

Unidad administrativa que clasifica:

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento:

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

Partes o secciones clasificadas:

1

Fundamento legal y razones:

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

Firma del titular:

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

"ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

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

Disponible para su consulta en:

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



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Tepic, Nayarit a 14 de junio de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Adrián Andrés Ramírez Munguía

Representante legal de la persona moral denominada

BANCO DEL BAJIO S.A. I.B.M FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISSENBACK



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

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

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el **C. Adrián Andrés Ramírez Munguía**, representante legal de la persona moral denominada **BANCO DEL BAJIO S.A. I.B.M FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISSENBACK** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado "**Vivienda y muelle flotante en el lote 18 del Fracc. Nuevo Vallarta**", propuesto a ubicarse en el lote de terreno número 18, de la manzana II, de la villa IV, del fraccionamiento náutico turístico "Nuevo Vallarta" ubicado en la localidad de Nuevo Nayarit, en el municipio Bahía de Banderas, Nayarit; con localización en las coordenadas **UTM** de referencia: 13Q X=469769.0856, Y=2288639.3399 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 23 de noviembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha de 15 de septiembre del mismo año, mediante el cual la **promovente** ingreso la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD068**.
- II. Que el 29 de noviembre de 2023 mediante escrito sin fecha, la **promovente** presentó la página del periódico con fecha de 28 de noviembre 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 (**LGEPA**).

"Vivienda y muelle flotante en el lote 18 del Fracc. Nuevo Vallarta"

BANCO DEL BAJIO S.A. I.B.M FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISSENBACK

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 215-4901 www.gob.mx/semarnat

Página 1 de 39



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

- III. Que el 30 de noviembre de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0052/23**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 23 al 29 de noviembre de 2023 y extemporáneos.
- IV. Que mediante oficios **138.01.00.01/5525/2023** y **138.01.00.01/5527/2023**, ambos del 05 de diciembre de 2023, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- V. Que el 14 de diciembre de 2023, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

CONSIDERANDO.

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos; 4º, 5º fracciones II y X; 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º 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 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero que ocupará zona federal de estero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del



Handwritten signature and initials



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

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 VII 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



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** comprende la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación unifamiliar, con una extensión de desplanto de construcción techada de 332.10 m², y contará con una superficie de 57.40 m² de construcción no techada de áreas descubiertas de cochera, terraza, caminamientos y alberca, además de 415.10 m² de áreas verdes, ajardinadas, acceso y esparcimiento. Debido a que colinda con la Zona Federal de Estero, el **proyecto** pretende la construcción de un muelle flotante.

El **proyecto** ubicado en el lote 18 es un lote urbano que tiene una superficie topográfica de 804.60 m² con relieve semiplano, situado en la calle pavimentada Paseo de las Palmas, del Fraccionamiento Náutico-turístico Nuevo Vallarta, en la localidad denominada Nuevo Nayarit, en el Municipio de Bahía de Banderas, en una zona urbana totalmente consolidada que cuenta con todos los servicios urbanos. El ingreso a la zona es desde la carretera federal 200 Tepic - Puerto Vallarta, continuando por el Boulevard Nayarit y luego por la avenida Paseo de las Palmas, hasta la Manzana II Lote 18.

El predio de **proyecto** se encuentra desprovisto de vegetación, en el sitio solo se encuentra 1 ejemplar de arbolado. En los pocos lotes urbanos que aún están sin construir, se observan ejemplares de vegetación exótica, mezclados con vegetación secundaria con especies como flor de mayo, guajillo, guamúchil y guácima.

Todos los lotes habitacionales de la manzana, tanto contruidos como sin construir, colindan con la zona federal de los canales de navegación artificial del estero del Chino. En el caso del lote del **proyecto**, las líneas de zona federal y pleamar máxima contenidas en el plano **SEMARNAT F13C69-23** del año 2022 invaden el predio privado en 101.64 m², además de 28.25 m² de lo que sería zona marina del canal.

Puede observarse que dada la pendiente pronunciada existente en la orilla del canal, es improbable que la línea de pleamar máxima que contiene el plano mencionado sea correcta, lo que se explica al considerar que el levantamiento de dicha línea se realizó presumiblemente con tomas aéreas de dron, lo que explicaría su desfase respecto de la

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

realidad física del sitio, por lo que la **promovente** se refiere a dicha delimitación para efectos informativos únicamente, sin que ello implique el reconocimiento de acto de autoridad ninguno que sea lesivo a la propiedad privada, lo cual solo puede ocurrir mediante mandato judicial.

Por lo anterior, en la superficie del predio se pretende la construcción de la cimentación, estructura, paredes, techos, losas de entrepisos, terrazas, alberca e instalaciones de una casa habitación unifamiliar de dos niveles con una extensión de desplante de construcción techada de 332.10 m², además de áreas descubiertas de cochera, terraza, caminamientos y alberca en 57.40 m² adicionales, además de las áreas verdes y ajardinadas, las cuales representan una superficie de 415.10 m² incluyendo la porción de terreno que afecta la pretendida línea del plano mencionado.

Según el plano arquitectónico, la planta baja cuenta con una cochera para tres vehículos, vestíbulo de acceso que conduce al pasillo central que conecta a la lavandería, la cocina y posteriormente, al comedor y la sala, con el inicio de la escalera interior de acceso a la planta alta. Adyacente se encuentra la recámara del personal, con baño completo. Del lado contrario se ubica la recámara 2 con baño completo y vestidor y la recámara principal, también con baño completo y vestidor. Hacia el frente se encuentra el jardín con Alberca y jacuzzi, andador y un bar techado con baño. En la planta superior se ubica la recámara 3 con baño y vestidor, así como una terraza cubierta con vista al canal, junto a ella estará la recámara 4, con baño completo y vestidor, además de terrazas descubiertas con vista a la Avenida Paseo las Palmas, y frente a ellas se encuentra un salón de juegos. En el nivel del subsuelo, junto a la alberca, se ubicará el cuarto de máquinas para los equipos de bombeo y filtrado. La casa está rodeada de patios y jardines.

La zona federal del canal artificial de navegación colindante será solicitada en concesión por parte del **promovente** para uso general, ya que se pretende la colocación de la rampa de acceso al muelle para una embarcación propuesto en la **MIA-P**, además del muro de protección y obras que pudiesen encontrarse dentro del área de zona federal que resulte del levantamiento topográfico que se realizará de acuerdo con la **NOM-146-SEMARNAT-2017** en lo procedente respecto del canal. Se manifiesta que no se pretende la remoción de ningún ejemplar de mangle, ya que su escasez permite la colocación de la rampa en la "ventana" que forman los dos ejemplares dispersos de mangle. Por ello se pretende su completa conservación en estado natural, por lo que se propone el Programa de Conservación de Mangle como parte de las medidas de mitigación de la **MIA-P**.

"Visionando y viviendo el futuro en el hoy de Nayarit, Nayarit, Nayarit"

BANCO DEL ESTADO S.A. DE CV FIDUCIARIA DE CREDITO DEL GOBIERNO

Av. Atlante No. 110 Cde. Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono (411) 214-4901 www.bce.mx/credito

Página 5 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

En las siguientes tablas se resumen los conceptos y superficies que integran el **proyecto**:

Superficies del Proyecto

Superficies de Construcción	
Planta Baja	
Área de Construcción Techada	Superficie (m²)
Recámara principal, baño y vestidor	53.23
Recámara 2 con baño y vestidor	25.68
Cochera techada	67.71
Cocina, Alacena, Comedor, Sala	95.05
Lavandería y cuarto de blancos	9.53
Recámara Staff, Cocineta y Baño	32.43
Escalera	6.43
Pasillos	10.25
Muro Intermedio	8.94
Bar de alberca con baño	22.85
Total de Construcción Techada Planta Baja (COS)	332.10
Área de Construcción Descubierta	
Alberca y Jacuzzi	41.46
Andador y muretes del acceso al muelle	8.88
Andador de acceso a la alberca	7.06
Total de Construcción Descubierta Planta Baja	57.40
Áreas verdes y ajardinadas	
Áreas verdes y jardines	415.10
Total de Áreas verdes y ajardinadas	415.10
Total de Áreas (Igual a la superficie del lote)	804.60
Planta Alta	
Área de Construcción Techada	Superficie (m²)
Pasillo y salón de juegos	54.62
Recámara 4, baño y vestidor	30.46
Recámara 3, baño y vestidor	34.90
Terraza cubierta	18.74
Muro Intermedio	9.17

"Visión y Plan de Gestión en el Lote 10 del Puerto Felipe Carrillo"

BANCO DEL SAHÚ S. DE RL. FINANCIERÍA DE CREDITO DEL DESARROLLO

2a. Avenida de los Niños, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (01) 218-8000 / 218-8000 Ext. 1125

Página 6 de 59

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Total de Construcción Techada Planta Alta	147.89
Área de Construcción Descubierta	
Terrazas	182.93
Total de Construcción Descubierta Planta Baja	182.93

Muelle y Rampa de Acceso	
Muelle	Superficie (m²)
Pasillo acceso a rampa	6.00
Rampa de acceso	9.00
Cuerpo principal del muelle	41.08
Total Construcción del Muelle y Rampa de Acceso	56.08

La zona donde se ubica el predio del **proyecto** cuenta con sistema de energía eléctrica, suministro de agua potable, drenaje sanitario, sistema de recolección de residuos sólidos urbanos, sistema de alumbrado público y líneas de telefonía.

