flujo superficial del agua, cuya conexión sea a través de veredas flotantes, en áreas lejanas de sitios de anidación y percha de aves acuáticas, y requiere de zonificación, monitoreo y el informe preventivo.                                                                                              | El <b>proyecto</b> es un desarrollo residencial y no pretende la instalación de ninguna obra fuera del predio privado, ni dentro de la zona del canal y la laguna. La zonificación de la región esta normada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, y cumple con la densidad autorizada. No se considera ningún tipo de construcción en la franja de mangle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.29 Las actividades de turismo náutico en los humedales costeros en zonas de manglar deben llevarse a cabo de tal forma que se evite cualquier daño al entorno ecológico, así como a las especies de fauna silvestre que en ellos se encuentran. Para ello, se establecerán zonas de embarque y desembarque, áreas específicas de restricción y áreas donde se reporte la presencia de especies en riesgo.                                                                         | El <b>proyecto</b> no implica la realización de turismo náutico en ninguna de sus etapas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.31 El turismo educativo, ecoturismo y observación de aves en el humedal costero deberán llevarse a cabo a través de veredas flotantes, evitando la compactación del sustrato y el potencial de riesgo de disturbio a zonas de anidación de aves, tortugas y otras especies.                                                                                                                                                                                                       | El <b>proyecto</b> no implica la realización de actividades de turismo educativo, ni ecoturismo ni observación de aves en el manglar, ni en los cuerpos de agua.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.35 Se dará preferencia a las obras y actividades que tiendan a restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre.                                                                                                                                                        | Se ejecutará el programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle, el cual implica el cuidado y mejoramiento de la franja de mangle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.36 Se deberán restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre, de acuerdo como se determina en el Informe Preventivo.                                                                                                                                                  | El <b>proyecto</b> no pretende obras ni actividades en la franja de mangle ni en el canal. No obstante, se ejecutará el programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.37 Se deberá favorecer y propiciar la regeneración natural de la unidad hidrológica, comunidad vegetales y animales mediante el restablecimiento de la dinámica hidrológica y flujos hídricos continentales (ríos de superficie y subterráneos, arroyos permanentes y temporales, escurrimientos terrestres laminares, aportes del manto freático), la eliminación de vertimientos de aguas residuales y sin tratamiento protegiendo las áreas que presenten potencial para ello. | La regeneración natural de la unidad hidrológica se favorecerá con la ejecución del programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle, el cual implica el cuidado y mejoramiento de la franja de mangle. No se realizará ninguna extracción de agua del subsuelo o superficial y mucho menos en la franja de mangle y sus áreas colindantes, toda el agua provendrá del sistema local de abastecimiento de agua, tal y como sucede con todas las viviendas y fraccionamientos del sitio. Se contará con el permiso para descarga de aguas residuales en el sistema local, cumpliendo con los parámetros de descarga de conformidad con la <b>NOM-002-SEMARNAT-1996</b> . Las áreas jardinadas permitirán la infiltración del agua pluvial. |
| 4.40 Queda estrictamente prohibido introducir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | El <b>proyecto</b> no incluye la introducción de especies exóticas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Indice para la conformación del programa Constitucional para el Municipio, Estado de Nayarit, Nayarit

GOBIERNO MUNICIPAL DE NAYARIT S.A. DE C.V.

Av. Plan de la Libertad, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000

Teléfono: (011) 315 4805

www.gobmunicipalnayarit.org

Página 13 de 41

*[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. 138.01.03/2055/2024**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| especies exóticas para las actividades de restauración de los humedales costeros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | para la restauración de humedales costeros, por el contrario, se ejecutará el programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle y para las áreas jardinadas solamente se considerará el uso de especies nativas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.42 Los estudios de Impacto ambiental y ordenamiento deberán considerar un estudio integral de la unidad hidrológica donde se ubican los humedales costeros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | No se realizará ninguna extracción de agua del subsuelo o superficial y mucho menos en la franja de mangle y sus áreas colindantes, toda el agua provendrá del sistema municipal de abastecimiento de agua, tal y como sucede con todas las viviendas y fraccionamientos del área. El <b>proyecto</b> habilitará los elementos necesarios para su conexión al suministro de agua potable y para la descarga de aguas residuales en el sistema local de conformidad con la <b>NOM-002-SEMARNAT-1996</b> . Las áreas jardinadas del <b>proyecto</b> permitirán la infiltración del agua pluvial y la escorrentía superficial hacia el canal afluente de la laguna, por lo que no se interrumpirá el flujo hidrológico que ha propiciado la distribución y sustento de las unidades de vegetación existentes en la franja de mangle cercana en la que se ejecutará el programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle ya mencionado. El <b>proyecto</b> considera también lo indicado en el estudio hidrológico que se incluye a la <b>MIA-P</b> . |
| 4.43 Se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana <b>NOM-022-SEMARNAT-2003</b> para quedar como sigue:<br>La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente. | Este <b>proyecto</b> se acoge a esta especificación 4.43, toda vez que algunas de sus obras se ubican a una distancia menor a los 100 m de distancia de la franja de mangle, estableciendo como medidas de compensación en beneficio del humedal, las siguientes:<br>1.- Se ejecutará el programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle.<br>2.- En cuanto al cambio de uso de suelo, se manifiesta que de conformidad con la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su reglamento, no se requiere obtener la autorización de cambio de uso de suelo forestal toda vez que el lote del <b>proyecto</b> no se encuadra en las definiciones de esa ley y reglamento de selva por lo que no requiere de la autorización en materia de cambio de uso de suelo a que se refiere este apartado.<br>3.- El <b>proyecto</b> no realizará ninguna remoción de arbolado de ningún tipo.<br>4.- No se pretende la implantación de obras en la franja de mangle.                                                                                  |
| <b>NOM-041-SEMARNAT-2017</b> , Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. (D.O.F. 10 de junio de 2015).                                                                                                                                                                                                                                                                                 | La <b>promovente</b> se encargará de exigir a contratistas y transportistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona, tanto para sus vehículos como para la maquinaria que se utilice.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>NOM-045-SEMARNAT-2017</b> , Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición (D.O.F. 08/marzo/2018).                                                                                                                                                                                                                                                                       | En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>NOM-052-SEMARNAT-2005</b> , Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de maquinaria o vehículos en el predio del <b>proyecto</b> , por lo que                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

2024, PROYECTO DE ORDENAMIENTOS PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES (D.O.F. 10 de junio de 2015)

El presente documento es de uso interno y no debe ser divulgado. Se prohíbe su reproducción o uso sin autorización expresa de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Página 14 de 41



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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| [D.O.F. 23/junio/2006].                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.                                                                                                                                                                                 |
| <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b> 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, (30/Diciembre/2010).                                                                                                    | En el sistema ambiental del <b>proyecto</b> se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma, para las cuales se implementarán medidas preventivas de mitigación y de protección.                                  |
| <b>NOM-081-SEMARNAT-1994</b> . Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Esta norma fue modificada según el ACUERDO de fecha 3 de diciembre de 2013 por el que se modifica el numeral 5.4 de la Norma Oficial Mexicana <b>NOM-081-SEMARNAT-1994</b> , según lo siguiente: | Durante las etapas de preparación y de construcción no habrá fuentes fijas. Los equipos que operarán en la operación del <b>proyecto</b> no sobrepasarán los límites establecidos por esta norma, por lo que se cumple con la misma. |

Que respecto de la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, la **promovente** anexó a la **MIA-P** copia del oficio **DEUR/COMP/0028/2024** del 06 de marzo de 2024, a través del cual la Dirección de Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano de. H. Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit, emitió la Compatibilidad Urbanística del **proyecto**. En ese oficio se asentó el uso Habitacional densidad de 127 a 211 habitantes/hectárea vivienda plurifamiliar vertical (**H-211**) y Área Verde.

