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."

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

"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. 138.01.03/0995/2024

Tepic, Nayarit a 12 de marzo de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Jairo Javier Hernández Vallejo
Representante Legal de la persona moral denominada
LA VITA CONDOMINIUMS, A.C.
[redacted]

Personas autorizadas para recibir notificaciones:
C. Myrna Lizette Mora Pérez, C. Manuel González Parra

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Jairo Javier Hernández Vallejo**, en su calidad de Representante Legal de la persona moral denominada **LA VITA CONDOMINIUMS, A.C.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto "La Vita Condominiums"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en calle Retorno Laureles número 02, de la manzana 03 de la sección o zona "K" del Fraccionamiento Sol Nuevo, en la localidad Rincón de Guayabitos, Municipio de Compostela, Estado de Nayarit; con localización en las coordenadas **UTM** de referencia: 13Q X=472216.2797, Y=2325102.9399 DATUM WGS84.

RESULTANDO

I. Que el 25 de octubre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha del 01 de agosto del mismo año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD057.**

II. Que el 1 de noviembre de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0047/23**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 26 al 31 de octubre de 2023 y extemporáneos.

III. Que el 7 de noviembre de 2023 mediante escrito sin fecha, la **promovente** presentó la página del periódico con fecha de 30 octubre 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 8 de noviembre del 2023, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la

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

Oficio No. 138.01.03/0995/2024

Ciudad de Tepic, Nayarit.

V. Que el 13 de noviembre de 2023 a través del oficio núm. **138.01.03/5054/2023** esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 53 y 54 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), solicitó opinión a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) de esta **SEMARNAT** en relación con el **proyecto**.

VI. Que mediante oficio núm. **138.01.03/5055/2023** del 13 de noviembre de 2023 esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros(**ZFMT**) respecto del **proyecto**.

VII. Que mediante oficios **138.01.00.01/5057/2023** y **138.01.00.01/5056/2023**, ambos del 13 de noviembre de 2023, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Compostela, 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.

VIII. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a las notificaciones y solicitudes de opinión referidas en los Resultandos V, VI y VI, por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO.

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° Inciso Q) y R), 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 3° fracción VII a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° 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 encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5° 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 **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario que abarca un polígono de **4,180.045 m²**, conformado por 2 edificios de departamentos de régimen condominal de 5 niveles cada uno; con áreas comunes integradas por garajes, oficinas, estacionamiento, caminamientos, piscina y áreas verdes; además de contar con un chapoteadero (jacuzzi), un muro de protección y una barda frontal con regaderas, escaleras y dos puertas de acceso a la playa.

El **proyecto** se encuentra ocupando tres zonas: Predio Propiedad (**PP**), Terrenos Ganados al Mar (**TGM**) y Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**); ubicado en la localidad de Rincón de Guayabitos, en el Municipio de Compostela, Estado de Nayarit.

La **promovente** refiere que presentó la **MIA-P** para cumplir con la Ley y poder obtener la autorización ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), al tratarse de una obra y actividad en un predio ubicado en lo que es considerado un ecosistema costero y el cual abarca zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, y en cumplimiento a lo dictado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en su Resolución Administrativa número **PFPA24.5/2C.27.5/0021/22/0036** del 28 de febrero de 2023, por obras y actividades realizadas en el predio y que no contaron con autorización por parte de la **SEMARNAT** en materia de impacto ambiental, las cuales comprendieron lo siguiente:

..."(...) se observa un terreno de forma irregular con una superficie total aproximada de 3,853.913 metros cuadrados: de las cuales ocupa en Propiedad Privada una superficie total de 2,624.951 metros cuadrados; con las siguientes obras: mismas que a continuación se mencionan: EDIFICIO OESTE: 356.407 en metros cuadrados, EDIFICIO ESTE: 533.585 metros cuadrados; ÁREAS VERDES: 438.708 metros cuadrados; CAMINAMIENTOS 399.695 metros cuadrados; PISCINA 3.748 metros cuadrados; GARAJES Y OFICINAS 212.452 metros cuadrados, ESTACIONAMIENTO 668.310 metros cuadrados, todo construido de block, cemento y concreto, terminado y en operación.

Predio Propiedad	
EDIFICIO OESTE	*356.407*
EDIFICIO ESTE	*533.585*
ÁREAS VERDES	*438.708*
CAMINAMIENTOS	*411.741*
PISCINA	*3.748*
GARAJES Y OFICINAS	*212.452*
ESTACIONAMIENTO	*668.310*
SUPERFICIE = 2,624.951 m²	

En los terrenos ganados al mar ocupa una superficie aproximada de 453.206 metros cuadrados con las siguientes obras mismas que a continuación se mencionan:

TGM	
EDIFICIO OESTE	11.653
EDIFICIO ESTE	40.165
AREAS VERDES	78.80
CAMINAMIENTOS	143.563
PISCINA	75.025
SUPERFICIE = 453.206 m²	

y en la zona federal marítimo terrestre ocupa una superficie TOTAL aproximada de 775.756 metros cuadrados con las siguientes obras;

ZOFEMAT	
SUELO NATURAL DE PLAYA	384.043
ESCALERAS DE CONCRETO	23.6
MURO DE PROTECCION, BARDA FRONTAL, DOS PUERTAS DE ACCESO DE ALUMINIO Y REGADERA Y CAMINAMIENTOS CONCRETO	303.996
CHAPOTEADERO	18.095
ÁREAS VERDES	46.022
SUPERFICIE = 775.756 m²	

(...)".

Considerando la nueva delimitación de la zona del **proyecto** en Rincón de Guayabitos, Municipio de Compostela, Nayarit, realizada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la **SEMARNAT** 2022, la superficie de las obras actuadas del **proyecto** en cuestión varía un poco, ya que según esta nueva delimitación, la superficie de los Terrenos Ganados al Mar sufrió un incremento, mientras que la Zona Federal Marítimo Terrestre tuvo una pequeña disminución en su superficie; sin embargo, este cambio contribuyó al aumento de la superficie total del polígono del **proyecto**.

En base a lo anterior y al plano de la nueva delimitación de **SEMARNAT**, se presenta un comparativo de superficies del polígono, siendo la **ZFMT** y los **TGM** los que sufrieron una variación de superficie, tal y como se aprecia en la siguiente tabla:

Comparativo de superficies entre delimitación 2010 y 2022 de la SEMARNAT

Superficie del proyecto		
Polígono	**Delimitación 2010**	**Delimitación 2022**
	Superficie (m²)	**Superficie (m²)**

Predio Propiedad	2,612.9055	2,612.906
Terrenos Ganados al Mar	453.206	794.525
Zona Federal Marítimo Terrestre	775.756	772.614
Total	**3,841.8675**	**4,180.045**

En la siguiente tabla se resumen las instalaciones existentes en el predio en donde se llevarán a cabo las actividades de operación y mantenimiento, considerando los datos en la Resolución Administrativa de la **PROFEPA** respecto de las instalaciones realmente existentes, consideradas en el plano anexo a la **MIA-P**, divididas por zonas de acuerdo a la delimitación oficial vigente de la **SEMARNAT**:

