

Unidad administrativa que clasifica:

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento:

Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)

Partes o secciones clasificadas:

1

Fundamento legal y razones:

Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

Firma del titular:

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

"ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 12 de julio de 2024

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

Tepic, Nayarit a 12 de junio de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. José Alfredo González Rojas



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Oswaldo Curiel Rivera.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. José Alfredo González Rojas** en lo sucesivo identificado como el **promovente**, para el proyecto **"HOTEL XIOBELLA"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en Av. Careyeros núm. 116 y camino de acceso, playa Punta Negra, Higuera Blanca, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y Zona Federal Marítimo Terrestre colindante. Coordenadas de referencia: UTM 13Q X= 448530, Y= 2298823, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 30 de agosto de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 24 del mismo mes y año, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD043**.
- II. Que el 7 de septiembre de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DCIRA/0039/23**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 31 de agosto al 6 de septiembre de 2023 y extemporáneos.
- III. Que el 13 de septiembre de 2023 mediante escrito del 7 de agosto del mismo año, el **promovente** presentó la página del periódico con fecha del 6 de septiembre del mismo año en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- IV. Que el 13 de septiembre del 2023, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios **138.01.03/3881/2023** y **138.01.03/3882/2023**, ambos del 18 de septiembre de 2023, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.

"HOTEL XIOBELLA"



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que afecta una fracción de zona federal marítimo terrestre, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la 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 **promoviente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la 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 el artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

"ACOTI ZIGRELLA"



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la operación de las obras e instalaciones existentes que comprenden el Hotel, mismo que tiene las siguientes características:

Edificio con sótano-estacionamiento y cinco niveles desplantado en un terreno de 797.70 m², y tiene una superficie construida de 2,628.35 m².

Respecto a las obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. PFAA24.5/2C27.5/0047/21/0273, de fecha 19 de noviembre de 2021, mediante la cual se sancionó a la **promovente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es:

Operación dese totalmente y en operación una construcción o edificio en una superficie aproximada de 797.70 metros cuadrados, mismo que cuenta con lo siguiente. SÓTANO-ESTACIONAMIENTO.- EN ESTE NIVEL SE ENCUENTRAN OFICINAS ADMINISTRATIVAS, BAÑOS Y COMEDOR PARA EMPLEADOS, COCINA PARA SNACKS EN ALBERCA, BODEGAS, LAVANDERÍA, CÁMARAS FRÍAS, CUARTO DE MÁQUINAS ALBERCA Y BOMBAS, PLANTA DE TRATAMIENTO (VER DESCRIPCIÓN EN ANEXO), ASÍ COMO 30 CANTONES DE ESTACIONAMIENTO SIENDO UN TOTAL DE 534.43 M² CONSTRUIDOS. EL PRIMER NIVEL O PLANTA BAJA.- CUENTA CON 8 HABITACIONES UN ÁREA DE VESTÍBULO-RECEPCIÓN, BOUTIQUE, CORREDOR Y CUBOS DE ESCALERAS Y ELEVADOR, SIENDO UN TOTAL DE 406.73 M² CONSTRUIDOS EN DONDE SE DISTRIBUYEN: HABITACIÓN 101 (22.94 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO. HABITACIÓN 102 (24.75 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO Y VESTIDOR, CON ACCESO A TERRAZA ALBERCA. HABITACIÓN 103 (22.82 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO Y VESTIDOR, CON ACCESO A TERRAZA ALBERCA. ANEXO AL HABITACIÓN 102. HABITACIÓN 103 (18.64 M²) UN SOFÁ-CAMA. HABITACIÓN 104 (25.74 M²) UNA CAMA KING SIZE Y UN BAÑO Y VESTIDOR, CON ACCESO A TERRAZA ALBERCA. HABITACIÓN 105 (38.55 M²) UNA CAMA KING SIZE, UN SOFÁ-CAMA Y UN BAÑO, CON ACCESO A TERRAZA ALBERCA. HABITACIÓN 106 (22.81 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO-VESTIDOR, CON ACCESO A TERRAZA ALBERCA. HABITACIÓN 107 (24.31 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO-VESTIDOR, CON ACCESO A TERRAZA ALBERCA. ANEXO A HABITACIÓN 105. HABITACIÓN 107 (18.45 M²) UN SOFÁ-CAMA. HABITACIÓN 108 (24.31 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO, CON ACCESO A JARDÍN LATERAL. ÁREA COMÚN (109.86 M²) ELEVADOR, ESCALERA, CORREDORES, CUARTOS DE SERVICIO, BOUTIQUE Y LOBBY. EN LAS ÁREAS EXTERIORES TENEMOS JARDINES, CORREDOR PERCOLADO, BAÑOS, TERRAZA Y ALBERCA (4.60 X 12.30 M) CON BARRA PARA SNACKS Y ACCESO A LA PLAYA. EL SEGUNDO NIVEL.- CUENTA CON OCHO HABITACIONES, OFICINA, VENTAS, UN ASEA COMÚN, CORREDOR Y CUBOS DE ESCALERAS Y ELEVADOR, CUARTO DE POMPERIA Y SNACKS, SIENDO UN TOTAL DE 410.09 M² CONSTRUIDOS Y SE DISTRIBUYE EN HABITACIÓN 201 (22.94 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA CALLE (4.62 M²). HABITACIÓN 202 (24.75 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO Y VESTIDOR, CON BALCÓN A LA PLAYA (0.52 M²). HABITACIÓN 203 (22.82 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO Y VESTIDOR, CON BALCÓN A LA PLAYA (6.10 M²). ANEXO A HABITACIÓN 202. HABITACIÓN 203 (18.54 M²) UN SOFÁ-CAMA. HABITACIÓN 204 (25.74 M²) UNA CAMA KING SIZE Y UN BAÑO, VESTIDOR, CON BALCÓN A LA PLAYA (4.33 M²).