A continuación se presenta la vinculación con los instrumentos de planeación urbana referidos a la zona del **proyecto**:

De acuerdo con el plano **E-12** Estrategia Jarretaderas, Mezcales, Mezcalitos, Nuevo Vallarta y Flamings del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto **no. 8430** y publicado el 01 de junio de 2002, en el periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit, se determina que el predio está tipificado con uso **T-20** (Turístico con 20 viviendas por hectárea), sin embargo, según consta en la Compatibilidad urbanística Oficio No. **UAM/COMP/0284/2021** Expediente **UAM-0585/21** que se adjuntó a la **MIA-P** en el anexo IV, al predio le aplica el uso **H-211** (habitacional, 211 habitantes / hectárea) por virtud de la Licencia de Homologación número **UAM/HOMOL/0003/2021**, siendo la modalidad de uso la Habitacional Plurifamiliar Vertical con 200 habitantes por hectárea.

Para el análisis del cumplimiento del coeficiente de ocupación de suelo (COS), del coeficiente de utilización de suelo (CUS) y de la densidad del **proyecto**, la **promovente** consideró las superficies y el uso de suelo más favorable atendiendo a los principios de su derecho:

**Superficie del proyecto para calculo de C.O.S. y C.U.S.**

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Superficies del predio del <b>proyecto</b>            | m <sup>2</sup> |
| Superficie topográfica del predio del <b>proyecto</b> | 6,613.45       |

**Tablas de cumplimiento del coeficiente de C.O.S. Y C.U.S.**

| Tabla de determinación del coeficiente de ocupación de suelo (COS) | Superficie en m <sup>2</sup> | % del predio |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|
| Superficie restante del predio para el <b>proyecto</b>             | 6,613.45                     | 100.00%      |
| Áreas de construcción techada en planta baja                       | 2,286.82                     |              |

El presente documento es propiedad de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y no debe ser distribuido sin el consentimiento expreso de la misma.



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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

|                                                                      |                  |              |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| Total de superficie para determinación del COS                       | 2,286.82         | 34.6%        |
| Tabla de determinación del coeficiente de utilización de suelo (CUS) | Superficie en m² | % del predio |
| Superficie restante del predio para el <b>proyecto</b>               | 6,613.45         | 100.00%      |
| Planta baja                                                          | 2,286.82         |              |
| Planta alta                                                          | 4,321.39         |              |
| Total de superficie para determinación del CUS                       | 6,608.21         | 99.9%        |

**Cuadro de cumplimiento de restricciones urbanísticas**

| Concepto                                                                                                                        |                   | Proyecto     | Permitido por PMDUBB*                 | Cumplimiento  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|---------------------------------------|---------------|
| Uso de suelo                                                                                                                    |                   | Habitacional | Habitacional                          | <b>CUMPLE</b> |
|                                                                                                                                 |                   |              | H-211                                 |               |
| Terreno m²                                                                                                                      |                   | 6,613.45     | 200 m² mínimo                         | <b>CUMPLE</b> |
| Construcción techada m²                                                                                                         | (desplante en m²) | 144.79       | 229.19                                | <b>CUMPLE</b> |
| COS=                                                                                                                            | 2,286.82          | 0.346        | 0.8                                   | <b>CUMPLE</b> |
|                                                                                                                                 | 6,613.45          |              |                                       |               |
| CUS=                                                                                                                            | 6,608.21          | 0.999        | 2.4                                   | <b>CUMPLE</b> |
|                                                                                                                                 | 6,613.45          |              |                                       |               |
| Niveles                                                                                                                         |                   | 3            | 3                                     | <b>CUMPLE</b> |
| Densidad: no. de departamentos, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea |                   | 67           | 104 viviendas por hectárea = 68 casas | <b>CUMPLE</b> |
| Restricción frontal (camino)                                                                                                    |                   | 5 metros     | 5 metros                              | <b>CUMPLE</b> |
| Restricción lateral (l)                                                                                                         |                   | 0 metros     | 0 metros                              | <b>CUMPLE</b> |
| Restricción trasera (l)                                                                                                         |                   | 0 metros     | 15 metros                             | <b>CUMPLE</b> |

**Vinculación.-** Considerando el uso de suelo que otorgó el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, en la Compatibilidad Urbanística Oficio **No. UAM/COMP/0284/2021** Expediente **UAM-0585/21** que se adjuntó a la **MIA-P**, el **proyecto** cumple con esta normatividad urbana.

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

Que la fracción del artículo **12** del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como

*[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. 138.01.03/2055/2024.**

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.

Sobre el particular la promovente, para la delimitación del Sistema Ambiental (SA) la promovente se basó en la zonificación establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit. De acuerdo con la división de dicho programa, el sitio del **proyecto** se ubica dentro del SA que cubre una superficie de 10,476,675.48 m<sup>2</sup>.

La descripción del **SA** el cual corresponde a un conjunto de elementos bióticos, abióticos y socioeconómicos que interactúan en el espacio geográfico del **proyecto**, y donde se manifiestan los impactos ambientales del **proyecto**, su límite de distribución terminará hasta donde los componentes sean influenciados por su desarrollo (zona de influencia). La delimitación debe de ser congruente con la magnitud de los impactos ambientales, se debe de tomar en cuenta los principales componentes (bióticos: flora, fauna/abióticos: aire, agua, suelo) y/o instrumentos de planeación existentes (Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio (**POET**), Programa Municipal de Desarrollo Urbano (**PMDU**), cuencas hidrológicas, entre otros).

|                           | Área (m²)     | Hectáreas |
|---------------------------|---------------|-----------|
| Sistema Ambiental         | 10,476,675.48 | 1,047.66  |
| Área de Influencia        | 56,800        | 5.68      |
| Sitio del <b>Proyecto</b> | 6,613.45      | 0.66      |

**Área de influencia del proyecto.**

Considerando que la **SEMARNAT** define el área de influencia como "la superficie donde se sentirán los impactos ambientales de las obras y actividades del **proyecto**, tanto los efectos directos como los indirectos" (**SEMARNAT**, 2012), se describen a continuación los criterios que se aplicaron para su delimitación:

- 1ra Preparación del sitio,
- 2da construcción y
- 3ra operación y mantenimiento.

Para delimitar el área de influencia que considere también los efectos indirectos, de conformidad con la definición presentada, es necesario identificar los principales impactos negativos que trascienden los límites del sitio de **proyecto**, así como los componentes ambientales que resienten dichos impactos.

### Hidrología superficial.

El sistema ambiental se encuentra entre las dos regiones existentes en Bahía de Banderas, la RH-13 río Huicicila y la RH-14 río Ameca, mientras que el sitio de **proyecto** se encuentra específicamente dentro de la de la Región Hidrológica 13. Ameca, esta cuenca se extiende en

Handwritten signature/initials.