Resumen de obras e instalaciones que comprenden el polígono

Concepto	Obras actuadas		Obras existentes	
	ZONA	Superficies m² PROFEPA	Superficie m² Plano Delimitación 2010	ZONA	Superficie m² Plano Delimitación 2022 (vigente)
Garajes y oficinas	Predio Propiedad	212.452	212.452	Predio Propiedad	212.452
Estacionamiento		668.310	668.310		668.310
Parte del Edificio Este		533.585	533.585		533.585
Parte del Edificio Oeste		356.407	356.407		356.407
Caminamientos		411.741	399.696		399.696
Piscina		3.748	3.748		3.748
Áreas verdes		438.708	438.708		438.708
Edificio Este	TGM	40.165	40.165	TGM	40.165
Edificio Oeste		11.653	115.653		115.653
Piscina		75.025	75.025		75.025
Áreas verdes		78.80	78.800		78.800
Caminamientos		143.563	143.563		420.765
Jacuzzi (identificado por **PROFEPA** como Chapoteadero)	ZFMT	18.095	18.095		18.095
Áreas verdes		46.022	46.022		46.022
Muro de protección, barda frontal, dos puertas de acceso de aluminio y regadera y una pequeña parte de caminamientos de concreto		303.996	303.996	ZFMT	26.794
Escaleras de acceso a la playa (identificado por **PROFEPA** como escaleras de concreto)		23.6	23.600		23.600
Suelo natural de playa		384.043	384.043		722.220
		3,853.913	**3,841.8675**		**4,180.045**

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

Oficio No. 138.01.03/0995/2024

Nota: *Es importante resaltar que dentro de la Resolución Administrativa y acta de inspección realizada por la* ***PROFEPA*** *existen errores que consisten en la superficie de los caminamientos en la zona de propiedad privada y el edificio Oeste en la zona de terrenos ganados al mar, siendo las cifras correctas las presentadas en la columna* ***""Obras existentes" "Superficies m² plano...""****, ya que éstos últimas superficies fueron obtenidas del levantamiento topográfico realizado por parte de la* ***promovente****.*

Con base en la tabla anterior, la **promovente** concluye que:

La diferencia que hay entre la superficie de las obras existentes consideradas en el plano respecto de las actuadas por **PROFEPA** puede radicar de acuerdo al equipo de medición utilizado, sin embargo, las obras presentes actualmente son las mismas a las actuadas, así como el polígono que forma parte del **proyecto**.

El motivo del procedimiento administrativo señalado, tuvo por objeto regularizar y obtener las autorizaciones correspondientes de las obras que se realizaron sin contar con autorización de impacto ambiental. Por lo que, como evidencia de la perturbación que pudieron haber ocasionado las obras, se realizó el siguiente análisis de las condiciones del terreno, de acuerdo con la información que se tiene.

Para análisis de las obras en el polígono, con la ayuda del Sistema de Geoposicionamiento de Google Earth, se realizó un comparativo entre el año 2004 y 2018 para conocer las condiciones ambientales que ha presentado el área y determinar el impacto generado por la presencia de estas obras.

Para el año 2004, que es el más antiguo con imágenes nítidas con el que se cuenta en el Google Earth, ya existían obras en el polígono del **proyecto**, al Norte se aprecia el Océano Pacífico, al Sur y Sureste, cruzando la carretera Federal 200 se pueden observar los campos agrícolas, hacia el Este y Noreste del polígono se tiene la presencia de varias construcciones en lo que es la mancha urbana de la localidad de Rincón de Guayabitos, se observa una alta densidad de actividades antropogénicas dentro del sistema ambiental del **proyecto**.

También podemos observar que para el año 2018 un incremento considerable en las construcciones turísticas, dentro del sistema ambiental y dentro del polígono se tiene la presencia de las obras que consisten en dos edificios y amenidades, entre otras; en las colindancias Este y Oeste se tiene la presencia de desarrollos inmobiliarios con giro turístico, así como en los alrededores dentro del sistema ambiental, se observa una alta densidad de actividades antropogénicas, por lo que no hay presencia de vegetación natural en el área.

Es importante destacar que, dentro del predio no todos los medios abióticos y bióticos tuvieron una modificación y/o afectación respecto de la presencia de las obras, por lo que a continuación se llevará a cabo una descripción del grado de afectación ambiental que pudieron tener los siguientes componentes ambientales:

Descripción del grado de afectación o modificación por componente ambiental

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

Oficio No. 138.01.03/0995/2024

Componente ambiental	Modificación y/o alteración (Estado actual)
	Aspectos Abióticos
Clima	El clima y el microclima registrados para el sitio permanecen sin cambios. Además, las obras y actividades, por su tipo y dimensiones no tienen la capacidad de modificar el clima regional.
Geología, geomorfología y relieve	La única modificación en el ecosistema, dado por las obras y actividades que se han desarrollado en el predio, consiste en una ligera modificación del relieve ya que se realizó movimiento de tierras mínimo para nivelar la superficie, pero sin cambiar las propiedades fisicoquímicas del suelo.
Unidad litológica	Se mantiene sin cambios en el sitio de las obras. Las obras y actividades, por su tipo y dimensiones no tienen la capacidad de modificar la unidad litológica que le corresponde al predio.
Suelos	En los sitios donde existen construcciones es probable que el suelo haya sido mejorado como requisito estructural. Lo que corresponde a los firmes de concreto que comprenden las obras del **proyecto**, se perdió la permeabilidad del suelo; sin embargo, se cuenta con áreas verdes y superficie libres de obras que permite la permeabilidad.
Hidrología superficial	No existen escurrimientos superficiales en el predio.
Hidrología subterránea	Se mantiene sin cambios. Las obras y actividades realizadas, por su tipo y dimensiones no tienen la capacidad de modificar el acuífero que le corresponde al predio. En la zona del polígono existe el servicio público de agua potable. Las aguas residuales que se generen durante la operación del **proyecto**, se encuentran conectadas al drenaje de la localidad.
	Aspectos Bióticos
Flora	Las obras sancionadas por **PROFEPA**, fueron realizadas en un predio con un uso de suelo de Asentamiento Humano de acuerdo con el **INEGI**, dentro del cual no existía vegetación, por lo que no fue necesaria la remoción de vegetación para la realización de las obras.
Fauna	Respecto a la fauna toda la franja de construcciones de la playa de Rincón de Guayabitos, al ser una zona impactada por la presencia del hombre no se considera una zona de anidación, refúgio o hábitat importante de ejemplares de fauna, sin embargo, si es utilizada por algunas especies principalmente de aves y reptiles como zona de tránsito, y las obras existentes fungen como barrera, por lo que hubo una afectación poco significativa a este componente ambiental.

Con el propósito de dar cumplimiento a lo dictado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en su Resolución Administrativa número **PFPA24.5/2C.27.5/0021/22/0036** y resarcir las modificaciones y/o alteraciones al estado anterior del predio, se anexa el **Estudio de daños – Medida de Compensación Ambiental**, mismo que se considera compensará la totalidad de los daños ocasionados en el área, así como un **Programa de Vigilancia Ambiental**.

Etapas y actividades de trabajo.

Etapa de operación y mantenimiento

Durante la etapa de operación, el **proyecto** contempla el esparcimiento y recreación familiar, las actividades de operación de las instalaciones consisten principalmente en lo siguiente:

- Limpieza general y saneamiento de depósitos de residuos.
- Pintura y mantenimiento de elementos constructivos.
- Impermeabilización.
- Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.
- Mantenimiento de la alberca y jacuzzi.
- Mantenimiento de áreas verdes y plantación.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.
- Reparación y mantenimiento a instalaciones eléctricas y equipo.
- Limpieza de la playa.