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

HABITACIÓN 205 (38.56 M²) UNA CAMA KING SIZE, UN SOFÁ-CAMA Y UN BAÑO CON ACCESO A TERRAZA ALBERCA. HABITACIÓN 206 (22.81 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO Y VESTIDOR UN BALCÓN A LA PLAYA (6.58 M²). HABITACIÓN 207 (24.11 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO Y VESTIDOR CON BALCÓN A LA PLAYA (3.91 M²). ANEXO A HABITACIÓN 206. HABITACIÓN 207 (18.48 M²) UN SOFÁ-CAMA. HABITACIÓN 208 (24.11 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A JARDÍN LATERAL. ÁREA COMÚN (118.38 M²) ELEVADOR, ESCALERA, CORREDORES CUARTOS DE ROMPERÍA, SNACKS Y SPA. EL TERCER NIVEL - CUENTA CON SEIS HABITACIONES, UN ÁREA COMÚN CORREDOR Y CUBOS DE ESCALERAS Y ELEVADOR, CUARTOS DE SERVICIO, SIENDO UN TOTAL DE 399.36 M² CONSTRUIDOS Y SE DISTRIBUYEN EN: HABITACIÓN 301 (53.95 M²) UNA CAMA KING SIZE, UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA CALLE (4.62 M²) Y BALCÓN A LA PLAYA (10.52 M²). HABITACIÓN 302 (30.60 M²) UNA CAMA KING SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA PLAYA (6.60 M²). HABITACIÓN 303 (35.40 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA PLAYA (6.61 M²). HABITACIÓN 304 (35.79 M²) UNA CAMA KING SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA PLAYA (4.33 M²). HABITACIÓN 305 (30.50 M²) UNA CAMA KING SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA PLAYA (6.58 M²). HABITACIÓN 306 (51.32 M²) UNA CAMA KING SIZE, UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA PLAYA (3.91 M²) Y BALCÓN A JARDÍN LATERAL (3.24 M²). ÁREA COMÚN (70.03 M²) ELEVADOR, ESCALERA, CORREDORES Y CUARTOS DE ROMPERÍA Y SNACKS. EL CUARTO NIVEL - CUENTA CON 6 HABITACIONES, UN ÁREA COMÚN CORREDOR Y CUBOS DE ESCALERAS Y ELEVADOR, CUARTOS DE SERVICIO, SIENDO UN TOTAL DE 399.36 M² CONSTRUIDOS Y SE DISTRIBUYE EN: HABITACIÓN 401 (53.95 M²) UNA CAMA KING SIZE, UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA CALLE (4.62 M²) Y BALCÓN A LA PLAYA (10.52 M²). HABITACIÓN 402 (30.60 M²) UNA CAMA KING SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA PLAYA (6.60 M²).

HABITACIÓN 403 (35.40 M²) UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA PLAYA (6.61 M²). HABITACIÓN 404 (35.79 M²) UNA CAMA KING SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA PLAYA (4.33 M²). HABITACIÓN 405 (30.50 M²) UNA CAMA KING SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA PLAYA (6.58 M²). HABITACIÓN 406 (51.32 M²) UNA CAMA KING SIZE, UNA CAMA QUEEN SIZE Y UN BAÑO, CON BALCÓN A LA PLAYA (3.91 M²) Y BALCÓN A JARDÍN LATERAL (3.24 M²). ÁREA COMÚN (70.03 M²) ELEVADOR, ESCALERA, CORREDORES Y CUARTOS DE ROMPERÍA Y SNACK. CUENTA CON RESTAURANTE, COCINA, BAÑOS HOMBRES Y MUJERES, UN ÁREA COMÚN CORREDOR, CUBOS DE ESCALERAS, ELEVADOR, CUARTOS DE SERVICIO Y MEZANINE SIENDO UN TOTAL DE 408.36 M² CONSTRUIDOS. COMEDOR RESTAURANTE, (248.22 M²) 120 PAX, COCINA (30.97 M²), BAÑOS (32.17 M²) MEZANINE (37.02 M²) UNA CAMA KING SIZE Y UN BAÑO CON BALCÓN A LA PLAYA. ÁREA COMÚN (26.22 M²) ELEVADOR Y ESCALERAS.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

- SÓTANO - ESTACIONAMIENTO 594.43 M²
- PRIMER NIVEL 416.73 M²
- SEGUNDO NIVEL 410.09 M²
- TERCER NIVEL 399.36 M²
- CUARTO NIVEL 399.36 M²
- QUINTO NIVEL 408.36 M²
- TOTAL 2628.35 M²

LOS ACABADOS EN EL EDIFICIO SON COMO A CONTINUACIÓN SE DETALLAN: PISOS, PORCELANATO

HOTEL MIDSTLE*



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

EN INTERIORES DEPARTAMENTOS, LOSETA CERÁMICA TIPO DUELA (MADERA) EN TERRAZAS Y BALCONES, CONCRETOS LAVADOS EN CORREDORES, JARDINES Y ÁREAS DE SERVICIOS, CONCRETO PULIDO EN SÓTANO - ESTACIONAMIENTO, MUROS APLANADO FINO CON PINTURA VINÍLICA EN BAÑOS Y CUARTO DE SERVICIO CON AZULEJOS CERÁMICOS, EN FACHADAS MUROS DECORATIVOS CON PIEDRAS NATURALES, PLAFONES APLANADO FINO Y DETALLES CON PLAFONES DE TABLA ROCA CON PINTURA VINÍLICA, CUBIERTAS GRANITO EN BARRAS DE COCINA Y LAVABOS, CANCELERÍAS PVC ARQUITECTÓNICO CON CRISTAL CLARO, PUERTAS SERÁN DE MADERA NATURAL DE LA REGIÓN, TECHUMBRE DE PALAPA EN SPA Y RESTAURANTE, EL DISEÑO EN LOS JARDINES CON PASTO, PLANTAS DE ORNATO Y PALMAS.

A continuación, se presentan las coordenadas UTM del polígono recorrido:

Vértice	X	Y
1	448530	2298823
2	448516	2298849
3	448492	2298836
4	448508	2298809

Dicho terreno donde se encuentra el edificio antes descrito ocupa una superficie aproximada de 526 m² de Zona Especial Marítima Terrestre en donde se aprecia la construcción de alberca totalmente terminada y en operación y parte de terraza para coqueolera.

A continuación, se presentan las coordenadas UTM del polígono de ZOFEMAT superficie aproximada 524 m² sobre parte de alberca.

Vértice	X	Y
1	448479	2298853
2	448503	2298851
3	448514	2298848
4	448492	2298835

Descripción de obras existentes.

Sótano – Estacionamiento. En este nivel tiene oficinas administrativas, baños y comedor para empleados, cocina para snack en alberca, bodegas, lavandería, cámaras frías, cuarto de máquinas alberca y bombas, planta de tratamiento, así como 10 cajones de estacionamiento, siendo un total de 594.43 m² construidos.

Primer nivel. Cuenta con 8 habitaciones, un área de vestíbulo-recepción, boutique, corredor y cubo de escaleras y elevador, siendo un total de 416.73 m² construidos.

- Habitación 101. (22.94 m²) una cama queen size y un baño.
- Habitación 102. (24.75 m²) una cama queen size y un baño-vestidor, con acceso a terraza alberca.
- Habitación 103. (22.82 m²) una cama queen size y un baño-vestidor, con acceso a terraza alberca.
- Anexo a hab. 102, hab. 103. (18.64 m²) un sofá - cama.
- Habitación 104. (35.74 m²) una cama king size y un baño-vestidor, con acceso a terraza alberca.
- Habitación 105. (38.56 m²) una cama king size, un sofá - cama y un baño, con acceso a terraza alberca.
- Habitación 106. (22.81 m²) una cama queen size y un baño-vestidor, con acceso a terraza alberca.