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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

gran parte en el estado de Jalisco, interponiéndose la desembocadura del río Ameca, entre las dos cuencas que conforman la RH-13, Huicicila. En el estado limita al norte y este con la cuenca B de la RH-14 y al oeste con la cuenca B de la RH-13 (INEGI, 2000).

La principal corriente que drena dicha cuenca es el río Ameca y proviniendo la mayoría de sus tributarios del estado de Jalisco. Por otra parte, los afluentes que drenan en el territorio del estado de Nayarit son las corrientes Batallón, Salsipuedos, Las Conchas, La Cucaracha, Las Truchas, Galván, La Palapa, Las Mesas, El Indio y La Quebrada. Sobre el río Ameca se localiza la estación hidrométrica "Las Gaviotas", así como la estación hidrométrica "La Desembocada" sobre el río Mascota, donde los volúmenes medios anuales aforados fueron 1,778.62 y 558.0 mm<sup>3</sup>, respectivamente. La lámina de escurrimiento calculada es de 205 mm y el coeficiente de escurrimiento de 17.84% (INEGI, 2000).

Dentro del **SA** el escurrimiento de mayor magnitud es el arroyo del Quelele, mismo que conecta el estero "el Quelele" con el canal de navegación del fraccionamiento de Nuevo Vallarta y desemboca en el Océano Pacífico. Este canal es usado para embarcaciones de pequeño calado con fines recreativos y turísticos, muchos de los cuales pertenecen a los residentes del fraccionamiento. El **proyecto** no contempla la construcción de un muelle o actividades dentro del canal de navegación, sin embargo, deberán considerarse medidas específicas para evitar interacciones negativas con este cuerpo de agua, especialmente por posible contaminación de residuos sólidos que pudieran llegar incidentalmente a causa de un mal manejo.

### **Hidrología subterránea.**

El acuífero Valle de Banderas, designado con la clave 1807 en el Sistema de Información Geográfica para el Manejo del Agua Subterránea (**SIGMAS**) de la **CONAGUA**, se encuentra entre la frontera de Jalisco y Nayarit, en la vertiente occidental de la Sierra Madre y tiene una superficie de aproximadamente 2,624 km<sup>2</sup>, la cual está limitada al sur por el río Ameca; al Oriente por el Cerro Quelitán y los poblados de Las Palmas y Tebelchia, Jalisco; al Norte por la Sierra Vallejo y al Occidente por el Océano Pacífico (**CONAGUA**, 2015).

### **Vegetación.**

La **promovente** refiere que, de acuerdo con el Conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1: 250 000, serie VII (Capa Unión) de INEGI (2021) la superficie que conforma el sistema ambiental (SA) tiene una diversidad de unidades de vegetación compuestas por pastizales cultivados e inducidos, tular y asentamientos humanos.

### **Vegetación actual del área del proyecto.**

El predio donde pretende implementarse el **proyecto** se trata de una porción de una parcela ejidal de la comunidad asentada de donde previamente se llevaban a cabo actividades de agricultura y ganadería. Dicha porción cuenta con 6,613.45m<sup>2</sup> destinados para conformar el sitio de **proyecto** donde se observa escasa vegetación, un suelo compactado e incluso algunas construcciones deterioradas, mismas que se llevaron a cabo por el propietario del terreno, mismo que pertenece a la comunidad asentada del ejido Bucerías, para llevar a cabo su actividad de subsistencia agrícola y ganadera.



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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

## Composición taxonómica de la vegetación en el sitio de proyecto

### Composición taxonómica de la flora en el sitio de proyecto

| ID | Nombre científico                | Nombre común       | Distribución     | Estatus                 |
|----|----------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------|
| 1  | <i>Mangifera Indica</i>          | Mango              | Nativa           |                         |
| 2  | <i>Sanvitalia procumbens</i>     | Ojo de gallo       | Nativa           |                         |
| 3  | <i>Ricinus communis</i>          | Higuerilla         | Exótica-Invasora |                         |
| 4  | <i>Cnidoscolus aconitifolius</i> | Mala mujer         | Nativa           | Preocupación menor (LC) |
| 5  | <i>Enterolobium cyclocarpum</i>  | Parota             | Nativa           | Preocupación menor (LC) |
| 6  | <i>Vachellia farnesiana</i>      | Huizache           | Nativa           | Preocupación menor (LC) |
| 7  | <i>Mimosa albida</i>             | Sierrilla          | Nativa           | Preocupación menor (LC) |
| 8  | <i>Acacia macracantha</i>        | Concha             | Nativa           | Preocupación menor (LC) |
| 9  | <i>Ficus insipida</i>            | Higuera blanca     | Nativa           | Preocupación menor (LC) |
| 10 | <i>Passiflora foetida</i>        | Maracuyá silvestre | Nativa           |                         |
| 11 | <i>Sorghum bicolor</i>           | Sorgo              | Exótica          |                         |
| 12 | <i>Megathyrsus maximus</i>       | Pasto de Guinea    | Exótica-Invasora |                         |
| 13 | <i>Antigonon leptopus</i>        | San miguelito      | Nativa           |                         |

En el sitio de **proyecto** se identificaron un total de 10 especies pertenecientes a 8 familias, de las cuales la familia Fabaceae fue la que aportó mayor número de especies con 4. Por su distribución se determinó que 11 de las 13 especies son nativas, sin la presencia de especies endémicas. Por otro lado, se identificaron 3 especies exóticas de las cuales 2 se clasificaron como especies invasoras. En cuanto a estatus de conservación, ninguna de las 10 especies se encontró dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** o dentro de alguno de los apéndices del **CITES**. Finalmente 5 especies se encontraron dentro del listado rojo de la **IUCN**, todas categorizadas como preocupación menor (LC).

### Abundancia específica del arbolado en el sitio de proyecto

Para determinar las abundancias de cada una de las distintas especies se contabilizaron los individuos de cada especie dentro del sitio de **proyecto**, considerando como ejemplares arbóreos aquellos con un diámetro normal mayor a 10 cm y arbustivos a los de un diámetro menor al señalado.

### Abundancia de los ejemplares arbóreos del sitio de proyecto

| Familia       | Nombre científico               | Nombre común   | No. De individuos | Abundancia relativa |
|---------------|---------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|
| Fabaceae      | <i>Enterolobium cyclocarpum</i> | Parota         | 6                 | 75                  |
| Fabaceae      | <i>Ficus insipida</i>           | Higuera blanca | 1                 | 12.5                |
| Anacardiaceae | <i>Mangifera indica</i>         | Mango          | 1                 | 12.5                |
| TOTAL         |                                 |                | 8                 | 100.00              |

Todos estos árboles serán integrados en las áreas verdes del **proyecto**, de modo que para la implementación del **proyecto** solo será necesaria la remoción de estrato arbustivo y herbáceo dentro del predio.

"Este documento es propiedad de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Toda su reproducción, distribución o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de SEMARNAT es estrictamente prohibido."

*[Firma manuscrita]*



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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

## Fauna.

Cómo fue descrito anteriormente, los 4 transectos descritos en el estudio de flora también fueron utilizados para el estudio de fauna ya que los muestreos se realizaron de manera simultánea, únicamente cambiando la metodología, criterios de colecta y la información de los formatos de campo para cada caso.