Actividad	Descripción	Insumos requeridos	Residuos a generar	Cantidad
Limpieza general y saneamiento de depósitos de residuos	Constarán de la limpieza de los contenedores, con el uso de agua y jabón, asimismo, se verificará que los depósitos se encuentren en buenas condiciones, asegurándose que éstos no tengan orificios en el fondo que pueda provocar alguna contaminación por los lixiviados que se generen. Además, se verificará que el lugar donde se dispongan para su recolección, no se encuentre con presencia de diferentes residuos. Se realizará un recorrido diariamente para la recolección de residuos que pudieron haberse dispersado y serán puestos a disposición en los contenedores adecuados para su recolección por parte del Ayuntamiento.	*Agua *Jabón *Bolsa de plástico	*Agua con jabón *Residuos sólidos urbanos *Residuos orgánicos	20 lt/mes
Pintura y mantenimiento de elementos constructivos	En ocasiones se realizarán actividades de resane, principalmente en aquellas áreas que se presenten problemas de humedad o desgaje Esta actividad incluirá el pintado de las paredes.	*Yeso/ Mortero/ pasta texturizada *Agua *Pintura	*Bolsa de papel de cemento/ Yeso/ Pasta. *Escombro	4 kg/año
Impermeabilización	Se realizarán actividades de impermeabilización y limpieza de las azoteas.	*Impermeabilizante *Agua	*Cubeta	Será reutilizada /c/3 años
Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.	Se verificará que no existan fugas y que las tuberías se encuentren en buenas condiciones (no oxidadas o en condiciones deplorables).	*Tuberías de PVC *Cinta de teflón	*Tubería en malas condiciones	N/A

Mantenimiento de la alberca y jacuzzi	Se realizará la limpieza de alberca y jacuzzi para mantener el buen funcionamiento del equipo de filtración, bombeo, circulación y calefacción.	*Maneral *Cepillo con cerdas de nylon *Barredora *Manguera *Red tipo bolsa *Cloro	*Bolsas de basura *Residuos orgánicos (como hojas provenientes de los árboles)	N/A
Mantenimiento de áreas verdes y plantación	Se realizarán actividades de riego, limpieza y poda selectiva.	*Agua	*Materia orgánica	15 kg/año
Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos	Se realizará la limpieza de las instalaciones. Además, se estarán generando residuos sólidos urbanos derivados de las actividades en general, se realizará la correcta separación de residuos y serán depuestos para su recolección por parte del Ayuntamiento.	*Bolsas *Botes de basura *Pinol *Cloro	*Envases *Bolsas de basura *Residuos sólidos urbanos	*1 envase/3 meses *Máximo de 25 kg de RSU/día
Reparación y mantenimiento a Instalaciones eléctricas y equipo	Se verificará que funcionen correctamente y que los cables, conectores, apagadores se encuentren en buenas condiciones y sin falsos contactos.	*Cable eléctricos	*Cables en malas condiciones	N/A
Limpieza de la playa	Se realizará la limpieza de la playa para evitar que los residuos sean esparcidos hacia el mar.	*Botes de basura *Bolsas de plástico	*Bolsas de basura *Residuos sólidos urbanos	N/A

Servicios necesarios para la operación.

Agua.
El agua necesaria para la operación, limpieza, riego de áreas verdes y servicios sanitarios se obtendrá por medio de contrato de agua ante el Municipio de Compostela, Nayarit, ya que el predio cuenta con abasto de agua potable. En base a los cálculos para estimar el volumen pico de generación de aguas residuales, se tiene que por persona se estarán consumiendo 214.4 L/día de agua en condiciones de máxima capacidad de los departamentos.

Energía eléctrica.
La energía eléctrica producida y distribuida por la Comisión Federal de Electricidad (**CFE**), es suministrada en el punto de acometida del predio.

Aguas residuales.
Todas las aguas residuales generadas se encuentran conectadas a la red de drenaje municipal.

Resultará en un gasto generado de agua residual de 34,304 L/día. Es decir, que, durante el tiempo de operación diario del **proyecto**, en condiciones de máxima capacidad, se estará produciendo este volumen de agua residual.

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

Durante la operación y mantenimiento.

Residuos sólidos.
En la etapa de operación del **proyecto**, se generarán residuos sólidos urbanos (basura); mismos que serán recolectados, separados según sus características y enviados a disposición final a través de la Dirección de Aseo Público del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela. Como ya se mencionó con anterioridad, el sitio del **proyecto** cuenta con servicio de recolección de basura.

Residuos líquidos.
Aguas residuales: Las aguas residuales tanto negras como grises, son vertidas a la red de drenaje de la localidad de Rincón de Guayabitos.

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

Descripción de tecnologías para control de residuos líquidos y sólidos.
La estrategia a seguir para un efectivo manejo de los residuos contempla lo siguiente:

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

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

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo

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

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

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General del Cambio Climático, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (**LGPGIR**) y su reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales, del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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:

Norma Oficial Mexicana	Vinculación con el proyecto
NOM-002-SEMARNAT-2021 Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Las aguas residuales generadas por el **proyecto** se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios y aguas jabonosas por lavado de loza y regaderas, así como la limpieza de alimentos. Por lo que se considera que estas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma, dichas aguas residuales serán descargadas a la red municipal de drenaje.
NOM-041-SEMARNAT-2015 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Los vehículos por parte del personal y aquellos que sean utilizados para la operación y mantenimiento del **proyecto** estarán bajo un esquema de mantenimiento semestral, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las **NOM's**. Es importante resaltar que estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del **proyecto**, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de San Blas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.

NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental – Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres – Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al **proyecto** ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial. Sin embargo, es importante destacar que el **proyecto** en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área urbana.
NOM-080-SEMARNAT-1994 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	Todo vehículo que sea utilizado para las actividades de operación del **proyecto** estará bajo un estricto control en su mantenimiento, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's.

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-SEMARNAT2012** Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.	La playa frente al área del **proyecto** no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortugas marinas elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois; sin embargo, puede darse el caso de que lleguen a la zona del **proyecto** individuos a anidar, por tal motivo se realizará la vinculación con la presente norma en la que se tomarán acciones para su protección.
2. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	Se implementarán medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas en la **MIA-P**, se realizarán actividades de protección de las tortugas marinas.
5. Especificaciones generales	
5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las	

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

Oficio No. 138.01.03/0995/2024

siguientes especificaciones:	
5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	Las actividades para proteger a las tortugas marinas se ejecutarán para dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación del presente estudio de impacto ambiental, por lo que no requerirán de un nuevo procedimiento de impacto ambiental.
5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del área Natural Protegida.	No aplica. El área del **proyecto** no se inscribe en un Área Natural Protegida.
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	La playa frente al área del **proyecto** no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois; sin embargo, a manera de recomendación, se aplicarán las siguientes medidas:
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	Considerando las condiciones actuales del **proyecto**, no habrá remoción de vegetación nativa.
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	El **proyecto** no contempla obras en el área marina o en la playa que pudieran perturbar la dinámica natural de acumulación de arena en la playa para propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal.
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Durante el periodo de anidación de la tortuga marina 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 cuenta con 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) Luminarias 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.	
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.	En la zona federal marítimo terrestre libre de obras frente al predio se tiene prohibido el tránsito vehicular.
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. Aunado a que no se trata de una zona catalogada como de arribazón de tortuga marina.