MAJTEA H02024/04

11




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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

- Habitación 107. (24.11 m²) una cama queen size y un baño-vestidor, con acceso a terraza alberca.
- Anexo a hab. 106, hab. 107. (18.48 m²) un sofá - cama
- Habitación 108. (24.11 m²) una cama queen size y un baño, con acceso a jardín lateral.
- Área común (108.86 m²) elevador, escalera, corredores, cuartos de servicio, boutique y lobby.
- En las áreas exteriores se tienen jardines, corredor pergolado, baños, terraza y alberca (4.60 x 12.20 m) con barra para snacks y acceso a la playa.

Segundo nivel. Cuenta con 8 habitaciones, oficina de ventas, un área común corredor y cubo de escaleras y elevador, cuartos de ropería y snack, siendo un total de 410.09 m² construidos.

- Habitación 201. (22.94 m²) una cama queen size y un baño, con balcón a la calle (4.62 m²).
- Habitación 202. (24.75 m²) una cama queen size y un baño-vestidor, con balcón a la playa (10.52 m²).
- Habitación 203. (22.82 m²) una cama queen size y un baño-vestidor, con balcón a la playa (6.10 m²).
- Anexo a hab. 202, hab. 203. (18.64 m²) un sofá - cama.
- Habitación 204. (35.74 m²) una cama king size y un baño-vestidor, con balcón a la playa (4.33 m²).
- Habitación 205. (38.56 m²) una cama king size, un sofá - cama y un baño, con acceso a terraza alberca.
- Habitación 206. (22.81 m²) una cama queen size y un baño-vestidor, con balcón a la playa (6.58 m²).
- Habitación 207. (24.11 m²) una cama queen size y un baño-vestidor, con balcón a la playa (3.91 m²)
- Anexo a hab. 206, hab. 207. (18.48 m²) un sofá - cama
- Habitación 208. (24.11 m²) una cama queen size y un baño, con balcón a jardín lateral.
- Área común (118.38 m²) elevador, escalera, corredores, cuartos de ropería, snacks y spa.

Tercer nivel. Cuenta con 6 habitaciones, un área común corredor y cubo de escaleras y elevador, cuartos de servicio, siendo un total de 399.36 m² construidos.

- Habitación 301. (53.95 m²) una cama king size, una cama queen size y un baño, con balcón a la calle (4.62 m²) y balcón a la playa (10.52 m²).
- Habitación 302. (30.60 m²) una cama king size y un baño, con balcón a la playa (6.60 m²).
- Habitación 303. (35.40 m²) una cama queen size y un baño, con balcón a la playa (6.61 m²).
- Habitación 304. (36.79 m²) una cama king size y un baño, con balcón a la playa (4.33 m²).
- Habitación 305. (30.50 m²) una cama king size y un baño, con balcón a la playa (6.58 m²)
- Habitación 306. (51.32 m²) una cama king size, una cama queen size y un baño, con balcón a la playa (3.91 m²) y balcón a jardín lateral (3.24 m²).
- Área común (70.03 m²) elevador, escalera, corredores y cuartos de ropería y snacks.

Cuarto nivel. Cuenta con 6 habitaciones, un área común corredor y cubo de escaleras y elevador, cuartos de servicio, siendo un total de 399.36 m² construidos.

- Habitación 401. (53.95 m²) una cama king size, una cama queen size y un baño, con balcón a la calle (4.62 m²) y balcón a la playa (10.52 m²).
- Habitación 402. (30.60 m²) una cama king size y un baño, con balcón a la playa (6.60 m²).
- Habitación 403. (35.40 m²) una cama queen size y un baño, con balcón a la playa (6.61 m²).
- Habitación 404. (36.79 m²) una cama king size y un baño, con balcón a la playa (4.33 m²).
- Habitación 405. (30.50 m²) una cama king size y un baño, con balcón a la playa (6.58 m²)
- Habitación 406. (51.32 m²) una cama king size, una cama queen size y un baño, con balcón a la playa (3.91 m²) y balcón a jardín lateral (3.24 m²).

HOTEL ROSELLA



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

- Área común (70.03 m²) elevador, escalera, corredores y cuartos de ropería y snacks.

Quinto nivel. Cuenta con un restaurante, cocina, baños hombres y mujeres, un área común corredor, cubo de escaleras, elevador, cuartos de servicio y mezzanine siendo un total de 408.38 m² construidos.

- Comedor restaurante. (248.22 m²) 120 pax.
- Cocina (30.97 m²)
- Baños. (32.17 m²)
- Mezzanine. (97.02 m²) una cama king size y un baño, con balcón a la playa.
- Área común (26.22 m²) elevador y escalera.

Resumen de superficies:

Sótano – Estacionamiento 594.43 m².

Primer nivel 416.73 m².

Segundo nivel 410.09 m².

Tercer nivel 399.36 m².

Cuarto nivel 399.36 m².

Quinto nivel 408.38 m².

Total 2,628.35 m².

Acabados:

Pisos. Porcelanato en interiores de departamentos, loseta cerámica tipo duela (madera) en terrazas y balcones, concretos lavados en corredores jardines y áreas de servicios, concreto pulido en Sótano - Estacionamiento.

Muros. Aplanado fino con pintura vinílica, en baños y cuarto de servicio con azulejos cerámicos, en fachadas muros decorativos con piedras naturales.

Plafones. Aplanado fino y detalles con plafones de tablarroca con pintura vinílica.

Cubiertas. Granito en barras de cocina y lavabos.

Cancelerías. PVC arquitectónico con cristal claro.

Puertas. Serán de madera natural de la región.

Techumbre. De palapa en spa y restaurante.

El diseño en los jardines es con pasto, plantas de ornato y palmas.

Descripción del proyecto por etapa.

Etapa de operación y mantenimiento.

Durante la etapa de operación, el **proyecto** contempla hospedaje, esparcimiento, recreación familiar, servicio de restaurant, alberca y sanitarios para turistas. El hotel cuenta con 28 cuartos con capacidad para 2 personas cada uno, es decir 56 personas. El área de restaurante tiene una capacidad para 120 comensales.

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

- Hospedaje y ocupación de cuartos.
- Preparación de alimentos en restaurante.

TERCERA COPIA



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

- Actividades de limpieza tanto de cuartos de hotel, restaurante, baños, cocina del restaurante, y área de esparcimiento.
- Lavado de blancos de los cuartos de hotel y mantelería del restaurante.
- Limpieza y mantenimiento de alberca.
- Poda y limpieza de áreas verdes.
- Disposición de residuos sólidos urbanos.

Así mismo, se establecen las siguientes actividades de mantenimiento preventivo, a fin de mantener las edificaciones e infraestructura en óptimas condiciones de funcionamiento.