Los esfuerzos de muestreo fueron concentrados en el perímetro del sitio de **proyecto** ya que ahí es donde se concentra la vegetación, sin embargo, al tratarse de un área relativamente pequeña, se realizó una inspección en todo el sitio en búsqueda de todas las especies de fauna pertenecientes a los 4 grupos de vertebrados mencionados anteriormente. Tanto los criterios de detección y avistamiento como los materiales son los mismos que se describieron para el estudio de fauna del Sistema Ambiental.

### Composición taxonómica de la fauna en el sitio de proyecto

| ID | Clase    | Nombre científico                 | Nombre común               | Distribución     | NOM-059 | CITES       | IUCN                    |
|----|----------|-----------------------------------|----------------------------|------------------|---------|-------------|-------------------------|
| 1  | Aves     | <i>Columbina inca</i>             | Tortolita Cola Larga       | Nativa           |         |             | Preocupación menor (LC) |
| 2  | Aves     | <i>Crotophaga sulcirostris</i>    | Garrapatero pijuy          | Nativa           |         |             | Preocupación menor (LC) |
| 3  | Reptilia | <i>Iguana iguana</i>              | Iguana verde               | Nativa           | (Pr)    | Apéndice II | Preocupación menor (LC) |
| 4  | Reptilia | <i>Aspidoscelis lineatissimus</i> | Huico de líneas de Jalisco | Endémica, Nativa | (Pr)    |             | Preocupación menor (LC) |

En el estudio de flora en el sitio de **proyecto**, al tratarse de una extensión de terreno mucho menor y en la que ya hubo labores de desmonte, la cantidad de especies encontradas fue mucho menor en relación con el **SA**. Se encontraron únicamente 4 especies, 2 del grupo de las aves y 2 del grupo de los reptiles. Por su distribución, 3 de estas especies se catalogaron como nativas y una endémica. En cuanto a nivel de conservación, 2 especies se encuentran en alguna categoría especial de la **NOM 059**, una especie aparece en el "Apéndice II" de la **CITES** y ninguna especie aparece en las listas de **IUCN**.

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

identificados para el **proyecto**.

De acuerdo con la metodología de evaluación descrita en la **MIA-P**, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del **proyecto** son:

**Impactos moderados durante la etapa de: Preparación del sitio**

| Componente afectado: Suelo                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                              | Importancia: Impacto moderado                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción del impacto                                                                                                                                                         | Exposición de suelo a procesos erosivos por ejecución del desmonte, despalle y excavación y relleno.                                                                         |                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                 | Modificación del uso de suelo por el retiro de vegetación.                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                 | Alteración de la estructura superficial del suelo por despalle.                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                 | Modificación de la estructura de suelo por la excavación y relleno.                                                                                                          |                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                 | Modificación de la estructura de suelo por la nivelación y compactación.                                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                 | Disminución de la capacidad de filtración del subsuelo por la nivelación y compactación.                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |
| Medidas de mitigación                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| Acción concreta                                                                                                                                                                 | Evaluación                                                                                                                                                                   | Registro                                                                                                                                                                                     |
| Se delimitarán las áreas que regularán de trabajos desmonte, despalle y excavación y relleno para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes. | Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas. | Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.                                                                             |
| Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción del aire.                                                                            | Los riegos se realizarán por las mañanas y al final del día con el fin de disminuir la pérdida de agua por evapotranspiración.                                               | Se registrará en la bitácora la ejecución de los riegos diarios.                                                                                                                             |
| Se donarán 100 ejemplares de árboles nativos al ayuntamiento de Bahía de Banderas para futuros programas de reforestación.                                                      | Los ejemplares deberán ser de especies arbóreas nativas de al menos 1.30 metros de altura.                                                                                   | A través de un escrito de entrega se registrará la donación de árboles al ayuntamiento.                                                                                                      |
| Se apoyarán a los programas locales de reforestación a través de donaciones en especie o económicas.                                                                            | Se entregará un escrito ante el ayuntamiento de Bahía de Banderas donde se externen la voluntad de la <b>promovente</b> de participar en este tipo de programas.             | Se registrará en la bitácora ambiental cada una de las participaciones del <b>proyecto</b> en este tipo de programas.                                                                        |
| Establecer un sistema de drenaje adecuado en los cortes de relleno para prevenir la erosión superficial y falla.                                                                | El drenaje en los cortes de terreno debe diseñarse de modo que sea efectivo en prevenir la erosión superficial y la falla.                                                   | Se llevarán inspecciones semanales para detectar posible aumento en la presión de poros o disminución en la resistencia del talud, cambiando a inspecciones diarias en temporada de lluvias. |
| Se llevará a cabo un programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle superficie inundable                                                     | Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en la restauración, utilizando como                                                        | Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la restauración del área                                                     |

"Este es el resultado de la evaluación de impacto ambiental del proyecto de construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales en el municipio de Tepic, Jalisco, México, en el marco del Programa de Desarrollo Sostenible del 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. 138.01.03/2055/2024

|                                                                                                                            |                                                                                                                                               |                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| colindante al sitio de <b>proyecto</b> .                                                                                   | mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta. | de mangle deteriorada.                                                    |
| <b>Componente afectado: Subsuelo</b>                                                                                       |                                                                                                                                               | <b>Importancia:</b> Impacto moderado                                      |
| <b>Descripción del impacto</b>                                                                                             | Alteración de la estructura del subsuelo por la excavación y relleno.                                                                         |                                                                           |
| <b>Medidas de mitigación</b>                                                                                               |                                                                                                                                               |                                                                           |
| <b>Acción concreta</b>                                                                                                     | <b>Evaluación</b>                                                                                                                             | <b>Registro</b>                                                           |
| El material resultante del despalle y la excavación deberá compactarse y humedecerse para evitar su dispersión o pérdida.  | Se verificará la condición de estos materiales en sitio a través de inspecciones diarias.                                                     | Se registrarán los reportes de las inspecciones en la bitácora ambiental. |
| Llevar a cabo un corte gradual del terreno siguiendo las recomendaciones establecidas en el estudio de mecánica de suelos. | Se realizarán inspecciones semanales de supervisión para evitar derrumbes o deslizamientos.                                                   | Se registrarán las inspecciones, así como los reportes de estas.          |

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Componente afectado:</b> Flora                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Importancia:</b> Impacto moderado                                                                                                                            |
| <b>Descripción del impacto</b>                                                                                                                                             | Disminución de la superficie de vegetación a causa de la ejecución del desmonte.                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                            | Disminución de la diversidad de flora a causa de la ejecución del desmonte.                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                 |
| <b>Medidas de mitigación</b>                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
| <b>Acción concreta</b>                                                                                                                                                     | <b>Evaluación</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Registro</b>                                                                                                                                                 |
| Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del <b>proyecto</b> para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.                         | Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del <b>proyecto</b> . Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación. | Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.                                                             |
| Se donarán 100 ejemplares de árboles nativos al Ayuntamiento de Bahía de Banderas para futuros programas de reforestación.                                                 | Los ejemplares deberán ser de especies arbóreas nativas de al menos 1.30 metros de altura.                                                                                                                                                                                  | A través de un escrito de entrega se registrará la donación de árboles al ayuntamiento.                                                                         |
| Se llevará a cabo un programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle en la superficie inundable colindante al sitio de <b>proyecto</b> . | Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en la restauración, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.         | Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la restauración del área de mangle deteriorada. |