Etapas de preparación del sitio.

Se procederá a la limpieza y retiro de la vegetación, utilizando herramientas manuales. Se colocará una barrera de malla para no afectar la vegetación de mangle durante la obra.

Para evitar interferir con las actividades de construcción de la vivienda, se iniciará la colocación de pilotes y armado del muelle en la zona del canal. El hincado de los pilotes en zona marina se realizará con barcaza y grúa, en la que se colocará la piloteadora o martillo. La rampa de acceso será ensamblada fuera del sitio y transportadas para su colocación sobre el talud del canal y el muelle, al final de los trabajos de armado de flotadores y elementos estructurales del muelle.

Etapas de construcción e infraestructura.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Cimentación: Considerando que se trata de una casa habitación de dos niveles, la cimentación se realizará mediante zapatas corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos 1.80 m de profundidad, medidos desde la superficie del nivel de piso terminado a encontrar terreno firme autorizado por el Laboratorio de control y/o plataforma compacta al 95% Proctor; el empotramiento de la estructura de cimentación será por lo menos 1.00 m de



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

profundo del nivel de terreno natural. En las condiciones indicadas para apoyar la cimentación, la capacidad de carga es de 15 toneladas por metro cuadrado.

Estructura de concreto: La construcción de columnas, trabes, losas aligeradas con poliestireno de alta densidad serán con concreto premezclado de planta con una resistencia $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.

Albañilería: Implica la construcción de muros elaborados con block sólido de jalcreto resistencia $f'p = 50 \text{ kg/cm}^2$, junteado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaffanes, emboquillados, pretilas, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano. Asimismo, incluye la construcción de la alberca en la parte que corresponde a albañilería.

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

Instalaciones: Consistirá en la colocación de tuberías de PVC para drenaje Sanitario y Pluvial, tuberías de CPVC para instalación hidráulica y de cobre para gas; así como para las instalaciones de ductería Conduit PVC para el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades se realizarán a mano, incluyendo la iluminación y suministro eléctrico para el muelle.

Agua potable: La tubería será de CPVC, y se instalará en cepas a una profundidad de 0,50 metros de desnivel del nivel de piso terminado, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de equipo Hidroneumático, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua mediante cisterna.

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



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Emisiones. No se producirán emisiones a la atmósfera significativas. Solo hay emisiones de los motores a gasolina y diésel de la maquinaria y camiones durante el proceso de construcción. Posteriormente, la generación de gases será mínima, procedente del uso doméstico de los vehículos automotores privados de los habitantes de la vivienda.

Drenaje pluvial: Será principalmente superficial, dirigiendo las aguas a través de la vialidad de la casa habitación, y las áreas verdes, que dirigirán el excedente hacia la calle existente y al canal.

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

Acabados: El terminado será con materiales rústicos, enjarres y empastados, pisos y recubrimientos en regaderas de cerámica en formato 60 x 60, asimismo, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recámaras y muebles de cocina y patios de servicios.

Jardinería: Consistirá en el sembrado de especies preferentemente regionales de ornato y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.

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

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación y el mantenimiento interno de la casa habitación corresponderá directamente a los habitantes y su personal de servicio, para la jardinería, limpieza y mantenimiento de áreas comunes.

Al tratarse de una obra en un área con todos los servicios urbanos, para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos.

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 estos no tengan orificios en el fondo que pueda provocar alguna contaminación	*Agua *Jabón *Bolsa de plástico	*Agua jabón *Residuos sólidos urbanos *Residuos	con 20 lt/mes

"Vivienda y muero flotante en el lago de San Francisco, Nuevo Vallarta"

BANCO DEL BAJO S.A. S. DE RL. C. DE RL. DE COREY JOEL WISSENBACH

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (311) 212-8801 www.banco-del-bajo.com.mx

Página 9 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

	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.		orgánicos	
Pintura y mantenimiento de elementos constructivos	En ocasiones se realizarán actividades de resano, principalmente en aquellas áreas que se presenten problemas de humedad o desgaje. Esta actividad incluirá el pintado de las paredes.	*Yeso/ Mortero/ pasta texturi *Agua *Pintura	*Bolsa de papel de cemento/ Yeso/ Pasta. *Escombro	4 kg/año
Impermeabilización	Se realizarán actividades de impermeabilización y limpieza de la azotea.	*Impermeabilizante *Agua	*Cubeta	Será reutilizada/ c/3años
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 las albercas y jacuzzi's	Se realizará la limpieza de alberca para mantener el buen funcionamiento del equipo de filtración, bombeo, circulación y calefacción.	*Manera *Cepillo con cuerdas 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	Se realizarán actividades de riego y limpieza.	*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 dispuestos para su recolección por parte del Ayuntamiento.	*Bolsas *Botes de basura *Pino *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

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Etapas de abandono del sitio.

El **proyecto** no requiere de obras asociadas al mismo, por ubicarse en un predio en el cual existe una vialidad pública de acceso que cuenta con toda la infraestructura de servicios.

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

En el sitio del **proyecto** no se permitirán labores de mantenimiento de vehículos ni almacenamiento de combustibles, por lo que no se generarán residuos peligrosos. A continuación, se muestra la tabla de residuos que generará el **proyecto**:

Etapas	Tipo de Residuo	Fuente de Emisión
Preparación del sitio de construcción	Escombro (madera, tierra, papel, varilla, rocas, tabiques rotos, etc.)	Obra
	Aguas residuales sanitarias	Trabajadores
	Gases de combustión	Maquinaria
	Ruido	Maquinaria
Operación y mantenimiento	Residuos sólidos	Casa
	Aguas residuales	Casa
	Gases combustión	Casa

En ninguna de las etapas se producirán residuos peligrosos.

Se estima una generación de aproximadamente 70 m³ de escombro para la construcción de la vivienda. Este escombro será depositado en donde la autoridad municipal lo indique.

Respecto de la operación del **proyecto**, a continuación, se presenta una prospección de la generación de residuos sólidos, indicando el porcentaje estimado:

Componente	Porcentaje
Papel	10%
Cartón	8%
Tela	7%
Madera	9%
Otros De Celulosa	7%
Metales Ferrosos	4%
Materiales Pétreos	5%

"Vivienda y medio habitante en el lote 12 del Praso, Nueva Vallería"
BANCO DEL SAJO S.A. I.E.M. FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISSENBAUM



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Vidrio	7%
Plástico Rígido	8%
Plástico Flexible	9%
Cuero Y Similares	3%
Residuos De Alimentos	9%
Residuos De Jardinería	6%
Otros	8%
Total	100%

Manejo y Disposición.

Residuos líquidos: Durante la construcción se contará con sanitarios portátiles. Durante la operación, se dirigirán las aguas residuales al sistema de drenaje de la zona. Las aguas residuales son de tipo doméstico.

Residuos sólidos. En la etapa de construcción, se colocarán contenedores rotulados para residuos sólidos orgánicos e inorgánicos y se realizará la limpieza del predio constantemente, enviando los residuos posibles a reciclaje, en el caso de plásticos y cartón, entregando el resto al servicio municipal de limpia para su disposición final. De forma preventiva, se colocará una malla provisional en todo el perímetro del predio, para evitar que los vientos dispersen los residuos ligeros hacia la zona de influencia y zona federal del canal.

Durante la operación se contará con un sistema de recolección diaria en todas las áreas del **proyecto**. Los residuos serán colocados temporalmente en contenedores dentro de dos contenedores herméticos instalados en la cochera, para luego ser enviados al sitio de disposición final municipal.