Se dará mantenimiento principalmente de limpieza a las áreas comunes, sanitarios, estacionamiento, acceso. Además, se dará mantenimiento preventivo a las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

Mantenimiento general para la edificación en el que se incluya albañilería, acabados, pintura, limpieza de ventanas, entre otras actividades que contribuyan a mantener en óptimo funcionamiento del hotel.

Mantenimiento preventivo a la bomba de agua, a los filtros de arena, motores, bombas centrífugas, entre otros sistemas que hacen funcionar el sistema hidráulico. Las áreas verdes estarán a cargo del personal especialista que se encargará de darles mantenimiento, sin utilizar sustancias químicas.

Descripción de obras asociadas al proyecto.

En el **proyecto** se ubican diversos espacios que ayudan al funcionamiento del hotel, como son los sitios donde se almacenan los residuos, el mantenimiento de jardineras, la zona de la subestación eléctrica, cuarto de máquinas, cisterna y la planta eléctrica de emergencia.

Etapas de abandono del sitio.

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

- Retiro de las líneas de suministros.
- Desmantelamiento.
- Demolición de la infraestructura.
- Limpieza general.

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

Entre los residuos generales que se generarán en el proyecto se encuentran los siguientes:

Residuos sólidos. Orgánicos (Desechos de comida, cáscaras, fruta y verduras), Inorgánicos (Latas, metales, botellas de vidrio, plásticos).

Residuos líquidos. Agua residual proveniente de sanitarios del **proyecto**.

Durante la operación se realizará la separación secundaria de los residuos, por lo que se instalarán en áreas específicas, contenedores de residuos rotulados y de diferentes colores. La recolección la realizará

HOTEL MOBELL



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

el **promovente** del **proyecto** y el mismo se encargará de asegurar el correcto manejo de los residuos.

Generación de RSU por año de operación.

Para estimar la generación de residuos sólidos urbanos durante la etapa de operación, se toma como base la tasa de generación promedio utilizada en Bahía de Banderas que es de 1 kg/habitante/día, sin embargo, este promedio tendrá una modificación debido a que los usuarios no pasaran un día completo en el hotel, debido a la variación del concepto del **proyecto**, que implicará la realización de actividades distintas.

Se contempla un número máximo de 56 usuarios más 11 empleados en el edificio, generando un total de 24,455 kg de RSU por año.

Consumo de agua.

La cantidad máxima de personas calculadas para ingresar al **proyecto**, que es de 67 se realizó el cálculo de consumo de agua potable y su desperdicio. Se consideró una dotación de agua potable por habitante de 400 l/hab/día, dando un consumo máximo total de 26,800 l de agua por día y 21.4 m³ de generación de aguas residuales.

Infraestructura para el manejo y la disposición adecuada de los residuos.

Se instalarán contenedores para residuos los cuales tendrán diferenciación primaria, los contenedores tendrán diferentes colores y rótulos para el conocimiento de los usuarios. El área del **proyecto** recibe una recolección municipal clasificada, por parte del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, este municipio concesionó este servicio al Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente (**GIRRSA**).

El relleno sanitario denominado "Centro Municipal de Tratamiento de Residuos Sólido de Bahía de Banderas" en el predio de Los Brasiles, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; será el encargado de recibir los residuos generados por el **proyecto**.

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

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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

Q) Y R) del RLGEEPAMEIA.

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Recursos (**LGPGIR**) y su Reglamento y del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**).

La zona del **proyecto** se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (**UAB**) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, por el documento técnico del **POEGT**, la cual tiene una superficie de 16,531.15 km² comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la **UAB** 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja.

Ficha técnica de la **UAB** 65 del **POEGT**.

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

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

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

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

Vinculación. El **proyecto** tiene instalado en la Zona federal Marítimo Terrestre una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. El predio se ubica cercano a desarrollos inmobiliarios en construcción y operación, en una zona donde no existe el abastecimiento del servicio de agua potable, ni alcantarillado y drenaje.

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

HOTEL MOBELLÁ



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

riesgo.

Vinculación. Tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como establecer los criterios de inclusión, exclusión o cambio de categoría de riesgo para las especies o poblaciones, mediante un método de evaluación de su riesgo de extinción y es de observancia obligatoria en todo el Territorio Nacional, para las personas físicas o morales que promuevan la inclusión, exclusión o cambio de las especies o poblaciones silvestres en alguna de las categorías de riesgo, establecidas por esta Norma.

El área del **proyecto** se ubica en línea con la franja de costa dentro del municipio de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, por lo que se debe evaluar qué tipo de flora y fauna se encuentran en el predio y con base a esto identificar si alguna de las especies se encuentra enlistada en esta norma. De acuerdo con la lista de especies en riesgo de esta norma, pueden encontrarse en el área del **proyecto** algunos reptiles que se encuentran en la lista; sin embargo, con las medidas de mitigación propuestas se busca ocasionar el menor impacto posible en la zona.

NOM-081-SEMARNAT-1994. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

Vinculación. La operación de los equipos que se utilicen en el **proyecto** cumplirá con los parámetros de emisión establecidos por la **NOM**, de 68 dB (A) diurnos y 65 dB (A) nocturnos. El **proyecto** será una fuente fija de ruido; sin embargo, se prevé contar con la debida licencia de funcionamiento, de la cual se desprenderán las condiciones de operación, dando cumplimiento en cuanto al horario para generar el menor impacto posible.

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

Especificaciones	Vinculación
Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012 Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	La playa frente al área del proyecto se conforma por arena de mar, la ZFMT presenta un bordo de tierra de más 2 metros de altura y un ángulo aproximado de 45 grados, el talud del bordo está cubierto por vegetación, por lo que la ZFMT no tiene condiciones para la anidación de tortugas marinas.
5. Especificaciones generales	Se implementarán medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas en la MIA-P .
5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:	
5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime	

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	prevención y mitigación de la MIA-P , por lo que no requerirán de un nuevo procedimiento de impacto ambiental.
5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del área Natural Protegida.	No aplica. El área del proyecto no se inscribe en un Área Natural Protegida.
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	El proyecto no involucra realizar remoción de vegetación ni introducir vegetación en el hábitat de anidación de la tortuga marina.
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	El proyecto no contempla obras en el área marina o en la playa que pudieran perturbar la dinámica natural de acumulación de arena en la playa. Para propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal no se han establecido barreras físicas como obras o muros que eviten la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa. Y las actividades de operación del proyecto no evitan dicha regeneración.
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	No obstante que el proyecto no involucra obras en la ZFMT , con la finalidad de mantener limpia la playa, durante el periodo de anidación de la tortuga marina y durante todo el año, se asegurará de retirar al terminar el día cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías.
5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Se revisará la iluminación del edificio, en caso de no cumplir con los criterios de iluminación de la norma, se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.
5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Lámparas direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	

"FOLIO PÚBLICO"





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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

5.4.6. Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Durante todas las etapas del proyecto se prohibirá el tránsito vehicular en la ZFMT y en la playa.
6. Especificaciones de manejo	
6.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de manejo con tortugas marinas y sus derivados en el hábitat de anidación, deben tramitar previamente la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre correspondiente ante la Secretaría de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, sin perjuicio de las demás disposiciones jurídicas aplicables.	No se consideran actividades de manejo no extractivo, ni actividades de incubación, ni instalación de viveros, etc.