El presente documento es una copia impresa de un documento electrónico. Para verificar la autenticidad del documento, consulte el sitio web: [www.gub.ri.gov/pr](http://www.gub.ri.gov/pr)



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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Se prohibirá la creación de fogatas dentro del área del <b>proyecto</b> .                                  | Se colocarán letreros preventivos y se evaluará su permanencia y mantenimiento. Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al término de las jornadas, para evitar más quemas. | En la memoria fotográfica se registrarán los letreros y su estado y se llevará un registro de cualquier indicio de quema de material vegetal en la bitácora. |
| Se conservarán los ejemplares nativos arbóreos existentes dentro del sitio de <b>proyecto</b> .            | Los individuos deberán permanecer durante todas las etapas, se hará marcado de estos ejemplares con listones para hacerlos visibles.                                                                                                  | Los ejemplares han sido ubicados topográficamente y se registrará su conservación.                                                                           |
| Se priorizarán las especies nativas para las áreas verdes y jardines dentro del sitio de <b>proyecto</b> . | Previo al inicio de las labores de landscaping del <b>proyecto</b> se evaluará el listado de ejemplares propuestas para                                                                                                               | Se registrar el listado de especies utilizado en el <b>proyecto</b> de landscaping y se tomará evidencia fotográfica de la implementación de esta.           |

| Componente afectado: Fauna                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                     | Importancia: Impacto moderado                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción del impacto                                                                                                                                                  | Migración de fauna por la reducción de hábitat.                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                          | Migración de fauna a causa de la actividad de excavación y relleno.                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                          | Posible afectación de ejemplares de fauna protegida a causa de la excavación y relleno.                                                                                                                                             |                                                                                                          |
| Medidas de mitigación                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |
| Acción concreta                                                                                                                                                          | Evaluación                                                                                                                                                                                                                          | Registro                                                                                                 |
| Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del <b>proyecto</b> .                                                          | Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada y su permanencia y mantenimiento.                                                          | La colocación, así como su posición será registrada en las bitácoras.                                    |
| Se verificará previo a las actividades de desmonte, excavación y relleno que no existan nidos ni fauna de lento desplazamiento, en caso de encontrarse serán reubicados. | Durante las primeras etapas del <b>proyecto</b> se mantendrá la vigilancia para detectar cualquier ejemplar de fauna que requiera ser reubicado y se evaluará mediante el número de ejemplares y nidos rescatados y los reubicados. | Tanto los recorridos como todos los ejemplares rescatados y liberados serán registrados en las bitácoras |
| Se integrarán pasos de fauna en el diseño de las vialidades y caminos dentro de la obra, con la finalidad de permitir el libre desplazamiento de cualquier ejemplar.     | Se verificará la creación, permanencia y mantenimiento de dichos pasos de fauna en todos aquellos lugares que se designen.                                                                                                          | Se registrarán los pasos de fauna, así como su ubicación y permanencia en la bitácora.                   |

**Impactos moderados durante la etapa de: Construcción**

| Componente afectado: Suelo     |                                                                                  | Importancia: Impacto moderado |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Descripción del impacto</b> | Modificación de la estructura del suelo por la cimentación del <b>proyecto</b> . |                               |
|                                | Riesgo de contaminación de suelo por los residuos generados                      |                               |

\*El presente documento es propiedad del proyecto inmobiliario, tiene en custodia, copia de respaldo, Puerto Rico  
ALBERTO MONTAÑESE, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| durante la albañilería del <b>proyecto</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |
| <b>Componente afectado:</b>                                                                                                                                                          | Subsuelo                                                                                                                                                                      | <b>Importancia:</b> Impacto moderado                                                                     |
| <b>Descripción del impacto</b>                                                                                                                                                       | Alteración de la estructura del subsuelo por la cimentación.                                                                                                                  |                                                                                                          |
| <b>Medidas de mitigación</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |
| <b>Acción concreta</b>                                                                                                                                                               | <b>Evaluación</b>                                                                                                                                                             | <b>Registro</b>                                                                                          |
| Se ejecutarán todas y cada una de las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos para asegurar la estabilidad del suelo.                                                      | Se verificarán y revisarán periódicamente las recomendaciones.                                                                                                                | Se tomará evidencia fotográfica de la ejecución y revisión de las recomendaciones.                       |
| Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.                      | Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.                                                                   | De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades. |
| Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del <b>proyecto</b> , de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera. | Se verificará la separación de los materiales durante la construcción.                                                                                                        | Se mantendrá un registro de la cantidad de residuos valorizados.                                         |
| Los escombros serán entregados a recolectores autorizados para su adecuada disposición.                                                                                              | Se solicitará el registro como recolector autorizado.                                                                                                                         | Se tendrá un registro de los manifiestos proporcionados por el recolector.                               |
| Se apoyará los esfuerzos locales de conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes.                                    | La colaboración podrá ser en especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocadas en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales. | A través de escritos se registrará la intención de colaboración con las diferentes organizaciones.       |

|                                                                                                                                                 |                                                                                                                                    |                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Componente afectado:</b> Paisaje                                                                                                             |                                                                                                                                    | <b>Importancia:</b> Impacto moderado                                                                                  |
| <b>Descripción del impacto</b>                                                                                                                  | Afectación a la calidad del paisaje por la construcción de la infraestructura.                                                     |                                                                                                                       |
| <b>Medidas de mitigación</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                    |                                                                                                                       |
| <b>Acción concreta</b>                                                                                                                          | <b>Evaluación</b>                                                                                                                  | <b>Registro</b>                                                                                                       |
| Se colocará una malla alrededor de la construcción para disminuir la visualización de la obra.                                                  | La malla colocada deberá ser de materiales oscuros, no translúcida que sea capaz de ocultar parcialmente el sitio de construcción. | Se registrará evidencia fotográfica de la instalación de la malla.                                                    |
| Al terminar la jornada se guardarán y ocultarán los camiones y maquinaria con la finalidad de no alterar las condiciones estéticas del paisaje. | Se verificará al término de la jornada que dichos camiones y maquinaria se encuentren debidamente guardados y ocultos.             | En las bitácoras se registrará horario de finalización, así como el arribo de los camiones a sus respectivos lugares. |
| Se utilizarán acabados y materiales de la región para integrar el <b>proyecto</b> al entorno paisajístico donde se integra.                     | Se cumplirán con el reglamento de imagen del municipio.                                                                            | Se registrará el cumplimiento de los criterios establecidos en el reglamento de imagen urbano.                        |