Emisiones a la atmósfera. Durante la preparación del sitio y construcción se generarán ruidos y los productos de combustión de la maquinaria, la cual deberá funcionar en óptimas condiciones de lubricación, afinación y con los filtros requeridos. También se podrán generar polvos fugados, pero esto se minimizará con el riego de los materiales polvosos antes de atacarlos.

Durante la operación serán las emisiones provenientes de gas en la cocina y calentadores, para lo que serán colocados extractores con filtros en las áreas de campanas de la cocina. Todas las emisiones serán desalojadas lejos de cualquier presencia de personas y los filtros de los equipos serán cambiados periódicamente.

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Preparación del sitio y construcción		
Tipo de residuo	Infraestructura	
Sólido.	Desmonte.	Debido a la poca existencia de vegetación el predio, la generación de residuos vegetales será mínima. Los residuos vegetales se picarán y se reintegrarán como material orgánico a las áreas donde no se desplantará obra civil, como las áreas verdes.
	Material de despalle.	Una parte se reutilizará en la nivelación en el área destinada a jardín y el sobrante será enviado a sitio autorizado.
	Escombros.	Se clasificarán los residuos para su reutilización en la obra, o para el envío de materiales reciclables como cartón, metales, plásticos, etc. A empresas de reciclaje de la zona. El resto será almacenado temporalmente en contenedores adecuados y enviado a confinamiento al sitio de disposición final autorizado.
Líquido.	Aguas residuales de sanitarios provisionales conectados a drenaje.	Se contará con conexión a la red de drenaje dirigida a la planta de tratamiento de Nuevo Vallarta (ahora denominado Nuevo Nayarit).
Emisiones a la atmósfera.	Gases producto de combustión interna en maquinaria.	Se verificará que los sistemas de filtrado de gases de la maquinaria funcionen de manera óptima y el equipo esté debidamente afinado. Las revisiones, mantenimiento y/o reparaciones de la maquinaria y vehículos automotores se realizará fuera del predio y en talleres autorizados.
Operación		
Sólido.	Basura.	Se llevará a cabo un sistema de separación de residuos. Se colocarán contenedores herméticos en el área donde se encontrará el ingreso de la casa habitación. Se realizará limpieza constante y se entregará al ayuntamiento para su destino final.
	Residuos de jardinería	En el volumen utilizable, se elaborará composta para usarla en las áreas verdes, si hubiese excedente, este se dispondrá según lo determine el fideicomiso bahía de banderas, el cual podría aprovecharlo en el mantenimiento de las áreas verdes comunes de Nuevo Vallarta o indicar el sitio para su disposición final.
	Otros.	Se clasificarán para su reutilización o disposición final.
Líquido.	Aguas residuales de	El drenaje sanitario y pluvial estarán separados. Las aguas

"Vivienda y medio ambiente en el lote 15 del Frasco, Nuevo Vallarta"

SANCO DEL SAJO S.A. NOM FIDUCIARIA DE COREY DOEL WISENBACH

Av. Alianza Hg. TIO Oto., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 234-8300 www.sanco.mx/sancoanal

Página 13 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

	sanitarios.	residuales serán vertidas en la red local de drenaje para ser tratadas en la planta de tratamiento del fraccionamiento. Las aguas pluviales que no sean absorbidas se dirigirán hacia el canal de navegación.
Emisiones a la atmósfera.	Gases producto de combustión en estufas y calentadores combustión en estufas y calentadores	Las estufas, hornos y calentadores contarán con instalaciones para que los gases sean dirigidos a partes abiertas y altas, sin presencia de personas.

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

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

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

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 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**.

Handwritten signature and initials.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Ley de Bienes Nacionales.

El mar territorial, las playas marítimas y la zona federal marítimo terrestre son bienes nacionales de uso común cuyo aprovechamiento requiere concesión, autorización o permiso otorgados con las condiciones y requisitos que establezcan las leyes;

*Vinculación. – El predio del **proyecto** es colindante con el canal artificial de navegación, y según el plano **SEMARNAT F13C69-23** del año 2022 que se refiere a la zona del **proyecto**, se observa que el predio se ve invadido por una franja de ZF de canal de 101.63 m², y por 28.24 m² de zona marina, lo cual es presumiblemente incorrecto, ya que la pendiente pronunciada de la orilla del canal impide que la pleamar en condiciones normales invada la parte superior del talud.*

*Se manifiesta que la **promovente** está iniciando el trámite de solicitud de la concesión respectiva, para lo cual procederá a la generación de un levantamiento topográfico de acuerdo con la norma respectiva, de modo que la autoridad administrativa tenga elementos de juicio para dilucidar y determinar la zona federal que proceda, ya que la **promovente** no puede renunciar a su derecho de propiedad hasta en tanto no exista sentencia definitiva que así lo imponga. Es importante recalcar que el **proyecto** se inserta dentro de un fraccionamiento náutico turístico, lo cual significa que los lotes que se comercializaron fueron adquiridos bajo la premisa de que cada uno de ellos tendría el derecho de uso y acceso a los canales de navegación mediante la colocación de muelles para embarcaciones privadas, que es lo que distingue precisamente a un fraccionamiento náutico turístico.*

Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar.

Artículo 7o.- Las playas y la zona federal marítimo terrestre podrán disfrutarse y gozarse por toda persona sin más limitaciones y restricciones que las siguientes:

II. Se prohíbe la construcción e instalación de elementos y obras que impidan el libre tránsito por dichos bienes, con excepción de aquéllas que apruebe la Secretaría atendiendo las normas de desarrollo urbano, arquitectónicas y las previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

*Vinculación: El **proyecto** colinda con el canal artificial de navegación, que no es transitable por su pendiente pronunciada. La vocación de su uso es de actividades náuticas, por lo que en todo el fraccionamiento náutico turístico Nuevo Vallarta se observan embarcaderos,*

"Unidad y muelle flotante en el lote 15 del Fracc. Nuevo Vallarta"
BANCO DEL SABIDURIA, LINEA FIDUCIARIA DE CONFEY 2024, AGSSENAK

Av. Altamira No. 710 Oca., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901 sema@semarnat.gob.mx

Página 15 de 39



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

marina, marina seca, y muelles. Por ello, la **promovente** presenta la **MIA-P** para la construcción de una vivienda de uso personal y un muelle para una embarcación particular, similar al que existe en lote 19 colindante, por lo que es procedente su autorización atendiendo las normas de desarrollo urbano, bajo las cuales se autorizó la implementación del fraccionamiento náutico turístico al cual pertenece el lote del **proyecto**.

Asimismo, la **promovente** manifiesta que procederá a la solicitud de la concesión de zona federal respectiva, así como de los permisos para el uso sustentable y la construcción del muelle y la rampa de acceso, así como las obras de la vivienda relacionadas, sin afectar a la vegetación de manglar existente en los alrededores, ya que en el frente del canal que corresponde al lote del **proyecto**, no se localizan ejemplares de mangle, sino de especies nativas, como el Guamúchil.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDUBB).

El Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (**PDUBB**), indica en su plano **E-4**, que el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como un área de desarrollo turístico (**T-40**) con uso habitacional para Vivienda Unifamiliar (**VU**), lo cual se expresa en la constancia de Compatibilidad Urbanística otorgada mediante el Oficio **ODUMA/COMP/0157/2023** del expediente **ODUMA-0193/23** de fecha 05 de abril de 2023, expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. Asimismo, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamings, Nayarit. (**PPDUNVF**) (Gobierno del Estado de Nayarit. 2002) establece el mismo uso de Vivienda Unifamiliar (**VU**).

De acuerdo con el plano E-12 Estrategia Jarretaderas, Mezcales, Mezcalitos, Nuevo Vallarta y Flamings del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto no. 8430 y publicado el 01 de junio de 2002, en el periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit, se determina que el predio está tipificado con uso: Turístico densidad baja de 40 habitantes por hectárea (T-40) compatible con uso habitacional.