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

El uso del suelo en el predio del **proyecto** está definido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002 (**PMDU-BB-2002**), como Uso destinado para Desarrollo Turístico Residencial con una densidad bruta 25 cuartos hoteleros por hectárea; tal y como se muestra en los planos Estrategia Zonificación Primaria Secundaria del **PMDU-BB-2002**.

Restricción del MPDU.

Parámetro	Establecido por PDU	Proyecto	Cumplimiento
Uso de suelo	Habitacional T-25	Habitacional	Cumple
Superficie mínima de lote (m ²)	600 m ² mínimo	797.70 m ²	Cumple
Superficie máxima de desplante (Índice C.O.S.)	0.30	(0.52) Primer nivel 416.73 m ²	No cumple
Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	1.2	(3.2) 2,628.35 m ²	No cumple
Niveles máximos de construcción	4	5	No cumple
Densidad neta hotelera máxima	35.5 cuartos hoteleros / hectárea	Permite 2.8 cuartos hoteleros en 797.7. Tiene 28	No cumple
Estacionamientos mínimos	0.8 por cuarto hotelero	Debería tener 22 estacionamientos. Se tienen 10 estacionamientos	No cumple
Restricción frontal hacia elementos viales	15 metros	0 metros	No cumple
Restricción frontal hacia playa (ZFMT)	15 metros	0 metros	No cumple
Laterales con lote	3 metros	0 metros	No cumple

El **proyecto** tiene tres frentes (tiene ingreso por la **ZFMT**, tiene ingreso por la calle Careyeros, y tiene

PROYECTO: 1730/2024



Handwritten signature and 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. 138.01.03/1730/2024

ingreso por el camino de acceso) por ello solo tiene un límite lateral con lote. Con base en lo anterior se establece que el **proyecto** no cumple con la totalidad de los parámetros establecido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

Respecto de la vinculación con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, el **promoviente** concluye que: **proyecto rebasa las normas de construcción establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas. Sin embargo, aunque existe un incumplimiento de los parámetros urbanos, ello no compromete la permanencia de componente ambiental alguna, siendo la evaluación del impacto ambiental un instrumento de planeación, regulación y control de los aspectos ambientales, con la obligatoriedad que establece el último párrafo del artículo 35 de la LGEEPA que establece "La resolución de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate". Con base en lo anterior, la vigilancia del cumplimiento normativo en materia de desarrollo urbano, recae en la autoridad municipal, a través de la expedición de la Licencia de Construcción Municipal.**

Al respecto, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA y 36 primer párrafo de su **RLGEEPAMEIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que al tratarse de la operación y mantenimiento de un **proyecto** que no implica obras adicionales, esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes; es decir, esta Oficina de Representación sólo evalúa obras y/o actividades no iniciadas (en este caso solo actividades), con lo cual quedan excluidas en la evaluación las etapas de construcción de las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**; por lo anterior, el análisis de cumplimiento urbano el **proyecto**, deberá ser regulado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, quien tiene las atribuciones legales para autorizar a aquel **proyecto** que se sujete a su plan, y también tiene las atribuciones legales para ordenar el retiro de aquellas obras que no se sujeten al citado Instrumento de planeación urbana.

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

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

Delimitación del Sistema Ambiental.

Para delimitar el Sistema Ambiental se consideró como base la subcuenca de los escurrimientos naturales que bordean el sitio del **proyecto**, como la unidad de análisis de los componentes ambientales que tendrán relación con el presente **proyecto** donde se estableció una superficie de 123.2 ha y donde se tendrán interacciones ambientales futuras por los impactos acumulativos esperados una vez operando y, comparto una superficie con características biofísicas y procesos naturales comunes con relación al área de estudio.

"HOTEL ROSILLA"



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

Delimitación del Área de Influencia.

El Área de Influencia directa del **proyecto** equivale a la superficie del terreno del **proyecto**, así como las áreas paralelas hacia los predios colindantes en una franja de 20 m (considerando el ruido que pueda generarse en el área de restaurante, y en los eventos que se organicen en el área de alberca, que por la condición de las reducidas dimensiones del **proyecto**), hacia el Norte, Sur y Oriente se considera la delimitación de zona urbana como un sitio transformado donde el **proyecto** no incidirá en sus características biofísicas. Considerando la delimitación natural del **proyecto** se establece el área de Influencia en una superficie de 10,196.31 m².

Aspectos bióticos.

Vegetación.

En el Sistema Ambiental, las especies que se registraron son: *Acacia cochiliacantha*, *Acacia farnesiana*, *Acacia hindsii*, *Acacia pennatula*, *Acrocomia mexicana*, *Asclepias curassavica*, *Bauhinia sp.*, *Bursera simaruba*, *Caesalpinia pulcherrima*, *Canavalia sp.*, *Cecropia obtusifolia*, *Ceiba aesculifolia*, *Coccoloba barbadensis*, *Cocos nucifera*, *Cochlospermum vitifolium*, *Conostegia xalapensis*, *Cosmos sulphureus*, *Crataevia tapia*, *Croton sp.*, *Cucurbita sp.*, *Cupania glabra*, *Cyperus sp.*, *Dendropanax arboreus*, *Elytraria imbricata*, *Enterolobium cyclocarpum*, *Ficus cotinifolia*, *Gliricidia sepium*, *Guazuma ulmifolia*, *Heliocarpus sp.*, *Hura polyandra*, *Hyparrhenia rufa*, *Hyptis suaveolens*, *Ipomoea sp.*, *Jatropha ortegae*, *Karwinskia sp.*, *Lantana camara*, *Leucaena glauca*, *Lysiloma divaricata*, *Mimosa pigra*, *Orbignya guacuyule*, *Panicum maximum*, *Piper sp.*, *Pithecellobium dulce*, *Plumeria rubra*, *Rhynchelytrum repens*, *Sapium pedicellatum*, *Sida acuta*, *Thevetia ovata*, *Trichilia hirta* y *Acanthocereus occidentalis*.

En el Área de Influencia la transformación es completa por lo que no se presentan asociaciones vegetales que conformen algún tipo de vegetación. No se detectaron especies que pudieran ser de interés comercial. La única especie considerada dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, es *Orbignya guacuyule* (palma de coco de aceite) aunque fuera del Área de Influencia y los individuos dispersos en el Sistema Ambiental no serán afectados en la etapa operativa del **proyecto**.

Fauna.