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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

|                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Se elaborará y ejecutará un programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle en áreas donde se encuentra actualmente deteriorado, con lo que se aumentará el valor paisajístico del sitio. | Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación. | De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Impactos moderados durante la etapa de: Operación y mantenimiento**

| Impactos moderados durante la etapa de Operación y mantenimiento                                                                                                                                                              |                                                                                                             |                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Componente afectado:</b> Suelo                                                                                                                                                                                             |                                                                                                             | <b>Importancia:</b> Impacto moderado                                                                    |
| <b>Descripción del impacto</b>                                                                                                                                                                                                | Generación de residuos urbanos durante la operación del <b>proyecto</b> .                                   |                                                                                                         |
| <b>Medidas de mitigación</b>                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                             |                                                                                                         |
| <b>Acción concreta</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>Evaluación</b>                                                                                           | <b>Registro</b>                                                                                         |
| Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.                                                               | Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación. | De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades |
| El <b>proyecto</b> contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes proplamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciandno así la separación de estos. | Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento.         | Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.             |

| Componente afectado: Agua                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                          | Importancia: Impacto moderado                                                                                    |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Descripción del impacto                                                                                                                                                                                                                                                                            | Generación de aguas residuales durante la operación del proyecto.                                        |                                                                                                                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Incremento en la demanda de agua potable durante la operación del proyecto.                              |                                                                                                                  |  |
| Medidas de mitigación                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |                                                                                                                  |  |
| Acción concreta                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Evaluación                                                                                               | Registro                                                                                                         |  |
| Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales. | Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.            | Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados. |  |
| Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.                                                                                                                                                                                                                     | El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes. | Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado.                             |  |
| Establecer trampas de grasa para                                                                                                                                                                                                                                                                   | Se evaluarán diversos equipos                                                                            | Se registrará evidencia                                                                                          |  |

Este documento es una copia no controlada de la versión original, la cual se encuentra en el archivo de respaldo de la información.  
Alcaldía de Monterrey, S.L. de C.V.

*[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. 138.01.03/2055/2024**

|                                                          |                                         |                                                        |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| reducir la carga de las descargas residuales domésticas. | priorizando la duración de su vida útil | documental y fotográfica de la instalación de equipos. |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|

| Componente afectado: Aire                                                                                      |                                                                                                          | Importancia: Impacto moderado                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                                                                                    | Generación de gases de efecto invernadero durante la operación del proyecto                              |                                                                                                                   |
| Acción concreta                                                                                                | Medidas de mitigación                                                                                    |                                                                                                                   |
|                                                                                                                | Evaluación                                                                                               | Registro                                                                                                          |
| Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales. | Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.                              | Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.                                             |
| Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.  | Se evaluará el plan de instalación eléctrica del proyecto para determinar el posible consumo energético. | Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto. |
| Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.                     | Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.                          | Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del proyecto.                             |

| Componente afectado: Clima                                                                                                                                                           |                                                                                                          | Importancia: Impacto moderado                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                                                                                                                                                          | Contribución al cambio climático por operación de la infraestructura.                                    |                                                                                                                   |
| Acción concreta                                                                                                                                                                      | Medidas de mitigación                                                                                    |                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                      | Evaluación                                                                                               | Registro                                                                                                          |
| Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales con la finalidad de reducir la emisión de gases de efecto invernadero. | Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.                              | Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.                                             |
| Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes para reducir el consumo de energía.                                     | Se evaluará el plan de instalación eléctrica del proyecto para determinar el posible consumo energético. | Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto. |
| Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.                                                                                           | Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.                          | Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del proyecto.                             |

*[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. 138.01.03/2055/2024

## Medidas de mitigación para los impactos acumulativos del proyecto

| Descripción de los impactos ambientales                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Contribución al cambio climático por remoción de vegetación.                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
| Modificación del uso de suelo por el retiro de vegetación.                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
| Disminución de la superficie de vegetación forestal a causa de la ejecución del desmonte                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
| Disminución de la diversidad de flora a causa de la ejecución del desmonte                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
| Disminución de los servicios ambientales ocasionados por el desmonte.                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
| Modificación del uso de suelo para la construcción del <b>proyecto</b> .                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
| Modificación del uso de suelo por operación de la infraestructura.                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
| Medidas de mitigación impactos acumulativos                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
| Acción concreta                                                                                                                                                                  | Evaluación                                                                                                                                                                                                                                                                  | Registro                                                                                                                                                        |
| Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del <b>proyecto</b> para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.                               | Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del <b>proyecto</b> . Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación. | Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.                                                             |
| Se llevará a cabo un programa de monitoreo, limpieza y vigilancia de la franja de vegetación de mangle que ayudará superficie inundable colindante al sitio de <b>proyecto</b> . | Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en la restauración, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.         | Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la restauración del área de mangle deteriorada. |
| Se apoyará los esfuerzos locales de conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes.                                | La colaboración podrá ser en especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocadas en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales.                                                                                               | A través de escritos se registrará la intención de colaboración con las diferentes organizaciones.                                                              |
| Se donarán 100 ejemplares de árboles nativos al ayuntamiento de bahía de banderas para futuros programas de reforestación.                                                       | Los ejemplares deberán ser de especies arbóreas nativas de al menos 1.30 metros de altura.                                                                                                                                                                                  | A través de un escrito de entrega se registrará la donación de árboles al ayuntamiento.                                                                         |

| Descripción de los impactos                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Demanda de agua potable durante las actividades de cimentación del <b>proyecto</b> . |
| Incremento en la demanda de agua potable.                                            |
| Incremento en la demanda de agua potable durante la operación del <b>proyecto</b> .  |
| Medidas de mitigación impactos acumulativos                                          |

"Medida para la conservación del proyecto Reforestación Cero en Marismas, Bahía de Banderas, Nayarit"  
ASIS DE INGENIERÍA S.A. DE CV



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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

| <b>Acción concreta</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Evaluación</b>                                                                                        | <b>Registro</b>                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales. | Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.            | Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados. |
| Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.                                                                                                                                                                                                                     | El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes. | Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado.                             |
| Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.                                                                                                                                                                                                          | Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su vida útil.                                   | Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.                                   |

**Medidas de mitigación para los impactos residuales detectados para el proyecto**

| <b>Descripción de los impactos</b>                                                                                   |                                                                                                                 |                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aumento en la demanda de servicios urbanos por el <b>proyecto</b> .                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                  |
| Incremento en la demanda de agua potable durante la operación del <b>proyecto</b> .                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                  |
| Generación de aguas residuales durante la operación del <b>proyecto</b> .                                            |                                                                                                                 |                                                                                                                                  |
| Incremento en la demanda de servicios urbanos durante la operación del <b>proyecto</b> .                             |                                                                                                                 |                                                                                                                                  |
| <b>Medidas de mitigación impactos residuales</b>                                                                     |                                                                                                                 |                                                                                                                                  |
| <b>Acción concreta</b>                                                                                               | <b>Evaluación</b>                                                                                               | <b>Registro</b>                                                                                                                  |
| Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará la separación y valorización de los residuos.     | Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.     | De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.                         |
| Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del <b>proyecto</b> y en la iluminación de áreas comunes. | Se evaluará el plan de instalación eléctrica del <b>proyecto</b> para determinar el posible consumo energético. | Se registrará el consumo energético del <b>proyecto</b> para comparar con el plan de instalación eléctrica del <b>proyecto</b> . |
| Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.                                       | El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.        | Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado.                                             |
| Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales.       | Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.                                     | Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.                                                            |
| Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de                      | Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos                                 | Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que                                    |

Se anexa para su conocimiento el informe de evaluación de impactos residuales del proyecto, el cual se encuentra en el expediente de este oficio.