Cuadro de Cumplimiento de Restricciones Urbanísticas

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDUBB*	Cumplimiento
Uso De Suelo	Habitacional	Habitacional T-40	Cumple
Terreno m ²	804.60	600 m ² Mínimo	Cumple

*Vivienda y muelle (otorgado por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit)
BANCO DEL PACÍFICO S.A. C.A. FIDUCIARIA DE CORSAJES WILSONBACH



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Construcción Techada M ²	(Desplante en m ²)	332.10	241.38	Cumple
C.O.S.=	332.10	0.4128	0.4	Nota (1)
	804.60			
C.U.S.=	479.99/804.60	0.5966	0.8	Cumple
Niveles		2	2	Cumple
Densidad. - No. de Departamentos, Estudio O Llave Hotelera, Villa, Cabaña, Bungalow, Casa Hotel O Residencia Turística / Hectárea		1	20 Casas por Hectárea = 15 Casas	Cumple
Restricción Frontal		6 Metros	6 Metros	Cumple
Restricción Lateral		2 Metros	Na	Nota (1)
Restricción Hacia Zf De Canal		2 Metros	5 Metros	Nota (2)

Nota (1). - El **promovente** está tramitando las autorizaciones municipales y de **FIBBA** para el **proyecto** y la determinación de la superficie real del lote, ya que la escritura pública que ampara la propiedad se refiere a una superficie de 821.34 m², siendo dicha superficie superior a la topográfica, con lo que el **proyecto** ocuparía el 0.40 del terreno.

Nota (2). - Los elementos constructivos en la restricción lateral y hacia el canal son de construcción ligera, y se proponen considerando el contexto inmediato, donde se observa el mismo tipo de elementos de espacimientos en dichas áreas.

Normas Oficiales Mexicanas

Respecto a las normas oficiales mexicanas aplicables al **proyecto** se enuncian a continuación:

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.	La casa habitación contará con instalaciones sanitarias que cuentan igualmente con registros y trampas de grasas que descargarán a la red local de drenaje, para cumplir con los parámetros de descarga que exige esta norma y el propio operador de la planta de tratamiento del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta. Durante la construcción se instalarán sanitarios móviles para los cuales se contará con una empresa autorizada para su recolección y disposición final de las aguas residuales.
NOM-022-SEMARNAT-2015 Que establece las especificaciones para la preservación, conservación,	El sitio del proyecto cuenta con dos árboles de mangle en la orilla del canal que le corresponde, los cuales se desplantan en la acumulación superficial de sedimento

"Oficina y Muelle Balasto en el lote 12 del Procc. Nuevo Vallarta"

BANCO DEL SAJO S.A. S.B.M FIDUCIARIA DE COREY DEL WISENBACH

Av. Alamos No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 65000. Teléfono: (31) 2134501. www.gob.mx/semarnat

Página 17 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.	del canal, en la línea inferior de la pleamar máxima. Entre ellos se observa una ventana sin vegetación que es el punto donde se pretende la colocación de la rampa de acceso al muelle propuesto, el cual se extenderá hacia el canal la distancia suficiente para proteger a la vegetación de mangle en su totalidad. En el talud del canal, de pendiente pronunciada, se observan ejemplares dispersos de Guamúchil, en estrato arbustivo, y pasto guinea en abundancia
4.0 Especificaciones. El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de cambio de uso de suelo, autorización de aprovechamiento de la vida silvestre e impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integralidad del mismo, para ello se contemplarán los siguientes puntos: - la integridad del flujo hidrológico del humedal costero; - la integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental; - su productividad natural; - la capacidad de carga natural del ecosistema para turistas; - integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; - la integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales; - cambio de las características ecológicas: - servicios ecológicos; - ecológicos y eco fisiológicos (estructurales del ecosistema como el agotamiento de los procesos primarios, estrés fisiológico, toxicidad, altos índices de migración y mortalidad, así como la reducción de las poblaciones principalmente de aquellas especies en status, entre otros).	
4.1 Toda obra de canalización, interrupción de flujo o desvío de agua que ponga en riesgo la dinámica e integridad ecológica de los humedales costeros, quedará prohibida, excepto en los casos en los que las obras descritas sean diseñadas para restaurar la	El proyecto no efectuará ninguna obra de interrupción de flujo o desvío de agua y no considera obras de canalización, ni de interrupción de flujo, ya que la colocación del muelle pretendido no requiere ninguna obra de esas características. NO obstante, se realizarán actividades de limpieza y mejoramiento de la franja de



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Tepic, Nayarit a 14 de junio de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Adrián Andrés Ramírez Munguía

Representante legal de la persona moral denominada

BANCO DEL BAJIO S.A. I.B.M FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISENBACH

Calle Clavel número 14, C.P. 63780

Colonia Jardines de Matatipac

Municipio de Xalisco, Nayarit

Celular: (322) 102 3448. Ofna.: 01(322)-297 7291

Correos electrónicos: soporte@proambient.com; rsimental@proambient.com

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

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

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Adrián Andrés Ramírez Munguía**, representante legal de la persona moral denominada **BANCO DEL BAJIO S.A. I.B.M FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISENBACH** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado "**Vivienda y muelle flotante en el lote 18 del Fracc. Nuevo Vallarta**", propuesto a ubicarse en el lote de terreno número 18, de la manzana II, de la villa IV, del fraccionamiento náutico turístico "Nuevo Vallarta" ubicado en la localidad de Nuevo Nayarit, en el municipio Bahía de Banderas, Nayarit, con localización en las coordenadas **UTM** de referencia: 13Q X=469769.0856, Y=2288639.3399 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 23 de noviembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha de 15 de septiembre del mismo año, mediante el cual la **promovente** ingreso la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD068**.
- II. Que el 29 de noviembre de 2023 mediante escrito sin fecha, la **promovente** presentó la página del periódico con fecha de 28 de noviembre 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**).

"Vivienda y muelle flotante en el lote 18 del Fracc. Nuevo Vallarta"
BANCO DEL BAJIO S.A. I.B.M FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISENBACH



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

- III. Que el 30 de noviembre de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0052/23**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 23 al 29 de noviembre de 2023 y extemporáneos.
- IV. Que mediante oficios **138.01.00.01/5525/2023** y **138.01.00.01/5527/2023**, ambos del 05 de diciembre de 2023, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- V. Que el 14 de diciembre de 2023, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

CONSIDERANDO.

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X; 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º 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 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero que ocupará zona federal de estero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

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 VII 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

"Visitando y mucho floreció en el 1622 el Pres. (Nueva Vallarta)"

BANCO DEL SAHIO S.A. (S.A. FIDUCIARIA DE COREY DEL WISENSACK)

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (31) 2154901 www.bds.mx/es/mas

Página 3 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

realidad física del sitio, por lo que la **promovente** se refiere a dicha delimitación para efectos informativos únicamente, sin que ello implique el reconocimiento de acto de autoridad ninguno que sea lesivo a la propiedad privada, lo cual solo puede ocurrir mediante mandato judicial.

Por lo anterior, en la superficie del predio se pretende la construcción de la cimentación, estructura, paredes, techos, losas de entrepisos, terrazas, alberca e instalaciones de una casa habitación unifamiliar de dos niveles con una extensión de desplante de construcción techada de 332.10 m², además de áreas descubiertas de cochera, terraza, caminamientos y alberca en 57.40 m² adicionales, además de las áreas verdes y ajardinadas, las cuales representan una superficie de 415.10 m² incluyendo la porción de terreno que afecta la pretendida línea del plano mencionado.

Según el plano arquitectónico, la planta baja cuenta con una cochera para tres vehículos, vestíbulo de acceso que conduce al pasillo central que conecta a la lavandería, la cocina y posteriormente, al comedor y la sala, con el inicio de la escalera interior de acceso a la planta alta. Adyacente se encuentra la recámara del personal, con baño completo. Del lado contrario se ubica la recámara 2 con baño completo y vestidor y la recámara principal, también con baño completo y vestidor. Hacia el frente se encuentra el jardín con Alberca y jacuzzi, andador y un bar techado con baño. En la planta superior se ubica la recámara 3 con baño y vestidor, así como una terraza cubierta con vista al canal, junto a ella estará la recámara 4, con baño completo y vestidor, además de terrazas descubiertas con vista a la Avenida Paseo las Palmas, y frente a ellas se encuentra un salón de juegos. En el nivel del subsuelo, junto a la alberca, se ubicará el cuarto de máquinas para los equipos de bombeo y filtrado. La casa está rodeada de patios y jardines.