En el Sistema Ambiental, y en un periodo muy corto de observación propia y adicionado por la información bibliográfica, y en entrevistas de algunos residentes de la zona y de los empleados del lugar, se ha podido referir la presencia de las siguientes especies, como residentes temporales o permanentes en la zona, pero no necesariamente se encuentran en el sitio del **proyecto** o su Área de Influencia.

Especies enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Especie	Estatus	Condición de Residencia	Distribución y endemismo
Reptiles			
<i>Boa constrictor</i>	A	Permanente	No Endémica
<i>Cnemidophorus communis</i>	P	Permanente	Endémica
<i>Cnemidophorus lineatissimus</i>	P	Permanente	Endémica
<i>Ctenosaura pectinata</i>	A	Permanente	Endémica
<i>Iguana iguana</i>	P	Permanente	No Endémica
<i>Lepidochelys olivacea</i>	P	Migratoria	No Endémica

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

SECRETARÍA DE AMBIENTE, ENERGÍA Y RECURSOS NATURALES

Handwritten signature and 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. 138.01.03/1730/2024

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

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

Etapa de operación y mantenimiento	
Impacto Ambiental.	Medida de prevención, mitigación y/o compensación.
Componente ambiental: Hidrología (Escorrentía y absorción, y la calidad del agua y el acuífero).	
Afectación a la calidad del agua y sobreexplotación del acuífero.	-Se acondicionarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego y bajo consumo de agua. -Se repararán de inmediato las fugas detectadas. -Se promoverá el ahorro de agua entre los usuarios del hotel e instalaciones.
Afectación a las condiciones biológico-físico-químicas de los cuerpos de agua	-Los agroquímicos los aplicará personal capacitado, dando prioridad el uso de productos biodegradables a corto plazo y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, se utilizarán sólo aquellos enlistados en la clasificación CICOPLAFFEST. Correcto manejo de los residuos. -Se mantendrá en buenas condiciones el sitio existente para el almacenamiento temporal de los residuos que se generen, el sitio se mantendrá limpio para evitar la proliferación de fauna nociva. -Se promoverá la separación secundaria in situ de los residuos urbanos, para lo cual se colocarán 2 botes de basura en los sitios de generación, uno para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos. -Se tendrá prohibido verter residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado; en cuerpos de agua y lugares no autorizados por la legislación aplicable; incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto. Con lo cual se observan las prohibiciones establecidas en el artículo 100 de la LGPGIR .
Componente ambiental: Fauna (Hábitat).	
Desumbramiento o desorientación de fauna marina ocasionando modificación en su comportamiento.	-Se tendrá prohibida la colecta, captura o caza de cualquier especie. -Se hará una revisión de los mecanismos instalados para el control y regulación de la intensidad y orientación del alumbrado. -No se realizarán obras constructivas que puedan fungir como barreras físicas

"HOTEL ROSSELLA"






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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

<p>Perturbación en el proceso de anidación de la tortuga marina y afectación a nidos, en un caso extraordinario de la presencia de un ejemplar. Así como de la fauna marina en general.</p>	<p>en la playa, asimismo se retirará de este durante todo el año, cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas o cualquier especie faunística, incluyendo el mobiliario de playa que los turistas llegarán a instalar frente al proyecto</p> <ul style="list-style-type: none"> -Se conservará en el bordo o talud de la ZFMT la vegetación nativa existente, misma que funciona como un método para combatir la erosión hídrica y edificación del talud. -Se tendrá prohibido a personal y usuarios del proyecto el tránsito vehicular en la zona de playa. -Se tendrá coordinación con el campamento tortuguero que tenga a cargo el cuidado de la playa frente al proyecto, a fin de avisarles la presencia de nidos de tortuga en la playa y ZFMT frente al predio del proyecto.
---	--

Adicionalmente a las medidas propuestas para la protección del recurso agua, se tendrá una correcta operación de la planta de tratamiento de aguas residuales, que actualmente funciona y se instaló en la Zona Federal Marítimo Terrestre frente al predio del **proyecto**. La planta de tratamiento de aguas residuales se diseñó para el tratamiento de aguas residuales domésticas, ya que dichas aguas no cuentan con descarga a un sistema de alcantarillado municipal. La tecnología implementada a esta planta de tratamiento de aguas residuales es de origen nacional por una empresa mexicana socialmente responsable que satisface miles de clientes en todo el país. Esta planta es del sistema anaerobio con medios internos de soporte bacteriano, los cuales crean un sistema facultativo de remoción más eficiente que cumplen con los límites establecidos de la "Norma Oficial Mexicana **NOM-001-SEMARNAT-1996**".

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.

A nivel general en lo que corresponde al Área de Influencia del **proyecto** y el Sistema Ambiental donde se inserta, este ha sido sistemáticamente transformado. Sólo algunas áreas, por su difícil acceso y relieve pronunciado, conservan sus características originales, no obstante, también van cediendo a la transformación. Así pues, el escenario actual de la zona del **proyecto**, presenta niveles importantes de alteración, sobre todo en sus componentes faunístico y florístico. Aunado a que las instalaciones del **proyecto** ya existen y la **MIA-P** se realizó por la operación de las mismas.

Sin la instauración del proyecto (Actividades operativas).

Las instalaciones del **proyecto** son parte de una afectación general de lo que comprende a la Bahía de Careyeros, en donde parte de la franja costera se encuentra invadida por la mancha urbana en donde quedan escasos espacios con condiciones ambientales originales y que sin la instauración del **proyecto**

- FOLIO 10 DE 11 -



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

no habría cambio significativo.

El **proyecto** consiste únicamente en la operación de un Hotel pequeño, que en comparación de un desarrollo hotelero de gran envergadura, la efectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos como el agua como la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas presentes.

Con la instauración del proyecto.

Las condiciones actuales del sitio serán muy parecidas a las que tendrá una vez operando el **proyecto**, ya que el impacto más significativo se dio al momento de la construcción de las obras. Con el **proyecto** no habrá afectación de flora, al contrario, se plantarán más especies en las áreas verdes, jardineras y macetas. La fauna que existe y que pudiera observarse por el sitio será limitada a algunas aves y reptiles como la iguana que toleran la presencia humana. Solo que con la operación del mismo habrá generación de aguas residuales, consumo de agua potable y generación de residuos, lo cual se tratará aplicando las medidas de mitigación descritas en la **MIA-P**.

Con el proyecto, con las medidas propuestas.