Por lo cual las medidas para cuidar a las posibles tortugas que arriben será el delimitado del área en la que desovó la tortuga, cuidado por parte de los encargados del **proyecto** y su posterior comunicación con los grupos encargados del cuidado, protección y liberación de tortugas, en este caso será el "Campamento Tortuguero El Naranjo", siendo el más cercano al **proyecto** y mismos encargados y responsables de las acciones de protección de tortugas marinas.

Por tal motivo se realizará la vinculación con la presente norma, en base a la que se tomarán acciones para su protección.

De la vinculación del proyecto con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit (PMDUC).

El área del **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 26 de marzo de 2011. Cabe aclarar que a la fecha del presente estudio no existen Programas de Ordenamiento Ecológico Regionales publicados a los que tenga que sujetarse el **proyecto**.

Previo a la construcción del **proyecto** que nos ocupa, se obtuvieron las Licencias correspondientes, por parte del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit, autoridad encargada de la aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela (**PMDUC**), dentro del cual se especifica que el uso asignado actualmente al predio del **proyecto** es: **TH-2** (Turístico Hotelero baja densidad), donde se tiene **C.O.S**. de 0.25, **C.U.S**. de 1.20. Así mismo, en éste se consideran las siguientes características que rigen a este tipo de uso de suelo.

Las normas para el control de la urbanización y edificación de las zonas turísticas respecto del **TH-2**, contempla las siguientes permisibilidades y restricciones que se vinculan con el **proyecto**:

Es Importante considerar que para cálculos urbanos se contempló la superficie de propiedad privada y terrenos ganados al mar de acuerdo a la delimitación oficial vigente.

Vinculación del proyecto respecto del uso de suelo aplicable

Concepto	TH-2 (Turístico Hotelero Densidad Baja)	Proyecto	Vinculación
Superficie mínima de lote m^2	VARIABLE	3,407.431 m^2	**Cumple**
C.O.S.	0.25	1,258.262 m^2 Superficie de desplante de obras techadas = 0.36	***No Cumple**
C.U.S.	1.20	5,441.502 m^2 Superficie de construcción = 1.59	***No Cumple**
Densidades			
Unid/Ha	30	40 departamentos	***No Cumple**
Unidad tipo	CUARTO	Departamento	***No Cumple**

(*) En relación a dichas restricciones, la propiedad cuenta con la construcción existente desde años atrás **previo a la Publicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, misma que fue en 2017**, lo cual no puede aplicarse de manera retroactiva y se considera la presente evaluación únicamente para considerar las actividades de operación y mantenimiento.

La **promovente** refiere que la superficie del **proyecto** en comparación con otros desarrollos inmobiliarios, en cuanto a la afectación ambiental no se considera significativa. Por lo que independientemente de que el incumplimiento urbano no se considere una afectación ambiental se llevará a cabo una compensación y beneficio ambiental. Asimismo, considerando que la Ley y cualquier disposición jurídica no pueden tener efectos retroactivos, se considera que dichas restricciones no le son aplicables al **proyecto**.

Por otro lado, la autoridad municipal, encargada de la aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit, emitió las licencias de funcionamiento y las licencias de construcción del **proyecto**, otorgando la viabilidad de uso de suelo, construcción y funcionamiento del **proyecto**.

Aunado a lo anterior, de igual forma es importante señalar que las obras actualmente edificadas que conforman el **proyecto** al día de hoy, ya fueron sancionadas por parte de la **PROFEPA**, a través de su Oficina de Representación en el Estado de Nayarit; de esta manera resulta en que el enfoque de los resultados de la evaluación expuestos en la **MIA-P** del **proyecto**, se limitan a la operación y mantenimiento de las obras construidas y la viabilidad de las medidas de compensación ofrecidas, ya que el carácter de una **MIA** es preventivo y no correctivo.

Aunado a lo anterior, se considera que la importancia ambiental vinculante con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano de acuerdo con lo establecido en el Artículo 35 segundo párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** para el caso del proceso de evaluación del impacto ambiental tiene su razón de ser con el fin de crear una planeación organizada encaminada a proyectos sustentables y principalmente propiciar el cumplimiento de la urbanización respetando la integralidad del medio ambiente; es decir, respetando las zonas consideradas para tal fin como lo pueden ser las áreas silvestres, espacios verdes, áreas naturales protegidas, cuerpos de agua y zonas ecológicas.

Respecto de la vinculación del proyecto con la **Ley General de Cambio climático (LGCC)** Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2012 y última reforma el 11 de mayo de 2022, en la que se establece lo siguiente:

Artículo 26. En la formulación de la política nacional de cambio climático se observarán los principios de:

VIII. Responsabilidad ambiental, quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar al medio ambiente, estará obligado a prevenir, minimizar, mitigar, reparar, restaurar y, en última instancia, a la compensación de los daños que cause;

Vinculación con el proyecto:
El **proyecto** llevará a cabo medidas para mitigar los impactos que serán producidos por las actividades de operación y mantenimiento y tomando en consideración que el predio de propiedad privada está en una zona urbana antropogenizada.

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental **(SA)**, así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir,

primeramente se debe delimitar el **SA** correspondiente al **proyecto**, para posteriormente realizar una descripción del citado **SA**; asimismo, debe detectarse el área de influencia del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Delimitación del sistema ambiental (SA).

Para identificar el Sistema Ambiental (**SA**), se consideró su delimitación con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros.

De acuerdo a lo anterior, la delimitación del sistema ambiental se generó a partir de visitas de campo al área del **proyecto** y sus áreas colindantes, basados en una revisión documental de revistas científicas, tesis, programas y planes gubernamentales, entre otros; de igual manera en análisis espaciales basados en cartas temáticas y mapas generados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (**INEGI**), la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**), la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**), el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**), mediante el manejo de imágenes satelitales de Google Earth.
Como primer plano, se consideró la Microcuenca La Joya (La Bloquera), ya que es uno de los parámetros que permiten definir espacios geográficos con base en vulnerabilidad ambiental, esto de acuerdo con el estudio de **"La Microcuenca como elemento de estudio de la vulnerabilidad ambiental"** [1], que señala:

El concepto de microcuenca debe ser considerado desde un principio como un ámbito de organización social, económica y operativa, además de la perspectiva territorial e hidrológica tradicionalmente considerada. Asimismo, es en la microcuenca donde ocurren interacciones indivisibles entre los aspectos económicos (bienes y servicios producidos en un área), sociales (patrones de comportamiento de los usuarios directos e indirectos de los recursos de la cuenca) y ambientales (relacionados al comportamiento o reacción de los recursos naturales frente a los dos aspectos anteriores).

Considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras y por los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, se identificó un Sistema Ambiental (**SA**), partiendo en primer plano de la microcuenca, para posteriormente considerar los parámetros establecidos en los usos de suelo identificados por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como el Uso de suelo asignado (**INEGI**) a la zona de estudio, mismos que tienen interacción y relación entre sí que se componen principalmente de una zona urbanizada con destino turístico abarcando construcciones de la franja costera de Rincón de Guayabitos en donde se destaca

principalmente la presencia de Asentamientos Humanos, así como una mínima parte de agricultura de temporal anual y permanente.

Tomando en cuenta el análisis cartográfico, en el plano de zonificación secundaria del **PMDUC** se consideró la interacción entre los usos de suelo **TH-2** y **H-3**, lo cual coincide casi en su totalidad con la caracterización de uso de suelo de la serie VII del **INEGI** Asentamientos humanos. Con base en todas esta consideraciones se obtuvo la delimitación del Sistema Ambiental para el **proyecto**, con una superficie aproximada de 261 ha.