La zona federal del canal artificial de navegación colindante será solicitada en concesión por parte del **promovente** para uso general, ya que se pretende la colocación de la rampa de acceso al muelle para una embarcación propuesto en la **MIA-P**, además del muro de protección y obras que pudiesen encontrarse dentro del área de zona federal que resulte del levantamiento topográfico que se realizará de acuerdo con la **NOM-146-SEMARNAT-2017** en lo procedente respecto del canal. Se manifiesta que no se pretende la remoción de ningún ejemplar de mangle, ya que su escasez permite la colocación de la rampa en la "ventana" que forman los dos ejemplares dispersos de mangle. Por ello se pretende su completa conservación en estado natural, por lo que se propone el Programa de Conservación de Mangle como parte de las medidas de mitigación de la **MIA-P**.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

En las siguientes tablas se resumen los conceptos y superficies que integran el **proyecto**:

Superficies del Proyecto	
Superficies de Construcción	
Planta Baja	
Área de Construcción Techada	Superficie (m²)
Recámara principal, baño y vestidor	53.23
Recámara 2 con baño y vestidor	25.68
Cochera techada	67.71
Cocina, Alacena, Comedor, Sala	95.05
Lavandería y cuarto de blancos	9.53
Recámara Staff, Cocineta y Baño	32.43
Escalera	6.43
Pasillos	10.25
Muro intermedio	8.94
Bar de alberca con baño	22.85
Total de Construcción Techada Planta Baja (COS)	332.10
Área de Construcción Descubierta	
Alberca y Jacuzzi	41.46
Andador y muretes del acceso al muelle	8.88
Andador de acceso a la alberca	7.06
Total de Construcción Descubierta Planta Baja	57.40
Áreas verdes y ajardinadas	
Áreas verdes y jardines	415.10
Total de Áreas verdes y ajardinadas	415.10
Total de Áreas (Igual a la superficie del lote)	804.60
Planta Alta	
Área de Construcción Techada	Superficie (m²)
Pasillo y salón de juegos	54.62
Recámara 4, baño y vestidor	30.46
Recámara 3, baño y vestidor	34.90
Terraza cubierta	18.74
Muro intermedio	9.17

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Total de Construcción Techada Planta Alta	147.89
Área de Construcción Descubierta	
Terrazas	182.93
Total de Construcción Descubierta Planta Baja	182.93

Muelle y Rampa de Acceso	
Muelle	Superficie (m²)
Pasillo acceso a rampa	6.00
Rampa de acceso	9.00
Cuerpo principal del muelle	41.08
Total Construcción del Muelle y Rampa de Acceso	56.08

La zona donde se ubica el predio del **proyecto** cuenta con sistema de energía eléctrica, suministro de agua potable, drenaje sanitario, sistema de recolección de residuos sólidos urbanos, sistema de alumbrado público y líneas de telefonía.

Etapas de preparación del sitio.

Se procederá a la limpieza y retiro de la vegetación, utilizando herramientas manuales. Se colocará una barrera de malla para no afectar la vegetación de mangle durante la obra.

Para evitar interferir con las actividades de construcción de la vivienda, se iniciará la colocación de pilotes y armado del muelle en la zona del canal. El hincado de los pilotes en zona marina se realizará con barcaza y grúa, en la que se colocará la piloteadora o martillo. La rampa de acceso será ensamblada fuera del sitio y transportadas para su colocación sobre el talud del canal y el muelle, al final de los trabajos de armado de flotadores y elementos estructurales del muelle.

Etapas de construcción e infraestructura.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Cimentación: Considerando que se trata de una casa habitación de dos niveles, la cimentación se realizará mediante zapatas corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos 1.80 m de profundidad, medidos desde la superficie del nivel de piso terminado a encontrar terreno firme autorizado por el Laboratorio de control y/o plataforma compacta al 95% Proctor; el empotramiento de la estructura de cimentación será por lo menos 1.00 m de



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

profundo del nivel de terreno natural. En las condiciones indicadas para apoyar la cimentación, la capacidad de carga es de 15 toneladas por metro cuadrado.

Estructura de concreto: La construcción de columnas, trabes, losas aligeradas con poliestireno de alta densidad serán con concreto premezclado de planta con una resistencia $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.

Albañilería: Implica la construcción de muros elaborados con block sólido de jalisco resistencia $f'p = 50 \text{ kg/cm}^2$, junteado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entresijos, chaffanes, emboquillados, pretilos, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano. Asimismo, incluye la construcción de la alberca en la parte que corresponde a albañilería.

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

Instalaciones: Consistirá en la colocación de tuberías de PVC para drenaje Sanitario y Pluvial, tuberías de CPVC para instalación hidráulica y de cobre para gas; así como para las instalaciones de ductería Conduit PVC para el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades se realizarán a mano, incluyendo la iluminación y suministro eléctrico para el muelle.

Agua potable: La tubería será de CPVC, y se instalará en cepas a una profundidad de 0,50 metros de desnivel del nivel de piso terminado, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de equipo Hidroneumático, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua mediante cisterna.

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



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Emisiones. No se producirán emisiones a la atmósfera significativas. Solo hay emisiones de los motores a gasolina y diésel de la maquinaria y camiones durante el proceso de construcción. Posteriormente, la generación de gases será mínima, procedente del uso doméstico de los vehículos automotores privados de los habitantes de la vivienda.

Drenaje pluvial: Será principalmente superficial, dirigiendo las aguas a través de la vialidad de la casa habitación, y las áreas verdes, que dirigirán el excedente hacia la calle existente y al canal.

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

Acabados: El terminado será con materiales rústicos, enjarres y empastados, pisos y recubrimientos en regaderas de cerámica en formato 60 x 60, asimismo, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recámaras y muebles de cocina y patios de servicios.

Jardinería: Consistirá en el sembrado de especies preferentemente regionales de ornato y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.

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

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación y el mantenimiento interno de la casa habitación corresponderá directamente a los habitantes y su personal de servicio, para la jardinería, limpieza y mantenimiento de áreas comunes.

Al tratarse de una obra en un área con todos los servicios urbanos, para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos.

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 estos no tengan orificios en el fondo que pueda provocar alguna contaminación	*Agua *Jabón *Bolsa de plástico	*Agua jabón *Residuos sólidos urbanos *Residuos	con 20 l/mes



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

	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.		orgánicos	
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 texturi *Agua *Pintura	*Bolsa de papel de cemento/ Yeso/ Pasta. *Escombro	4 kg/año
Impermeabilización	Se realizarán actividades de impermeabilización y limpieza de la azotea.	*Impermeabilizante *Agua	*Cubeta	Será reutilizada/c/3años
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 las albercas y jacuzzi's	Se realizará la limpieza de alberca para mantener el buen funcionamiento del equipo de filtración, bombeo, circulación y calefacción.	*Maneral con cerdas de nylon *Cepillo *Barredora *Manguera *Red tipo bolsa *Cloro	*Bolsas de basura *Residuos orgánicos (como hojas provenientes de los árboles)	N/A
Mantenimiento de áreas verdes	Se realizarán actividades de riego y limpieza.	*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 dispuestos para su recolección por parte del Ayuntamiento.	*Bolsas *Botes de basura *Dinor *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

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Etapas de abandono del sitio.

El **proyecto** no requiere de obras asociadas al mismo, por ubicarse en un predio en el cual existe una vialidad pública de acceso que cuenta con toda la infraestructura de servicios.

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

En el sitio del **proyecto** no se permitirán labores de mantenimiento de vehículos ni almacenamiento de combustibles, por lo que no se generarán residuos peligrosos. A continuación, se muestra la tabla de residuos que generará el **proyecto**:

Etapas	Tipo de Residuo	Fuente de Emisión
Preparación del sitio de construcción	Escombro (madera, tierra, papel, varilla, rocas, tabiques rotos, etc.)	Obra
	Aguas residuales sanitarias	Trabajadores
	Gases de combustión	Maquinaria
	Ruido	Maquinaria
Operación y mantenimiento	Residuos sólidos	Casa
	Aguas residuales	Casa
	Gases combustión	Casa

En ninguna de las etapas se producirán residuos peligrosos.

Se estima una generación de aproximadamente 70 m³ de escombro para la construcción de la vivienda. Este escombro será depositado en donde la autoridad municipal lo indique.