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la integración al terreno natural en el que se inscribe, compensando las áreas de desplante del **proyecto** por una mayor densidad y biodiversidad florística en las áreas verdes, jardineras y macetas y permitiendo la recuperación mínima de los servicios ambientales. Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

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

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

II. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, que obliga a esta Oficina de Representación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el

HOTEL MORELIA



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

Que de acuerdo a la información adicional ingresada por el **promovente**, respecto a la delimitación oficial de la Zona Federal vigente, el **promovente** corrigió lo descrito en la **MIA-P**, pues había señalado que la **ZFMT** contaba con terreno elevado donde se desplató la alberca y área de playa, sin embargo; el edificio en su totalidad se ubica en la franja de terreno de propiedad, y la alberca y asoleadero se ubican totalmente dentro de la franja de la zona federal marítimo terrestre; la zona arenosa adyacente al **proyecto**, no es **ZFMT**, sino que es parte de la playa intermareal.

Esta Oficina de Representación observa que el **promovente** agregó a la **MIA-P** copia simple del instrumento público núm. 10,896, del tomo treinta del libro diez, de la Notaría Pública núm. 29 en la localidad de Bucearías, Bahía de Banderas, Nayarit; en dicho instrumento se asentó el contrato de compra-venta por un predio con una superficie de 670.115 m² donde se desarrolló el **proyecto**, sin embargo; éste se construyó sobre una superficie de 797.7 m² por lo que ocuparon 127.58 m² adicionales a los que puede acreditar con legal posesión. Asimismo, en relación a la delimitación oficial de zona federal marítimo terrestre del año 2022, el **proyecto** se sobrepone en 296 m² con la **ZFMT**, esta superficie resulta de la suma de 168.475 m² de **ZFMT** que se traslapa con el predio escriturado y 127.585 m² de **ZFMT** ocupada sin contar con instrumento legal que respalde la legal posesión.

Que una vez analizadas las superficies del proyecto con la Delimitación Oficial Vigente mediante el plano de levantamiento topográfico F13C58-35 plano 35 de 105 elaborado por la **DCZFMTAC** en agosto de 2021, se obtiene que existe un traslape con la Zona Federal Marítimo Terrestre, dejando solamente como superficie fuera de los bienes nacionales delimitados de 560.03 m², los cuales serán los únicos que podrán ser utilizados para los cálculos de cumplimientos urbanísticos. Quedando dicha tabla de la siguiente manera:

Restricción del MPDU.

Parámetro	Establecido por PDU	Proyecto	Cumplimiento
Uso de suelo	Habitacional T-25	Habitacional	Cumple
Superficie mínima de lote (m ²)	600 m ² mínimo	560.03 m ²	No Cumple
Superficie máxima de desplante (Índice C.O.S.)	0.30	(0.74) Primer nivel 416.73 m ²	No cumple
Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	1.2	(4.7) 2,628.35 m ²	No cumple
Niveles máximos de construcción	4	5	No cumple
Densidad neta hotelera máxima	35.5 cuartos hoteleros/ hectárea	Permite 1.9 cuartos hoteleros en 560.03 tiene 28	No cumple
Estacionamientos mínimos	0.8 por cuarto hotelero	Debería tener 22 estacionamientos. Se tienen 10 estacionamientos	No cumple
Restricción frontal hacia elementos viales	15 metros	0 metros	No cumple

IMPORTE: 1000000000



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

Restricción frontal hacia playa (ZFMT)	15 metros	0 metros	No cumple
Laterales con lote	3 metros	0 metros	No cumple

Con base en lo anterior, considerando que a la fecha de emisión del presente oficio no se ha recibido respuesta de la **DGZFM-TAC** a la solicitud de opinión referida en el Resultando VII del presente oficio, por lo que se entiende que no tiene inconveniente con la realización del **proyecto**, por lo que el presente oficio se condiciona a que previo al inicio de las actividades del **proyecto** realice las gestiones correspondientes con la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT**, a fin de obtener el Título de Concesión en base al plano de Delimitación Oficial Vigente F13C58-35 plano 35 de 105 elaborado por la **DGZFM-TAC** en agosto de 2021 que avale el uso general del bien nacional afectado por el **proyecto**.

En relación con la compensación ambiental como medida sustitutiva de la reparación del daño a que se refiere el artículo 14 fracción II incisos a), b) y c), de la Ley de Responsabilidad ambiental, se tiene que las facultades de esta Oficina de Representación, se encuentran definidas en el artículo 35 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022 y, entre ellas no se incluye la determinación de las medidas de deban realizarse, por la afectación ambiental ocasionada por las obras y actividades que no cuenten con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental; lo que sí corresponde con las facultades de la **PROFEPA** indicadas en las fracciones XXVI y XXVII del artículo 66 del mismo reglamento donde se establece entre las atribuciones de las Oficinas de representación de protección ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente: "XXVI. Solicitar, en su caso, la realización de estudios para determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de obras y actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación del impacto ambiental y no cuenten con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental, a efecto de determinar las medidas de mitigación, restauración y compensación que deban realizarse; XXVII. Suscribir, previo dictamen y validación de la Subprocuraduría Jurídica, los convenios para la realización de acciones de restauración, reparación o compensación de daños ambientales respecto a los procedimientos administrativos que substancien, y verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en ellos;"

Con base en lo anterior, se solicitó al **promoviente** que presentara el Documento Oficial a través del cual, la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, resolvió sobre el Estudio de Daños Ambientales elaborado para el **proyecto** y, sobre las medidas de compensación propuestas por el **promoviente** como medida sustantiva de la orden de Reparación del Daño. Esto con la finalidad de contar con las actuaciones que corresponden a la **PROFEPA** como órgano desconcentrado de la **SEMARNAT**, para integrarlas a la evaluación conjunta, con las obras y actividades asociadas a esos daños, que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro. Como lo señala el inciso b) de la fracción II del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

En su respuesta recibida en esta Oficina de Representación el 4 de abril de 2024, como se indica en el Resultando X del presente oficio, la **promoviente** refirió que: *El promoviente ingresó (mediante escrito del cual se anexa copia con el acuse de recibo de la **PROFEPA** de fecha 3 de abril de 2024) a la **PROFEPA**, una copia impresa y digital del Programa de Reparación del Daño Ambiental mediante la Restauración y Compensación Ambiental por las actividades y obras realizadas en la Avenida Careyeras número 116 y camino de acceso, playa Punta Negra, Higuera Blanca, en el Municipio de Bahía de Bandéras, Nayarit y Zona Federal Marítimo Terrestre colindante; solicitando que se expida el*

"HOTEL XIOMBELLA"



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

Documento Oficial a través del cual la Oficina de Representación a su cargo resuelva lo conducente, para estar en posibilidad de incluirlo en la respuesta del requerimiento, para la **SEMARNAT**. A la fecha de elaboración de la presente respuesta de información adicional, la **PROFEPA** no ha emitido el acuerdo correspondiente; situación que no es **imputable al particular**. No obstante, lo anterior, al momento que la **PROFEPA** de respuesta, se ingresará a la brevedad a la **SEMARNAT** copia de la misma.