Delimitación del área de influencia.
El área de influencia se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** trata de un desarrollo inmobiliario con una superficie de 4,180.045 m^2.

El Área de Influencia, se encuentra en una zona con un uso de suelo de Asentamiento Humano (Uso de Suelo, Serie VII, **INEGI**), en la cual se observa el alto índice de actividades antropogénicas que han influenciado sobre el medio ambiente, así como la expansión demográfica que ha surgido por la localidad de Rincón de Guayabitos, por lo que el sitio se encuentra fragmentado y se considera como un lugar perturbado desde tiempo atrás. Las actividades de esparcimiento en la costa serán únicamente diurnas, y se prevendrá y cuidará la limpieza de la zona; así como el cuidado de las especies que pudieran presentarse en el área del **proyecto**; sin embargo, es importante considerar que esa playa es de uso público por lo que las actividades que ahí se llevan a cabo no son exclusivas de los usuarios de este **proyecto**. Es importante que se considere el impacto socioeconómico que será positivo, ya que traerá mayor flujo económico para los pobladores cercanos, además de empleos. Dicho lo anterior, se tomó como área de influencia un radio aproximadamente de 80 m a la redonda respecto del polígono del **proyecto.**

Medio biótico.

Vegetación presente en el área de influencia.

Nombre común	Nombre científico
Palma real	*Archontophoenix alexandrae*
Palma de coco	*Cocos nucifera*
Almendro	*Terminalia catappa*
Areca/Palmera amarilla	*Dypsis lutescens*
Ave del paraíso o pájaro	*Strelitzia reginae*
Bambú africano	*Phyllostachys bambusoides*
Paraíso	*Melia azedarach*
Buganvilias	*Bougainvillea sp.*
Cicada	*Dioon sp.*
Copa de oro	*Solandra maxima*

Mango	*Mangifera*
Yaca	*Artocarpus heterophyllus*
Papayo	*Carica papaya*
Helecho grande	*Polystichum acrostichoides*
Helecho mediano	*Neophrolepsis exalta*
Ixora roja	*Ixora coccinea L.*
Majahua	*Hibiscus sp.*
Orejas de burro	*Sansevieria trifasciata*
Palma de abanico mexicana	*Washingtonia robusta*
Palmera de Formosa	*Arenga engleri*
Draceana de hoja fina	*Draceaba marginata*
Corona de cristo	*Euphorbia milli*
Crotón	*Codiaeum variegatum*

*De las especies observadas no se encuentro ninguna dentro de las listas de la **NOM-059-SEMARNAT-2010.**

Dada la perturbación antropogénica del área, la regeneración natural de especies es nula.
Fauna.

El área de estudio se ubica cercana de zonas de Selva Subcaducifolia, áreas agrícolas y vegetación secundaria. Se considera que éstas zonas por contener elementos de diferentes tipos de vegetación, tiene comunidades importantes de fauna silvestre, sin embargo, esta situación no se presenta en el área de estudio, ya que el área tiene modificaciones importantes por su continua expansión y por pertenecer a la zona urbana. Las actividades productivas que se realizan en la zona y en las áreas aledañas han disminuido de manera relevante a las poblaciones de fauna silvestre, con excepción de la riqueza de especies de aves, la cual es relevante en comparación con otras áreas.

Listado de fauna en el área de influencia.
La lista que a continuación se presenta contiene especies de reptiles, aves y mamíferos que fueron registrados. Solo se menciona las especies detectadas por observación directa o por evidencias indirectas como huellas, excretas, mudas restos de aves depredadas entre otras, así como registros bibliográficos respecto del sitio. Asimismo, en su caso se señala las especies catalogadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMANAT-2010**.

Nombre Común	Nombre Científico	Estatus*
Reptiles y anfibios		
Roño	*Sceloporus horridus*	
Roño/Lagartija espinosa hocico negro	*Sceloporus melanorhinus*	
Roñito/Roño de paño	*Anolis nebulosus*	Endémica
Cuije cola azul	*Cnemidophorus lineattissimus*	Pr
Garrobo	*Ctenosaura pectinata*	A

Rana arborícola mexicana	*Smilisca baudinii*	
Ranita verduzca	*Agalychnis dacnicolor*	
Iguana verde	**Iguana iguana*	Pr
Ilama/Mazacuata	**Boa constrictor*	A
Falsa coralillo real oriental	**Lampropeltis triangulum*	A
Sapo jaspeado	*Incilius marmoreus*	
Sapo gigante	*Rhinella marina*	
Rana ladradora costeña	*Craugastor occidentalis*	
Nombre Común	**Nombre Científico**	**Estatus***
Aves		
Urraca cara negra	*Calocitta colliei*	
Trepatroncos bigotudo	*Xiphorhynchus flavigaster*	
Garcita blanca	*Egretta thula*	
Cormorán neotropical	*Phalacrocorax brasilianus*	
Cormorán orejón	*Phalacrocorax auritus*	
Pelicano café	*Pelecanus occidentalis*	
Garza tigre mexicana	**Tigrisoma mexicanum*	Pr
Garzón azulado	*Ardea herodias*	
Pedrete corona negra	*Nycticorax nycticorax*	
Pedrete corona clara	*Nyctanassa violacea*	
Paloma arroyera	*Leptotila verreauxi*	
Tortolita mexicana	*Columbina inca*	
Zanate	*Quiscalus mexicanus*	
Paloma alas blancas	*Zenaida asiatica*	
Zopilote común	*Coragyps atratus*	
Bienteveo común	*Pitangus sulphuratus*	
Luisito común	*Myiozetetes similis*	
Tecolote bajeño	*Glaucidium brasilianum*	
Colibrí barba negra	*Archilochus alexandri*	
Papamoscas Huí	*Myiarchus nuttingi*	
Golondrina pecho gris	*Progne Chalybea*	
Gorrión doméstico	*Passer domesticus*	
Gorrión de Lincoln	*Melospiza lincolnii*	
Gorrión arlequín	*Chondestes grammacus*	
Rascador oliváceo	*Arremonops rufivirgatus*	
Tordo ojos rojos	*Molothrus aeneus*	
Garceta azul	*Egretta caerulea*	
Pijije alas blancas	*Dendrocygna autumnalis*	
Paloma doméstica	*Columba livia*	

Coa citrina	*Trogon citreolus*	
Coa elegante	*Trogon elegans*	
Momoto corona canela	*Momotus mexicanus*	
Chara verde	*Cyanocorax yncas*	
Papamoscas burlista	*Mitrephanes* Phaeocereus	
Luis	*Tyrannus crassirostris*	
Martín bicolor	*Progne dominicensis*	
Matraca manchada	*Campylorhynchus gularis*	
Salta pared	*Troglodytes aedon*	
Garza blanca	*Ardea alba*	
Pelícano pardo	*Pelecano*	
Nombre Común	**Nombre Científico**	**Estatus***
Mamíferos		
Mapache	*Procyon lotor*	
Murcielago-bigotudo de parnell	*Pteronotus parnellii*	
Murciélago longüetón	*Glossophaga soricina*	
Murcielago hocicudo de curazao	*Leptonycteris curasoae*	
Tlacuache	*Didelphis virginiana*	
Tlacuachín/Tlacuache ratón gris	*Tlacuatzin canescens*	
Conejo de monte	*Sylvilagus cunicularius*	
Ardilla gris del pacífico	*Sciurus colliaei*	
Ratón nayarita	*Peromyscus simulus*	
Ratón espinoso pintado	*Heteromys pictus*	
Rata arrocera	*Osgoodomys banderanus*	
Ratón-pigmeo norteño/ratón de campo	*Baiomys taylori*	
Murciélago pescador	*Noctilio leporinus*	
Zorra	*Urocyon cinereoargenteus*	
Tejón	*Nasua nasua*	
Coyote	*Canis latrans*	
Murciélago vampiro	*Desmodus rotundus*	

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

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

Finalmente, dado que la playa reúne condiciones para la anidación de tortugas marinas, se emplearán medidas para salvaguardar a las posibles tortugas que arriben, donde se delimitará el área en la que desovó la tortuga, cuidado por parte de los empleados del **proyecto** y su posterior comunicación con los grupos encargados del cuidado, protección y liberación de tortugas, en este caso será con el "Campamento Tortuguero El Naranjo", mismos

encargados del monitoreo de la playa El Naranjo y responsables voluntarios de las acciones de protección de tortugas marinas.