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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

|                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales. | recomendados.                                                                                            | sean reemplazados.                                                                   |
| Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.                                                                                                                     | El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes. | Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado. |
| Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.                                                                                                          | Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su vida útil                                    | Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.       |

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

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

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

En ausencia del proyecto, las tendencias de desarrollo habitacional de la zona continuarán, toda vez que los instrumentos locales de planeación local como el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, han destinado esta zona como un sitio de alta densidad poblacional donde reside gran parte del segmento de población empleado en la industria de la construcción y de servicios, lo que genera una presión constante para la ocupación de suelo con vivienda popular y residencial, lo que origina una presión constante de apropiación de suelo para habitación y comercio. Con la implantación de un **proyecto** de menor densidad, se impide un uso más intensivo y de mayor impacto.

En presencia del proyecto no habrá un incremento considerable de impactos ambientales significativos sobre el sistema ambiental ni en el sitio de **proyecto**, ya que en la actualidad existe una actividad antropogénica importante. Sin embargo, el resultado esperado de la aplicación de los programas ambientales como la clasificación y reducción de la cantidad de residuos sólidos generados; la reforestación con flora preferentemente nativa; la reducción de gases por combustión de hidrocarburos y la contaminación por ruido, entre otras medidas, permitirá un buen control sobre las actividades relacionadas con el **proyecto** y podrá favorecer que la dinámica ambiental mantenga su equilibrio, de manera que el estado general actual de la zona de la laguna El Quelele se conserve, habiendo perdido su condición ambiental anterior, en tanto que se permite la realización de la actividad productiva de



*[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. 138.01.03/2055/2024**

construcción y desarrollo, generadora de empleo y, consecuentemente, de un gradual mejoramiento en el nivel de vida de la población circundante.

El escenario modificado ha sido analizado, planeado y autorizado por los instrumentos de planeación urbana y ambiental, de manera que el proyecto se insertará en un área con tendencias de desarrollo constructivo de alta densidad en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, pero con un **proyecto** que propone un concepto de integración con el medio circundante.

Las tendencias en la zona se mantendrán, aunque el **proyecto** sin medidas de mitigación propiciaría que se dejen de aplicar medidas que favorecerían una tendencia de crecimiento económico sostenido.

El escenario ambiental esperado sin la ejecución de las medidas de mitigación sería, en todo caso, el escenario más desfavorable es para la calidad ambiental, ya que no habría mitigación de impactos a los diferentes componentes ambientales, con el consecuente deterioro del ecosistema y amenazando, en consecuencia, la misma viabilidad económica del **proyecto**.

En ausencia de medidas de mitigación, el ecosistema que permanecerá en el predio se verá afectado, ya que no se permitirá que las medidas cumplan con su objetivo de reducir y minimizar los impactos ambientales en presencia del **proyecto**, de tal manera que no se podrá conservar ni mejorar la calidad ambiental de acuerdo con lo planeado con las medidas de mitigación, perdiendo así gran parte del atractivo que motivo la inversión en primer lugar.

## 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.

En apego al segundo y tercer párrafo del artículo 35 de la **LGEPA**, que señalan:

*"Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables."*

*Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas 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,*

*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. 138.01.03/2055/2024**

en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación"; esta Oficina de Representación verificó el cumplimiento del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.

El sitio del **proyecto** se ubica en el plano **E-12** de zonificación secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas vigente; donde se determina que el predio está tipificado con uso **T-20** (Turístico con 20 viviendas por hectárea), sin embargo; la **promovente** obtuvo del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Compatibilidad urbanística con núm. de oficio **DEUR/COMP/0028/2024**, del cual ingresó una copia en alcance a la **MIA-P**, con su escrito del 13 de marzo de 2024 referido en el resultando VIII del presente oficio. Esto para complementar el oficio **UAM/COMP/0284/2021** que se adjuntó a la **MIA-P**, pues este último tenía equivocada la ubicación del predio.

Con el oficio núm. **DEUR/COMP/0028/2024** de fecha 6 de marzo de 2024, el Ayuntamiento de Bahía de Banderas confirma el uso **H-211** (habitacional, 211 habitantes / hectárea) con base en la Licencia de Homologación número **UAM/HOMOL/0003/2021**, siendo la modalidad de uso la Habitacional Plurifamiliar Vertical con 200 habitantes por hectárea.

**Por lo anterior, se concluye que el proyecto se ajusta a lo dictaminado por la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano y uso de suelo.**

Respecto de la vocación natural del predio del **proyecto**, se tiene que el sitio de acuerdo con la Serie VII del **INEGI** de uso de suelo y vegetación se ubica en una zona clasificada como vegetación hidrófila (Tular) siendo esta en términos de la fracción LXXX del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable un tipo de vegetación forestal, por otro lado, el Artículo 122 de la misma Ley establece que: *Los terrenos forestales seguirán considerándose como tales, aunque pierdan su cubierta forestal por acciones ilícitas, plagas, enfermedades, incendios, deslaves, huracanes, o cualquier otra causa. Los propietarios y poseedores emprenderán acciones para la restauración de dicha cubierta. En caso de que los acahuales se pretendan destinar a un uso agrícola o pecuario de manera permanente u otro uso distinto al forestal, los titulares de los avisos de registro de acahuales y, en su caso, de aprovechamiento de acahual, deberán solicitar la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales de conformidad con lo establecido en esta Ley y su Reglamento.* Artículo adicionado DOF 11-04-2022.

Que el Artículo 3o. del **RLGEEPAMEIA** establece que:- *Para los efectos del presente reglamento se considerarán las definiciones contenidas en la ley y las siguientes:*

*I Ter. Cambio de uso de suelo: Modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos, llevada a cabo por el hombre a través de la remoción total o parcial de la vegetación;*

*Fracción adicionada DOF 31-10-2014.*

Con base en estas definiciones y considerando que el predio no ha sido sujeto al trámite de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales; esta Oficina de

Nota: El presente documento es una copia digitalizada del original que se encuentra en el expediente de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Unidad de Gestión Ambiental, Oficio No. 138.01.03/2055/2024.





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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

Representación considera adecuada la corrección que hizo la **promovente** en su escrito referido en el Resultando IX, al solicitar que se analice también la evaluación del impacto ambiental por cambio de uso de suelos de terrenos forestales, esto debido a que se pretende la *modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos*, que aunque en la actualidad el predio no sustente vegetación forestal, dicha vegetación fue removida por acciones irregulares, al no contar con las previas autorizaciones.

Por otro lado como medida de compensación en beneficio de la comunidad de manglar y con el fin de ajustarse a la especificación 4.43 de la NOM-022-SEMARNAT-2003, la **promovente** propuso establecer un programa que incluya medidas para monitorear, conservar, reforestar y vigilar el área de conservación de mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) colindante al sitio de proyecto, ubicado en la vialidad denominada Callejón La Laguna en una porción de la parcela 93 Z-1 P2/3 dentro del ejido de Bucerías, localidad de Mezcales, Bahía de Banderas, Nayarit. Como una medida de mitigación al cambio de uso de suelo alrededor de la laguna, el **proyecto** propone la conservación de una porción de aproximadamente 2,887.35 m<sup>2</sup>, dentro de la cual se llevarán a cabo las actividades que componen el presente PROGRAMA DE MONITOREO, CONSERVACIÓN, REFORESTACIÓN Y VIGILANCIA DE MANGLE.