Teniendo en cuenta que el Resuelve Segundo de la Resolución Administrativa núm. No. PFFPA24-5/2C275/0047/21/0273, de fecha 19 de noviembre de 2021, indica en su párrafo segundo que: No obstante la obligación de reparar los daños ocasionados a que el inspeccionado se encuentra; por lo expuesto en el **último párrafo del CONSIDERANDO VIII**, esta autoridad **autoriza** dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo **14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental**, **para lo cual, en un lapso no mayor de CUATRO MESES, deberá presentar o esta autoridad copia certificada de las constancias de haber presentado la solicitud de evaluación y autorización ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto.**

Es decir, la autoridad facultada para resolver sobre los daños ocasionados y las sanciones correspondientes (**PROFEPA**), **no ordenó el retiro de las obras, sino que autorizó la compensación como medida sustitutiva de la reparación del daño**. En tanto que las medias propuestas por el **promovente** para prevenir, mitigar o compensar los impactos previstos por las actividades que están pendientes de realizar del proyecto, son ambientalmente viables, **Con base en lo anterior la media de compensación como medida sustitutiva de la reparación de los daños identificados por la PROFEPA, se incluye entre las Condicionantes del Término Séptimo del presente oficio.**

El **promovente** argumenta que: El **proyecto** consiste únicamente en la operación de un Hotel pequeño, que en comparación de un desarrollo hotelero de gran envergadura, la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos como el agua como la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas presentes. Sin embargo, la densidad de cuartos hoteleros del proyecto respecto de la superficie del predio es demasiado elevada respecto de lo previsto por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano. En este sentido, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEPA** y 36 primer párrafo de su **RLGEEPAMEIA**, donde se establece que para la resolución correspondiente, la Secretaría debe sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que al tratarse de la operación y mantenimiento de un **proyecto** totalmente construido, al que la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, **autorizó la compensación como medida sustitutiva de la reparación del daño**, por lo que el presente acto administrativo se limita a la evaluación de las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**, sin embargo; esta Unidad Administrativa respecto de la sujeción del **proyecto** al instrumento legal aplicable en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, que es Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, únicamente puede autorizar la operación de las obras que cumplen con dicho instrumento legal, respecto de los niveles de edificación (4). Lo anterior sin menoscabo del análisis de cumplimiento urbano del **proyecto**, que es regulado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, quien tiene las atribuciones legales para autorizar a aquel **proyecto** que só sujeto a su plan, y también tiene las atribuciones legales para ordenar el retiro de aquellas obras que no se sujeten al citado instrumento de planeación urbana.

138.01.03/1730/2024





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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

Al respecto, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por el **promoviente** 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 **promoviente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Inciso O) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción 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 PARCIAL 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 **"HOTEL XIOBELLA"** ubicado en Av. Careyeros núm. 116 y camino de acceso, playa Punta Negra, Higuera Blanca, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y Zona Federal Marítimo Terrestre colindante.

Se autoriza la operación y mantenimiento de un edificio con sótano-estacionamiento y **cuatro** niveles desplantado en un terreno de 797.70 m², el **proyecto** contempla hospedaje, esparcimiento, recreación familiar, servicio de restaurante, alberca y sanitarios para turistas. El hotel cuenta con 28 cuartos con capacidad para 2 personas cada uno, es decir 56 personas.

"HOTEL XIOBELLA"



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

Coordenadas UTM del polígono del proyecto.

Coordenadas del polígono de Predio Propiedad		
Vértice	X	Y
1	448510.1	2298810.07
2	448530.66	2298823.23
3	448510.1	2298854.2
4	448495.25	2298840.65
Superficie = 797.70 m ²		

La superficie donde se desarrollaron las obras del **proyecto** está constituida por 560.03 m² de predio de propiedad privada, 237.63 m² de zona federal marítimo terrestre que se sobrepone con el predio escriturado.

No se autorizan obras, actividades ni instalaciones fijas o semifijas en el área de playa que se encuentra frente al **proyecto**.

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

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

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

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

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

PROFEPA - COCOTEM



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

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

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

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

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

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

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

HOTEL MOSELLA



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes:

CONDICIONANTES

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

1. En cumplimiento del antepenúltimo párrafo del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el cual señala que: *"Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales."* La presente autorización tendrá validez una vez que el **promovente** haya comprobado a esta Oficina de Representación, que realizó la compensación por los daños al ambiente ocasionados por las obras y actividades realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, conforme a la valoración que la Oficina de Representación de protección ambiental de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, haya realizado de dichos daños y de su propuesta de compensación.
2. Previo al inicio de actividades del **proyecto**, y en un **plazo máximo de 4 meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, deberá tramitar y obtener el Título de Concesión para uso general, de la superficie de zona federal marítimo terrestre afectada por el desarrollo del **proyecto**. En caso de resolución negativa, deberá presentar el trámite de modificación a la **MIA-P con el fin de restar de la superficie del proyecto, los bienes nacionales no concesionados o no desincorporados**.
3. En un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar ante esta oficina de Representación, la constancia de congruencia, carta de compactibilidad y/o licencia de uso de suelo o alguna otra autorización relacionada con el uso de suelo y desarrollo urbano emitida por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
4. Deberá de presentar en un lapso no mayor a 3 meses copias de los contratos para el suministro de agua potable requerido para el desarrollo del **proyecto**, o en su caso la factibilidad de dotación de agua expedida por la autoridad municipal.
5. Deberá incluir en los informes de cumplimiento de Términos y Condicionantes de la presente autorización, que se establecen en el Término Octavo del presente oficio, la información relativa a:
 - El acondicionamiento de los muebles de baño; regaderas y dispositivos de riego para tener bajo consumo de agua, la reparación de fugas detectadas y la promoción del ahorro de agua

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

entre los usuarios del hotel e instalaciones.

- El contacto con el campamento tortuguero más cercano para proteger a las tortugas marinas que eventualmente se presenten a desovar en el área de influencia del **proyecto**
 - La calidad y tipo de descarga de la planta de tratamiento de aguas residuales que presta servicio al **proyecto**.
6. 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.
 7. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, el **promoviente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
 8. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promoviente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
 9. 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.
 10. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite de solicitud de autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

NOTA: VERBENA



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

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

11. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:

- Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
- Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

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

OCTAVO. - La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad semestral durante 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 6 meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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

PROFETA: [Illegible]



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

Oficio No. 138.01.03/1730/2024

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

DECIMOTERCERO. - Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** y 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. José Alfredo González Rojas**, 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 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia 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"



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

ARQ. XITLE XANITZIN GONZALEZ DOMINGUEZ

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero. - Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. C. Lía Sarai Castro Díaz de León. - Presidenta Municipal de H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano - Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Lic. Víctor Adrián Vargas López. - Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros. - México, D.F.- Para su conocimiento, efecto.
- c.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández. - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2023TD043

No. Bitácora: 18/MP-025/08/23
XXGDM/irv/jcc

HOTEL MOBELL