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

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

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

Atmósfera	
Impacto Ambiental: Afectación a la calidad de aire, confort sonoro y microclima	
Medida de prevención mitigación	**Parámetro de control (valor)**
*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU, distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto**. *Se realizará un recorrido diario para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en su colindancia con la calle de acceso al predio. *La generación de RSU no excederá de 1 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no	*6 botes rotulados (3 orgánico y 3 inorgánico) con tapadera. *Fotografías de recolección de residuos por parte de la autoridad competente. *El total de los RSU será de <1 kg/persona/día. *Comprobantes de verificaciones vehículares en talleres Autorizados. *Fotografías del manejo adecuado de las sustancias (detergentes, limpiadores y solventes), así como su almacenamiento.

autorizados. (LGPGIR 100°) *Está prohibida la quema de residuos. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte del **proyecto**. *Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados durante la operación del **proyecto** de manera anual en centros autorizados. *Los vehículos se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento. *La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la normatividad aplicable. *Se tendrá precaución con el uso de detergentes, limpiadores y solventes para evitar su dispersión y que las etiquetas y sus respectivos instructivos se encuentren siempre en buenas condiciones, para acorde a lo especificado en éstos, realizar el correcto manejo de dichas sustancias. *Se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación. *Estará prohibida la quema de estos residuos para su eliminación. *El almacenaje de estos será en un sitio que cuente con piso cementado para evitar la contaminación por derrame accidental. *Se promoverá el uso de productos biodegradables. *Las actividades de esparcimiento y recreación serán diurnas por lo que la generación de ruido por parte del **proyecto** será únicamente en ese horario. *Se realizará la separación de los RSU con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos.	*1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez al año cada vehículo será llevado a mantenimiento. *No sobrepasaran los límites establecidos en las NOM´s 080 de **SEMARNAT**.

Agua	
Impacto Ambiental: Afectación a la hidrología (escorrentía/infiltración) y calidad de agua	
Medida de prevención mitigación	**Parámetro de control (valor)**
*Todas las aguas residuales que se generen se encuentran debidamente entubadas y son vertidas a la red municipal de drenaje. *Se cuenta con regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo	*Ausencia de contaminación por descarga de aguas residuales. *Mantenimiento adecuado de tuberías.

de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimizan el consumo de agua en la alberca y jacuzzi (chapoteadero). *Se realizará el mantenimiento adecuado de la alberca y jacuzzi (chapoteadero) para evitar que tengan que ser llenados varias veces al año, se le adicionarán los químicos correspondientes y serán tapados cuando no estén en uso para evitar su evaporación. *Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua. *Las áreas verdes dentro del predio fungirán como barreras naturales para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciarán la filtración e infiltración del agua, etc. *Se repararán de inmediato las fugas detectadas en las tuberías de agua y gas. *Se promoverá el ahorro de agua entre los habitantes del **proyecto**. *El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo. *Los habitantes de los departamentos implementarán el uso de bloqueadores biodegradables.	*Fotografías del riego nocturno. *Fotografías de la alberca y jacuzzi (chapoteadero) tapados y de los químicos utilizados. *Recibos de consumo de agua. *Mantenimiento de los dispositivos ahorradores de agua y equipos de filtración.

Suelo	
Impacto Ambiental: Afectación al uso de suelo y propiedades fisicoquímicas	
Medida de prevención mitigación	**Parámetro de control (valor)**
*Se vigilará que las condiciones en las que se encuentren los recipientes de detergentes, limpiadores y solventes sean las óptimas. *El lugar de almacenaje de detergentes, limpiadores y solventes será de piso firme con concreto. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. *Se instalarán botes de basura para la disposición de los residuos que se puedan generar en la playa, para uso de los habitantes del **proyecto**. *Está prohibida la quema de residuos y vegetación para la eliminación de estos; así como el uso de sustancias químicas que	*6 botes rotulados (3 orgánico y 3 inorgánico) con tapadera. * Fotografías de recolección de residuos al final de la jornada laboral. *Fotografías del manejo adecuado de las sustancias (detergentes, limpiadores y solventes), así como su almacenamiento. *Instalación de botes de basura en su colindancia con la playa. *Mantenimiento adecuado de tuberías.

eviten la regeneración de vegetación. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los habitantes del **proyecto**. *Las áreas verdes, propiciarán la formación de suelos fértiles, evitara la erosión, propiciara la captación de agua para los acuíferos, ayudara a reducir la temperatura del suelo y mejorara el paisaje de la zona. *Todas las aguas residuales que se generen se encuentran debidamente entubadas y son vertidas a la red municipal de drenaje.	

Flora	
Impacto Ambiental: Afectación a la cobertura vegetal, diversidad y densidad	
Medida de prevención mitigación	**Parámetro de control (valor)**
*Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes al **proyecto**. *No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el polígono. *Se aplicará la medida de compensación que consta de una plantación de especies endémicas de la región. *Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. *Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación.	*Superficie de presencia = 4,180.045 m². *Superficie de áreas verdes = 563.53 m². *Plantación de 65 individuos forestales.

Fauna	
Impacto Ambiental: Afectación a la diversidad, densidad y hábitat	
Medida de prevención mitigación	**Parámetro de control (valor)**
*Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies. *Se concientizará a los habitantes que solo podrá circular por el área del **proyecto**. *Se cuenta con una superficie de áreas verdes dentro del predio del **proyecto** que funge como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región. *Las luminarias existentes en las áreas comunes y edificios no están orientadas ni cercanas a la Zona Federal Marítimo Terrestre, además de utilizar focos de bajo voltaje.	*Fotografías del alumbrado colindante o más próximo a la zona federal marítimo terrestre. *Instalación de botes de basura en su colindancia con la playa. *Superficie de presencia = 4,180.045 m².

*Se mantendrá el área del **proyecto** libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos. *Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de la fauna marina. *Se instalarán botes de basura para la disposición de los residuos que se puedan generar en la playa, para uso de los habitantes.	

Medidas de compensación.

Dado que el presente **proyecto** trata de un desarrollo inmobiliario conformado por edificios de departamentos, que se encuentran en una zona urbanizada perteneciente a la localidad de Rincón de Guayabitos, el cual con el objeto de encontrarse en regla de acuerdo con la legislación ambiental y para continuar con sus actividades, mediante el presente estudio se realizó un análisis de los posibles impactos causados por la presencia de éste y de aquellos que se podrán generar durante las diferentes actividades a desarrollar.