Respecto de la operación del **proyecto**, a continuación, se presenta una prospección de la generación de residuos sólidos, indicando el porcentaje estimado:

Componente	Porcentaje
Papel	10%
Cartón	8%
Tela	7%
Madera	9%
Otros De Celulosa	7%
Metales Ferrosos	4%
Materiales Pétreos	5%

"Vivienda y muestra finca en el lote 18 del Fracc. Nueva Vallarta"

RANCHO DEL BADIO S.A. DE CV (SOCIOS: JUAN CARLOS DE COREY POEL MOSENBACH)

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 3154501 www.gob.mx/semarnat

Página 11 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Vidrio	7%
Plástico Rígido	8%
Plástico Flexible	9%
Cuero Y Similares	3%
Residuos De Alimentos	9%
Residuos De Jardinería	6%
Otros	8%
Total	100%

Manejo y Disposición.

Residuos líquidos: Durante la construcción se contará con sanitarios portátiles. Durante la operación, se dirigirán las aguas residuales al sistema de drenaje de la zona. Las aguas residuales son de tipo doméstico.

Residuos sólidos. En la etapa de construcción, se colocarán contenedores rotulados para residuos sólidos orgánicos e inorgánicos y se realizará la limpieza del predio constantemente, enviando los residuos posibles a reciclaje, en el caso de plásticos y cartón, entregando el resto al servicio municipal de limpia para su disposición final. De forma preventiva, se colocará una malla provisional en todo el perímetro del predio, para evitar que los vientos dispersen los residuos ligeros hacia la zona de influencia y zona federal del canal.

Durante la operación se contará con un sistema de recolección diaria en todas las áreas del **proyecto**. Los residuos serán colocados temporalmente en contenedores dentro de dos contenedores herméticos instalados en la cochera, para luego ser enviados al sitio de disposición final municipal.

Emisiones a la atmósfera. Durante la preparación del sitio y construcción se generarán ruidos y los productos de combustión de la maquinaria, la cual deberá funcionar en óptimas condiciones de lubricación, afinación y con los filtros requeridos. También se podrán generar polvos fugados, pero esto se minimizará con el riego de los materiales polvosos antes de atacarlos.

Durante la operación serán las emisiones provenientes de gas en la cocina y calentadores, para lo que serán colocados extractores con filtros en las áreas de campanas de la cocina. Todas las emisiones serán desalojadas lejos de cualquier presencia de personas y los filtros de los equipos serán cambiados periódicamente.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Preparación del sitio y construcción		
Tipo de residuo	Infraestructura	
Sólido.	Desmonte.	Debido a la poca existencia de vegetación el predio, la generación de residuos vegetales será mínima. Los residuos vegetales se picarán y se reintegrarán como material orgánico a las áreas donde no se desplantará obra civil, como las áreas verdes.
	Material de despalle.	Una parte se reutilizará en la nivelación en el área destinada a jardín y el sobrante será enviado a sitio autorizado.
	Escombros.	Se clasificarán los residuos para su reutilización en la obra, o para el envío de materiales reciclables como cartón, metales, plásticos, etc. A empresas de reciclaje de la zona. El resto será almacenado temporalmente en contenedores adecuados y enviado a confinamiento al sitio de disposición final autorizado.
Líquido.	Aguas residuales de sanitarios provisionales conectados a drenaje.	Se contará con conexión a la red de drenaje dirigida a la planta de tratamiento de Nuevo Vallarta (ahora denominado Nuevo Nayarit).
Emisiones a la atmósfera.	Gases producto de combustión interna en maquinaria.	Se verificará que los sistemas de filtrado de gases de la maquinaria funcionen de manera óptima y el equipo esté debidamente afinado. Las revisiones, mantenimiento y/o reparaciones de la maquinaria y vehículos automotores se realizará fuera del predio y en talleres autorizados.
Operación		
Sólido.	Basura.	Se llevará a cabo un sistema de separación de residuos. Se colocarán contenedores herméticos en el área donde se encontrará el ingreso de la casa habitación. Se realizará limpieza constante y se entregará al ayuntamiento para su destino final.
	Residuos de jardinería	En el volumen utilizable, se elaborará composta para usarla en las áreas verdes, si hubiese excedente, este se dispondrá según lo determine el fideicomiso bahía de banderas, el cual podría aprovecharlo en el mantenimiento de las áreas verdes comunes de Nuevo Vallarta o indicar el sitio para su disposición final.
	Otros.	Se clasificarán para su reutilización o disposición final.
Líquido.	Aguas residuales de	El drenaje sanitario y pluvial estarán separados. Las aguas

Vivienda y mucho más en el Job 18 del Predio, Nuevo Vallarta

BANCO DEL SAJO S.A. A.H. FIDUCIARIA DE CORRECCIÓN Y MEJORA

Av. Atlante No. 110 Cte. Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2184901 www.banco-del-sajo.com.mx

Página 13 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

	sanitarios.	residuales serán vertidas en la red local de drenaje para ser tratadas en la planta de tratamiento del fraccionamiento. Las aguas pluviales que no sean absorbidas se dirigirán hacia el canal de navegación
Emisiones a la atmósfera.	Gases producto de combustión en estufas y calentadores combustión en estufas y calentadores	Las estufas, hornos y calentadores contarán con instalaciones para que los gases sean dirigidos a partes abiertas y altas, sin presencia de personas.

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

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

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

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 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**.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Ley de Bienes Nacionales.

El mar territorial, las playas marítimas y la zona federal marítimo terrestre son bienes nacionales de uso común cuyo aprovechamiento requiere concesión, autorización o permiso otorgados con las condiciones y requisitos que establezcan las leyes;

*Vinculación. – El predio del **proyecto** es colindante con el canal artificial de navegación, y según el plano **SEMARNAT F13C69-23** del año 2022 que se refiere a la zona del **proyecto**, se observa que el predio se ve invadido por una franja de ZF de canal de 101.63 m², y por 28.24 m² de zona marina, lo cual es presumiblemente incorrecto, ya que la pendiente pronunciada de la orilla del canal impide que la pleamar en condiciones normales invada la parte superior del talud.*

*Se manifiesta que la **promovente** está iniciando el trámite de solicitud de la concesión respectiva, para lo cual procederá a la generación de un levantamiento topográfico de acuerdo con la norma respectiva, de modo que la autoridad administrativa tenga elementos de juicio para dilucidar y determinar la zona federal que proceda, ya que la **promovente** no puede renunciar a su derecho de propiedad hasta en tanto no exista sentencia definitiva que así lo imponga. Es importante recalcar que el **proyecto** se inserta dentro de un fraccionamiento náutico turístico, lo cual significa que los lotes que se comercializaron fueron adquiridos bajo la premisa de que cada uno de ellos tendría el derecho de uso y acceso a los canales de navegación mediante la colocación de muelles para embarcaciones privadas, que es lo que distingue precisamente a un fraccionamiento náutico turístico.*

Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar.

Artículo 7o.- Las playas y la zona federal marítimo terrestre podrán disfrutarse y gozarse por toda persona sin más limitaciones y restricciones que las siguientes:

II. Se prohíbe la construcción e instalación de elementos y obras que impidan el libre tránsito por dichos bienes, con excepción de aquéllas que apruebe la Secretaría atendiendo las normas de desarrollo urbano, arquitectónicas y las previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

*Vinculación: El **proyecto** colinda con el canal artificial de navegación, que no es transitable por su pendiente pronunciada. La vocación de su uso es de actividades náuticas, por lo que en todo el fraccionamiento náutico turístico Nuevo Vallarta se observan embarcaderos,*



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

marina, marina seca, y muelles. Por ello, la **promovente** presenta la **MIA-P** para la construcción de una vivienda de uso personal y un muelle para una embarcación particular, similar al que existe en lote 19 colindante, por lo que es procedente su autorización atendiendo las normas de desarrollo urbano, bajo las cuales se autorizó la implementación del fraccionamiento náutico turístico al cual pertenece el lote del **proyecto**.

Asimismo, la **promovente** manifiesta que procederá a la solicitud de la concesión de zona federal respectiva, así como de los permisos para el uso sustentable y la construcción del muelle y la rampa de acceso, así como las obras de la vivienda relacionadas, sin afectar a la vegetación de manglar existente en los alrededores, ya que en el frente del canal que corresponde al lote del **proyecto**, no se localizan ejemplares de mangle, sino de especies nativas, como el Guamúchil.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDUBB).

El Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PDUBB), indica en su plano E-4, que el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como un área de desarrollo turístico (T-40) con uso habitacional para Vivienda Unifamiliar (VU), lo cual se expresa en la constancia de Compatibilidad Urbanística otorgada mediante el Oficio ODUMA/COMP/0157/2023 del expediente ODUMA-0193/23 de fecha 05 de abril de 2023, expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. Asimismo, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamings, Nayarit. (PPDUNVF) (Gobierno del Estado de Nayarit. 2002) establece el mismo uso de Vivienda Unifamiliar (VU).