Finalmente, respecto de los requerimientos de agua para la operación del **proyecto**, se tiene que éste cuenta con el oficio núm. OOM-D.G.-0453/2023 emitido por el Organismo Municipal operador de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, a través del cual se le otorga al proyecto la factibilidad para dotarlo de los servicios de agua potable y alcantarillado para una superficie total de 9,499.74 m<sup>2</sup> donde se solicitó el servicio para 80 departamentos, en tanto que el proyecto propone únicamente 67 departamentos. Cabe señalar que esta superficie incluye 2002.94 m<sup>2</sup> de áreas verdes dentro del desarrollo y 2,887.35 m<sup>2</sup> para llevar a cabo las actividades del PROGRAMA DE MONITOREO, CONSERVACIÓN, REFORESTACIÓN Y VIGILANCIA DE MANGLE.

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

SEMPRESA: SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
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. 138.01.03/2055/2024

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

## TÉRMINOS

**PRIMERO.** – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"MIA-P para la construcción y operación de una unidad habitacional en Mezcales, Bahía de Banderas, Nayarit"** a ubicarse al final de la vialidad denominada Callejón La Laguna en una porción de la parcela 93 Z-1 P2/3 dentro del ejido de Bucerías, localidad de Mezcales, Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza en materia de Impacto ambiental el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales de una superficie de 6,613.45 m<sup>2</sup> (00-66-1345 has.), así como la construcción operación y mantenimiento de desarrollo condominal con 67 viviendas de tipo plurifamiliar vertical distribuidas en 5 edificios verticales de 3 niveles cada uno. El **proyecto** cuenta de manera adicional con 2,887.35 m<sup>2</sup> en la misma parcela, para llevar a cabo las actividades del PROGRAMA DE MONITOREO, CONSERVACIÓN, REFORESTACIÓN Y VIGILANCIA DE MANGLE.

### Dimensiones del proyecto.

El desglose de superficies para las que se solicita autorización para su construcción se presenta en la siguiente tabla:

| Construcción de superficies finales del predio del proyecto Ciara | m <sup>2</sup> | %    |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|------|
| Superficie del lote en posesión de la <b>promovente</b>           | 6613.45        | 100% |
| <b>Nivel planta baja</b>                                          |                |      |
| <b>Áreas generales de construcción cubierta</b>                   |                |      |

"Visto para la construcción del proyecto habitacional Ciara en Mezcales, Bahía de Banderas, Nayarit"  
ACTA DE MONITOREO S.A. DE CV



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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

|                                                         |         |     |
|---------------------------------------------------------|---------|-----|
| Área de Departamentos                                   | 1863.50 |     |
| Amenidades lúdicas                                      | 60.00   |     |
| Amenidades operativas                                   | 114.23  |     |
| Circulación y pasillos                                  | 240.09  |     |
| Caseta de acceso                                        | 9.00    |     |
| Total construcción techada                              | 2286.82 | 35% |
| <b>Áreas generales de construcción descubierta</b>      |         |     |
| Estacionamiento, Ingreso Peatonal & ingreso de Servicio | 2020.72 |     |
| Circulación                                             | 192.90  |     |
| Alberca                                                 | 40.00   |     |
| Espejo de agua                                          | 12.25   |     |
| Bancas                                                  | 57.82   |     |
| Total construcción descubierta                          | 2323.69 | 35% |
| <b>Áreas verdes</b>                                     |         |     |
| Jardines                                                | 2002.94 |     |
| Total áreas verdes                                      | 2002.94 | 30% |

Tabla de resumen de superficies constructivas y áreas verdes planta baja

| Áreas generales del proyecto                             | m <sup>2</sup>  | %           |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| Total construcción techada planta baja                   | 2,286.32        | 35%         |
| Total construcción descubierta                           | 2,323.69        | 35%         |
| Total áreas verdes                                       | 2,002.94        | 30%         |
| <b>Total de áreas (igual a la superficie del predio)</b> | <b>6,613.45</b> | <b>100%</b> |

Coordenadas UTM se presentan a continuación:

| Vértice | Lado    | Coordenadas |              |
|---------|---------|-------------|--------------|
|         |         | X           | Y            |
| P1      | P1 - P2 | 469663.9300 | 2292348.1900 |
| P2      | P2 - P3 | 469659.4691 | 2292354.2019 |
| P3      | P3 - P4 | 469643.3881 | 2292346.0630 |
| P4      | P4 - P5 | 469637.4878 | 2292344.7517 |
| P5      | P5 - P6 | 469627.5184 | 2292342.3427 |
| P6      | P6 - P7 | 469622.3329 | 2292341.8716 |
| P7      | P7 - P8 | 469608.6904 | 2292351.2089 |
| P8      | P8 - P9 | 469584.0341 | 2292366.0893 |

*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. 138.01.03/2055/2024

resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes:

## CONDICIONANTES

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

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Previo al inicio de actividades, la **promovente** deberá contar con la autorización del Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos forestales en una superficie de **6,613.45 m<sup>2</sup>**.
3. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
4. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la

Manifiesto para la construcción del proyecto, ante el Funcionario Competente Municipal, del Estado de Nayarit.  
ASÍ SE NOTIFICA EN SU OFICIO



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

**Oficio No. 138.01.03/2055/2024**

disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

5. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
6. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
7. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el **DOF** el 13 de enero de 1995.
8. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
9. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
10. 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.
11. Deberá incluir en sus informes de cumplimiento de Términos y Condicionantes indicados en el Terminó Octavo de la presente autorización, un reporte de la condición ambiental de la zona federal de estero que colinda con el predio del **proyecto**, no se autoriza ningún tipo de

Se extiende en la ciudad de México, D.F., a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año 2024.

Por medio de la cual se otorga a la empresa promotora, la autorización para la construcción del proyecto.

Página 38 de 41



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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

barda perimetral pues no se describió en la **MIA-P** ni en la información Adicional, por lo que se recomienda que considere solicitar a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta Secretaría, la concesión de dicha zona federal para su protección y conservación.

12. Establecer un programa de Manejo de Residuos Sólidos, en el cual se establezca la separación, valorización y compactación de los mismos, previo al inicio del proyecto y en termino no mayor a 3 meses deberá de presentar copia del contrato de servicio de recolección de residuos sólidos para aquellos que no sean susceptibles de aprovechamiento.
13. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
14. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
15. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
  - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
  - Los motivos de la reubicación.
  - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
  - La anuencia del propietario o legal poseionario del predio de destino.
16. Se lo informa que si pretende operar calderas deberá:
  - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
  - Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
17. Finalmente de deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del 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**.

SEMI-138.01.03/2055/2024  
Unidad de Gestión Ambiental y Recursos Naturales, Calle de Monterrey S/N, 63000, Toluca, México



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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

**OCTAVO.-** La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad trimestral en las etapas de preparación del sitio y construcción y semestral durante las etapas de operación y mantenimiento y por toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado tres 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 ejercitará, entre otras, las facultades que le confieren los artículos **55, 59 y 61** del **RLGEEPAMEIA**.

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/2055/2024

**DECIMOCUARTO.** - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Raúl Sergio Treviño Hinojosa** Representante legal de la persona moral denominada **AXIS DE MONTERREY S.A. DE C.V.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

## ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción IV, 22, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma la Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"



**ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Lía Castro Díaz de León.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano.- Encargada de la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD047**

No. Bitácora: 18/MP-0248/09/23  
XXG2/miner/jgm

*[Handwritten signature]*