Por tal motivo, derivado del procedimiento administrativo instaurado por la **PROFEPA** y por las actividades realizadas sin previa autorización, se estableció una medida de compensación que trata de una plantación forestal por los daños que pudieron ser ocasionados por las diferentes obras y/o actividades presentes.

Se llevará a cabo una plantación por medio de una restauración activa que consiste en la intervención humana directa, donde se reintroducirán especies erradicadas regionalmente y se aplica en casos donde la composición,la estructura y función del ecosistema son degradados u obstaculizados por factores como compactación del suelo, arroyos canalizados, especies invasoras, deforestación, actividades antropogénicas, fenómenos meteorológicos, incendios, entre otros factores.

Ésta será en una parcela donada a la **promovente**, dentro de la misma región ecológica a la que pertenece el **proyecto**, donde existe escasa vegetación nativa, en una superficie de 3,547.760 m² (65 individuos), con especies endémicas y de alta importancia para la región: Amapa (*Tabebuia rosea*), Huanacaxtle (*Enterolobium cyclocarpum*) y Papelillo (*Bursera odorata*).

Coordenadas área de plantación

UTM WGS84 Z13N	
X	Y
465844.270	2318255.589
465846.322	2318247.460
465824.037	2318177.299
465795.879	2318150.908
465784.334	2318133.757
465763.150	2318169.488

SUPERFICIE = 3,547.760 m²

Nombre y número de individuos a plantar

Nombre común	Nombre Científico	Número de individuos
Amapa	*Tabebuia rosea*	22
Papelillo	*Bursera odorata*	21
Huanacaxtle	*Enterolobium cyclocarpum*	22

Elaboración de informes e indicadores de eficacia.
Derivado de la ejecución de esta medida se realizarán y presentarán Informes Parciales y uno Final a la Autoridad competente (**SEMARNAT**). En dichos informes se hará una exposición de las actividades realizadas, y los logros obtenidos durante la ejecución de la medida (en base al indicador de eficacia), así como conclusiones. En caso de ser necesario se plantearán las acciones que se realizarán para mejorar las condiciones de la plantación y si se presentan individuos muertos se indicarán las causas.

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

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

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

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

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.
En el análisis comparativo llevado a cabo en la **MIA-P**, muestra que los impactos por actividades antropogénicas que había en el área de estudio en el 2004, son los mismos que resaltan en el 2018, cuestión que evidencia que las obras y actividades del **proyecto** no generaron una afectación significativa en la zona, al tratarse de suelo urbano. Por lo que se concluye que la presencia del **proyecto** no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la región.

Por lo anterior, en caso de que no se hubiera realizado la construcción del **proyecto**,

ambientalmente no existiría cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, porque es una zona urbanizada, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, por lo que las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de dicha actividad.

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

El **proyecto** comprende únicamente la operación y mantenimiento de las instalaciones de los edificios de departamentos, con los cuales la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos (como el agua) y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que los habitan.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación.
De la evaluación de los impactos ambientales referidos en la **MIA-P**, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al área directamente circundante.

En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna mariana, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilaría el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Compostela, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

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

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación proyecto incluyendo las medidas de mitigación.
La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable del **proyecto**, ya que no habrá afectación a los mantos freáticos, al suelo o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos.

Se realizará separación de los residuos sólidos urbanos para ayudar en el reciclaje de estos. Aunado a lo anterior las aguas residuales generadas se encuentran conectadas a la red de drenaje municipal, así como el uso mesurado del recurso hídrico.

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.

11. Análisis Técnico.

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

Respecto de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de Impacto ambiental y, dado que en el RESUELVE **QUINTO** de la Resolución Administrativa núm. PFPA24.5/2C.27.5/0021/22/0036 del 28 de febrero de 2023, la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA**, ordenó a la **promovente** - *Se ordena al establecimiento denominado **LA VITA CONDOMINIUMS, A.C.,** la **REPARACIÓN TOTAL DEL DAÑO AL AMBIENTE ocasionado**, conforme lo establecido en la presente Resolución, en los **CONSIDERANDOS VI, VII** y **X** así como conforme lo señalado en el artículo **13** y **16** de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.*
*Atento a que en fecha (15) quince de diciembre de 2022, dos mil veintidós, el **C. MANUEL ALVARADO CHÁVEZ, Apoderado Legal** del establecimiento denominado **LA VITA CONDOMINIUMS A.C.** inspeccionada y responsable de las obras y actividades realizadas o que se están realizando en la **Zona Federal Marítimo Terrestre y/o Terrenos Ganados al Mar, colindante en Manzana 3 de la Sección "K", de lo calle Retorno Laureles, en el Fraccionamiento Sol Nuevo, en lo localidad de Rincón de Guayabitos, municipio de Compostela, Nayarit; en los coordenados UTM de referencia I3Q X=472,222.0653, Y=2325097.2968; DATUM WGS 84**, solicitó a esta autoridad la **compensación del daño producido** como* medida sustitutiva *de la obligación de reparación, esto autoridad autoriza dicha compensación* (el subrayado es por esta Oficina de Representación) *de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Para lo cual deberá presentar en el término de CUATRO MESES o esto autoridad copia certificada de los constancias de haber presentado lo solicitud de evaluación y autorización ante lo Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto.*
***La solicitud de autorización que realice el interesado ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales deberá precisar con claridad que los obras o actividades cuyo evaluación se solicito se encuentran vinculados por lo Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por haber producido el interesado un daño al ambiente en violación al carácter preventivo de los lineamientos de lo político ambiental.** El

interesado deberá anexar a la solicitud de la autorización el estudio de daños ocasionados, solicitando expresamente a la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales evalué en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras o actividades asociadas en esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro en términos de lo dispuesto por el artículo ***14 fracción II incisos o), b) y c)*** *de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.*

El estudio de daños ocasionados al ambiente que se presente ante la secretaria deberá ser concordante con la perdidas, cambios, deterioros, menoscabos, afectaciones y modificaciones adversos del hábitat, de los ecosistemas, de los elementos y recursos naturales, así como de los servicios ambientales que proporcionan, documentos en las actas de inspección y constancias de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente. Estos efectos deberán ser precisados a detalle.

La petición ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales deberá hacer explicita la solicitud para que esa dependencia incluya la orden de compensación de los daños ocasionados y manifestados por el promovente, mediante condicionantes de la autorización respectiva de conformidad a lo dispuesto por los artículos ***15,16*** *y* ***17*** *de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.*

En los términos anteriores, la orden de REPARACIÓN DEL DAÑO OCASIONADO AL AMBIENTE QUEDA SUSPENDIDA HASTA EN TANTO LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES RESUELVA SOBRE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN, *o bien transcurran el plazo concedido al interesado. En caso de que los daños manifestados no sean concordantes con las constancias del presente procedimiento administrativo, dicha dependencia niegue la autorización, no se actualicen los supuestos previstos en el artículo* ***14*** *de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, no se cumplan con la compensación ambiental en términos de dicho numeral, o transcurra el término concedido por esta autoridad, el responsable estará obligado a ejecutar la reparación del daño, conforme lo establecido en los* ***CONSIDERANDOS VI, VII*** *y* ***X*** *de la presente resolución.*

Al respecto cabe citar el Artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambientan establece que.- *La compensación ambiental procederá por excepción en los siguientes casos:*

I. Cuando resulte material o técnicamente imposible la reparación total o parcial del daño, o

II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:

a) Que los daños al ambiente hayan sido producidos por una obra o actividad ilícita que debió haber sido objeto de evaluación y autorización previa en materia de impacto ambiental o cambio de uso de suelo en terrenos forestales;

b) Que la Secretaría haya evaluado posteriormente en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro, y

c) Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental.