De acuerdo con el plano E-12 Estrategia Jarretaderas, Mezcales, Mezcalitos, Nuevo Vallarta y Flamings del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto no. 8430 y publicado el 01 de junio de 2002, en el periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit, se determina que el predio está tipificado con uso: Turístico densidad baja de 40 habitantes por hectárea (T-40) compatible con uso habitacional.

Cuadro de Cumplimiento de Restricciones Urbanísticas

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDUBB*	Cumplimiento
Uso De Suelo	Habitacional	Habitacional T-40	Cumple
Terreno m ²	804.60	600 m ² Mínimo	Cumple

*Vivienda y muelle existente en el lote 18 del Predio Nuevo Vallarta
Módulo del Estado de Nayarit, del Fraccionamiento de Torreón del Mar, Bahía de Banderas



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Construcción Techada M ²	(Desplante en m ²)	332.10	241.38	Cumple
C.O.S.=	332.10	0.4128	0.4	Nota (1)
	804.60			
C.U.S.=	479.99/804.60	0.5966	0.8	Cumple
Niveles		2	2	Cumple
Densidad. - No. de Departamentos, Estudio O Llave Hotelera, Villa, Cabaña, Bungalow, Casa Hotel O Residencia Turística / Hectárea		1	20 Casas por Hectárea = 1.5 Casas	Cumple
Restricción Frontal		6 Metros	6 Metros	Cumple
Restricción Lateral		2 Metros	Na	Nota (1)
Restricción Hacia Zf De Canal		2 Metros	5 Metros	Nota (2)

Nota (1). - El **promovente** está tramitando las autorizaciones municipales y de **FIBBA** para el **proyecto** y la determinación de la superficie real del lote, ya que la escritura pública que ampara la propiedad se refiere a una superficie de 821.34 m², siendo dicha superficie superior a la topográfica, con lo que el **proyecto** ocuparía el 0.40 del terreno.

Nota (2). - Los elementos constructivos en la restricción lateral y hacia el canal son de construcción ligera, y se proponen considerando el contexto inmediato, donde se observa el mismo tipo de elementos de espacimientos en dichas áreas.

Normas Oficiales Mexicanas

Respecto a las normas oficiales mexicanas aplicables al **proyecto** se enuncian a continuación:

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.	La casa habitación contará con instalaciones sanitarias que cuentan igualmente con registros y trampas de grasas que descargarán a la red local de drenaje, para cumplir con los parámetros de descarga que exige esta norma y el propio operador de la planta de tratamiento del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta. Durante la construcción se instalarán sanitarios móviles para los cuales se contará con una empresa autorizada para su recolección y disposición final de las aguas residuales.
NOM-022-SEMARNAT-2015 Que establece las especificaciones para la preservación,	El sitio del proyecto cuenta con dos árboles de mangle en la orilla del canal que le corresponde, los cuales se conservarán, desplantan en la acumulación superficial de sedimento

"Unidad y Justicia Reseñan en el Legado del Frac. Nuevo Vallarta"

BANCO DEL ESTADO S.A. DE C.V. SUBDELEGACIÓN DE COORDINACIÓN AMBIENTAL

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 83000 Tel: (01) 215 4501 www.semarnat.gob.mx

Página 17 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.	del canal, en la línea inferior de la pleamar máxima. Entre ellos se observa una ventana sin vegetación que es el punto donde se pretende la colocación de la rampa de acceso al muelle propuesto, el cual se extenderá hacia el canal la distancia suficiente para proteger a la vegetación de mangle en su totalidad. En el talud del canal, de pendiente pronunciada, se observan ejemplares dispersos de Guamúchil, en estrato arbustivo, y pasto guinea en abundancia.
4.0 Especificaciones El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de cambio de uso de suelo, autorización de aprovechamiento de la vida silvestre e impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integralidad del mismo, para ello se contemplarán los siguientes puntos: - la integridad del flujo hidrológico del humedal costero; - la integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental; - su productividad natural; - la capacidad de carga natural del ecosistema para turistas; - integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; - la integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales; - cambio de las características ecológicas; - servicios ecológicos; - ecológicos y eco fisiológicos (estructurales del ecosistema como el agotamiento de los procesos primarios, estrés fisiológico, toxicidad, altos índices de migración y mortalidad, así como la reducción de las poblaciones principalmente de aquellas especies en status, entre otros).	
4.1 Toda obra de canalización, interrupción de flujo o desvío de agua que ponga en riesgo la dinámica e integridad ecológica de los humedales costeros, quedará prohibida, excepto en los casos en los que las obras descritas sean diseñadas para restaurar la	El proyecto no efectuará ninguna obra de interrupción de flujo o desvío de agua y no considera obras de canalización, ni de interrupción de flujo, ya que la colocación del muelle pretendido no requiere ninguna obra de esas características. NO obstante, se realizarán actividades de limpieza y mejoramiento de la franja de



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

circulación y así promover la regeneración del humedal costero.	manglar través del programa de reforestación de mangle.
4.6 Se debe evitar la degradación de los humedales costeros por contaminación y asolvamiento.	El proyecto considera las medidas de prevención y mitigación suficientes para garantizar que no se producirá contaminación ni asolvamiento, por el contrario, se ejecutarán diversos programas que garantizarán la conservación de la unidad hidrológica, entre los que destacan el programa de reforestación de mangle.
4.8 Se deberá prevenir que el vertimiento de agua que contenga contaminantes orgánicos y químicos, sedimentos, carbón metales pesados, solventes, grasas, aceites combustibles o modifiquen la temperatura del cuerpo de agua; alteren el equilibrio ecológico, dañen el ecosistema o a sus componentes vivos. Las descargas provenientes de granjas acuícolas, centros pecuarios, industrias, centros urbanos, desarrollos turísticos y otras actividades productivas que se vierten a los humedales costeros deberán ser tratadas y cumplir cabalmente con las normas establecidas según el caso.	Las aguas residuales serán enviadas a la planta de tratamiento del fraccionamiento náutico turístico Nuevo Vallarta, tal y como sucede con todas las viviendas, Con ello se garantiza que no habrá afectaciones negativas a la biota y al equilibrio ecológico.
4.9 El permiso de vertimiento de aguas residuales a la unidad hidrológica debe ser solicitado directamente a la autoridad competente, quien le fijará las condiciones de calidad de la descarga y el monitoreo que deberá realizar.	No se realizará vertimiento de aguas residuales dentro del canal. Se tramitará ante el Fideicomiso Bahía de Banderas a cargo de la red de drenaje del fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta, el permiso para descarga de aguas residuales en el sistema local, de conformidad con la NOM-002-SEMARNAT-1996 .
4.10 La extracción de agua subterránea por bombeo en áreas colindantes a un manglar debe de garantizar el balance hidrológico en el cuerpo de agua y la vegetación, evitando la intrusión de la cuña salina en el acuífero.	No se realizará ninguna extracción de agua en áreas colindantes al canal, ya que toda el agua provendrá del sistema local de abastecimiento de agua.
4.12 Se deberá considerar en los estudios de impacto ambiental, así como en los ordenamientos ecológicos, el balance entre el aporte hídrico proveniente de la cuenca y el de las mareas, mismas que determinan la mezcla de agua dulce y salada recreando las	El balance hídrico se considera en las siguientes acciones: No se realizará ninguna extracción de agua del subsuelo o superficial y mucho menos en la franja de mangle y sus áreas colindantes, toda el agua provendrá del sistema local de abastecimiento de agua, tal y como sucede con todas las viviendas del fraccionamiento. Se tramitará ante

"Vivienda y medio ambiente en el lote 16 del Fracc. Nuevo Vallarta"

BANCO DEL OCEANO S.A. DE CV FIDUCIARIA DE CORTEZ JOSE WISSENBACK

Av. Atlante No. 110 Dte., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63006 Teléfono: (311) 2154001 www.gob.mx/semarnat