En los casos referidos en la fracción II del presente artículo, se impondrá obligadamente la sanción económica sin las beneficios de reducción de los montos previstos por esta Ley. Asimismo, se iniciarán de manera oficiosa e inmediata los procedimientos de responsabilidad administrativa y penal a las personas responsables.

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 compensación por concepto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se llevará a cabo en términos de lo dispuesto por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
Los daños patrimoniales y los perjuicios sufridos podrán reclamarse de conformidad con el Código Civil Federal.

Por otro lado, la fracción XXVII del artículo 66 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, faculta a las Oficinas de Representación de protección ambiental de la **PROFEPA** para: *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 de los procedimientos administrativos que substancien, y verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en ellos;*

En tanto que el inciso c) de la fracción X del artículo 35 del mismo Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, establece para las Oficinas de Representación de la **SEMARNAT** la atribución de Otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en las materias siguientes:

c) *Informes preventivos y manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, autorizaciones en materia de atmósfera, licencias de funcionamiento y licencias ambientales únicas, con excepción de aquellos informes, manifestaciones, autorizaciones y licencias que el presente Reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental o que correspondan a la Agencia en términos de su Reglamento Interior, así como a los que realicen tratamiento de residuos peligrosos;*

Finalmente, el artículo 28 del **RLGEEPA MEIA** establece que ARTÍCULO 28.- *La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en*

*que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán **previamente** la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría: (el subrayado es por esta Oficina de Representación).*

Con base en lo anterior, y en virtud de que esta Oficina de Representación no está facultada para resolver respecto de los daños al ambiente provocados por obras y actividades realizadas sin contar con autorización, pues esa es una facultad de la **PROFEPA**, por lo tanto, la presente resolución se refiere exclusivamente a los impacto abientales previstos por las actividades pendientes de realizar, es decir por las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**, puesto que la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA**, ya autorizó la compensación ambiental propuesta por la **promovente**, es decir; ya se pronunció respecto de la compensación como medida sustitutiva de la reparación de los daños, ante una propuesta de compensación con siembra de especies forestales en un predio de 3,547.760 m² en un predio dentro de la misma región ecológica del **proyecto**.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° 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: 4°, 5° 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: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° Inciso O) y R), 9°, 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: 2°, 3°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: 1°, 3° Inciso A), fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**,

determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA A SU MODIFICACIÓN**, debiéndose sujetar a los siguientes:

T É R M I N O S

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto** denominado "**La Vita Condominiums**", propuesto a ubicarse en calle Retorno Laureles número 02, de la manzana 03 de la sección o zona "K" del Fraccionamiento Sol Nuevo, en la localidad Rincón de Guayabitos, Municipio de Compostela, Estado de Nayarit; con localización en las coordenadas **UTM** de referencia: 13Q X=472216.2797, Y=2325102.9399 DATUM WGS84.

La superficie total del **proyecto** comprende Predio Propiedad, Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre. Se autoriza la operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario que abarca un polígono de **4,180.045 m²**, conformado por 2 edificios de departamentos de régimen condominal de 5 niveles cada uno; con áreas comunes integradas por garajes, oficinas, estacionamiento, caminamientos, piscina y áreas verdes; además de contar con un chapoteadero (jacuzzi), un muro de protección y una barda frontal con regaderas, escaleras y dos puertas de acceso a la playa, la cual se distribuye de la siguiente manera:

Concepto	Obras existentes	
	ZONA	Superficie m² Plano Delimitación 2022 (vigente)
Garajes y oficinas	Predio Propiedad	212.452
Estacionamiento		668.310
Parte del Edificio Este		533.585
Parte del Edificio Oeste		356.407
Caminamientos		399.696
Piscina		3.748
Áreas verdes		438.708
Edificio Este	TGM	40.165
Edificio Oeste		115.653
Piscina		75.025
Áreas verdes		78.800
Caminamientos		420.765
Jacuzzi (identificado por **PROFEPA** como Chapoteadero)		18.095
Áreas verdes		46.022

Muro de protección, barda frontal, dos puertas de acceso de aluminio y regadera y una pequeña parte de caminamientos de concreto	**ZFMT**	26.794
Escaleras de acceso a la playa (identificado por **PROFEPA** como escaleras de concreto)		23.600
Suelo natural de playa		722.220
		4,180.045

En la Zona Federal Marítimo Terrestre de "suelo natural de playa" no se autoriza la colocación de ningún tipo de instalación fija o semifija.

Las actividades del **proyecto** se realizaran dentro de los polígonos delimitados por los siguientes cuadros de construcción:

Coordenadas de Predio Propiedad	
UTM WGS84	
X	**Y**
472202.2310	2325062.2086
472230.5790	2325088.9927
472277.0518	2325043.5515
472262.9520	2325028.8385
472248.1506	2325015.0856
472202.2310	2325062.2086
SUPERFICIE = 2,612.906 m²	

Coordenadas de Terrenos Ganados al Mar	
UTM WGS84	
X	**Y**
472216.2797	2325102.9399
472230.5790	2325088.9927
472202.2310	2325062.2086
472187.4196	2325077.0567
472215.9068	2325102.5638
472216.2797	2325102.9399
SUPERFICIE = 794.525 m²	

Coordenadas de Zona Federal Marítimo Terrestre
UTM WGS84

X	Y
472187.4196	2325077.0567
472173.2745	2325091.2369
472201.9522	2325116.9146
472216.2797	2325102.9399
472215.9068	2325102.5638
472187.4196	2325077.0567
SUPERFICIE = 772.614 m²	

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 proceda 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.

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

Oficio No. 138.01.03/0995/2024

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

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

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

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

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

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

CONDICIONANTES

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

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

1. En un plazo máximo de 3 (tres) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar en la Oficia de Reppresentación de Protección Ambinetla de la **PROFEPA** cin copia para esta Oficina de Representación, un informe con evidencia fotográfica de haber cumplido con la reforestación e un predio de 3,547.760 m², dentro de la misma región ecológica del **proyecto.** Esto como medida sustitutiva de la orden de reparación de los daños causado por las obras realizadas sin contar con autrización en materia de Impacto Ambienta. Asimismo, debera incluir en sus informes anuales establecidos en el Término Octavo del presente oficio, durante toda la vida útil del **proyecto**, el seguimiento de la condición forestal del predio donde se aplicará la compensación.

2. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.

3. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la

zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.

4. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:

   - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.

   - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).

   - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

5. 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:
   - 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.

6. 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.

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

Oficio No. 138.01.03/0995/2024

7. 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 anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce 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 **LGEEPA**.

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

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

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

Oficio No. 138.01.03/0995/2024

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 **LGEEPA**, su **RLGEEPAMEIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA** y 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Jairo Javier Hernández Vallejo**Representante Legal de la persona moral denominada **LA VITA CONDOMINIUMS, A.C.,** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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

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

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

c.c.p. Mtro César Octavio Lara Fonseca. - Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento.
c.c.p. Lic. Romina Chang Aguilar.- Presidenta municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, 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. Victor Adrian Vargas López.- Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros. - México, D.F.- Para su conocimiento.
c.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento.
c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD057**

No. Bitácora: 18/MP-0292/10/23

XXGD/mgcc/jgm