Página 19 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

condiciones estuarinas, determinantes en los humedales costeros y las comunidades vegetales que soportan.	el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), el permiso para descarga de aguas residuales en el sistema local de drenaje, tal y como sucede con todas las viviendas del fraccionamiento. En las partes jardinadas permitirán la infiltración del agua pluvial. Por lo anterior se considera que no se compromete el balance hídrico.
4.13 En caso de que sea necesario trazar una vía de comunicación en tramos cortos de un humedal o sobre un humedal, se deberá garantizar que la vía de comunicación es trazada sobre pilotes que permitirán el libre flujo hidráulico dentro del ecosistema, así como garantizar el libre movimiento de la fauna silvestre. Durante el proceso constructivo se utilizarán métodos de construcción en fase (por sobre posición continua de la obra) que no dañen el suelo del humedal, no generen depósito de material de construcción ni genere residuos sólidos en el área.	La vía de acceso que se utiliza para el proyecto existe desde hace más de 30 años, y es la avenida Paseo de las Palmas del fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta, en la localidad ahora denominada Nuevo Nayarit. No será necesario trazar ninguna nueva vía de comunicación.
4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.	El proyecto se acoge al ACUERDO QUE ADICIONA LA ESPECIFICACIÓN 4.43 A LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-2003 , que se detalla más adelante en esta misma sección. Se señala que todas las viviendas, establecimientos comerciales y de servicios que operan en la zona se encuentran a una menor distancia de la franja de mangle del canal artificial de navegación. Se tiene el conocimiento de resolutivos en materia de impacto ambiental donde la SEMARNAT acepta la aplicación de la especificación 4.43
4.20 Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros.	No se dispondrán residuos sólidos en el humedal costero, por el contrario, todos los residuos sólidos serán retirados y enviados a sitio autorizado, con la ejecución programa de manejo de residuos.
4.28 La infraestructura turística ubicada dentro de un humedal costero debe ser de bajo impacto, con materiales locales, de preferencia en palafitos que no alteren el flujo superficial del agua, cuya conexión sea a través de veredas flotantes, en áreas lejanas de sitios de anidación y percha de	El sitio del proyecto cuenta con una infraestructura de desarrollo muy avanzada, consistiendo en vialidades de cuatro carriles, hoteles, campo de golf, centros comerciales, marina de embarcaciones y marina seca, centro de convenciones, por lo que ha perdido su condición natural originaria, no obstante, la vivienda que se pretende es de dos niveles únicamente y sus procesos

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

aves acuáticas, y requiere de zonificación, monitoreo y el informe preventivo.	de construcción y operación no generarán impactos significativos al canal y utilizará algunos materiales locales autorizados como la madera. El muelle propuesto se colocará sobre pilotes, equivalente a palafitos, ya que no interrumpe el flujo hidrológico, ni afectará la vegetación de mangle.
4.29 Las actividades de turismo náutico en los humedales costeros en zonas de manglar deben llevarse a cabo de tal forma que se evite cualquier daño al entorno ecológico, así como a las especies de fauna silvestre que en ellos se encuentran. Para ello, se establecerán zonas de embarque y desembarque, áreas específicas de restricción y áreas donde se reporte la presencia de especies en riesgo.	El muelle propuesto será colocado sobre pilotes, como es común a todos los muelles existente en la zona, lo que no causará impactos a nivel terrestre o en la vegetación de mangle cercana. La operación del muelle será para atraque, embarque y desembarque para una embarcación, cuyas maniobras no afectarán a la vegetación ni a las poblaciones de fauna silvestre que se encuentren en ella, ya que utilizará únicamente la parte exterior del muelle, hacia el canal.
4.31 El turismo educativo, ecoturismo y observación de aves en el humedal costero deberán llevarse a cabo a través de veredas flotantes, evitando la compactación del sustrato y el potencial de riesgo de disturbio a zonas de anidación de aves, tortugas y otras especies.	El proyecto no implica la realización de actividades de turismo educativo, ni ecoturismo ni observación de aves en el manglar, ni en los cuerpos de agua.
4.35 Se dará preferencia a las obras y actividades que tiendan a restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre.	Se ejecutará el programa de reforestación de mangle, el cual implica el cuidado y mejoramiento de la franja de mangle.
4.36 Se deberán restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre, de acuerdo como se determine en el Informe Preventivo.	El proyecto pretende la colocación de una rampa de acceso y un muelle dentro del área navegable del canal. No obstante, son elementos elevados sobre pilotes, en el caso del cuerpo principal del muelle, y prefabricado en aluminio, en el caso de la rampa de acceso. Ninguno de esos elementos impedirá el libre tránsito de la fauna silvestre, y en cuanto a la vegetación, se ejecutará el programa de reforestación de mangle, con lo que se incrementará y mejorará la superficie con cobertura de manglar.

"Viviendo y mucho mejor en el lado B del Fresco Nayarita"
Banco del Bajío S.A. de CV. PROPIETARIA DE COREY JOEL WISENBRON

Av. Afonde No. 110 Ote. Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 23000 Teléfono: (011) 2154901 www.gob.nayarit.gob.mx

Página 21 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

4.37 Se deberá favorecer y propiciar la regeneración natural de la unidad hidrológica, comunidades vegetales y animales mediante el restablecimiento de la dinámica hidrológica y flujos hídricos continentales (ríos de superficie y subterráneos, arroyos permanentes y temporales, escurrimientos terrestres laminares, aportes del manto freático), la eliminación de vertimientos de aguas residuales y sin tratamiento protegiendo las áreas que presenten potencial para ello.	La regeneración natural de la unidad hidrológica se favorecerá con la ejecución del programa de reforestación de mangle, el cual implica el cuidado y mejoramiento de la franja de mangle. No se realizará ninguna extracción de agua del subsuelo o superficial y mucho menos en la franja de mangle y sus áreas colindantes, toda el agua provendrá del sistema local de abastecimiento de agua, tal y como sucede con todas las viviendas del fraccionamiento. Se tramitará ante el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), el permiso para descarga de aguas residuales en el sistema local de conformidad con la NOM-002-SEMARNAT-1996, tal y como sucede con todas las viviendas del fraccionamiento. Las áreas jardinadas permitirán la infiltración del agua pluvial.
4.40 Queda estrictamente prohibido introducir especies exóticas para las actividades de restauración de los humedales costeros.	El proyecto no incluye la introducción de especies exóticas para la restauración de humedales costeros, por el contrario, se ejecutará el programa de reforestación de mangle y para las áreas jardinadas solamente se considerará el uso de especies nativas.
4.42 Los estudios de impacto ambiental y ordenamiento deberán considerar un estudio integral de la unidad hidrológica donde se ubican los humedales costeros.	No se realizará ninguna extracción de agua del subsuelo o superficial y mucho menos en la franja de mangle y sus áreas colindantes, toda el agua provendrá del sistema local de abastecimiento de agua, tal y como sucede con todas las viviendas del fraccionamiento, a través del Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), operador de servicios en el fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta, que incluye el suministro de agua potable y el permiso para descarga de aguas residuales en el sistema local de conformidad con la NOM-002-SEMARNAT-1996, tal y como sucede con todas las viviendas del fraccionamiento. Las áreas jardinadas del proyecto permitirán la infiltración del agua pluvial y la escorrentía superficial hacia el canal artificial de navegación por lo que no se interrumpirá el flujo hidrológico que ha propiciado la distribución y sustento de las unidades de vegetación existentes en la franja de mangle colindante en la que se ejecutará el programa de reforestación de mangle.
4.43 Se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-	Este proyecto se acoge a esta especificación 4.43, toda vez que algunas de sus obras se ubican a una distancia



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

SEMARNAT-2003 para quedar como sigue: La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.	menor a los 100 m de distancia de la franja de mangle, estableciendo como medidas de compensación en beneficio del humedal, las siguientes: En cuanto al cambio de uso de suelo, se manifiesta que de conformidad con la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su reglamento, no se requiere obtener la autorización de cambio de uso de suelo forestal toda vez que el lote del proyecto no se encuadra en las definiciones de esa ley y reglamento de selva por lo que no requiere de la autorización en materia de cambio de uso de suelo a que se refiere este apartado. Adicionalmente a ello, el proyecto no realizará ninguna remoción de vegetación de ningún tipo.
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.	La promovente se encargará de exigir a contratistas y transportistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona, tanto para sus vehículos como para la maquinaria que se utilice.
NOM-045-SEMARNAT-2015 Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.
NOM-052-SEMARNAT-2010 Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. (D.O.F. 23/junio/2006).	Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del proyecto, por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.
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 un área en proceso de

"Vivamos y cuidemos floreciendo en el lado B del Frazco. Nuevo Vallarta"

SANTO DEL BAJIO S.A. LEAS FIDUCIARIA DE COREY DEL WISSENBAUGH

Av. Aranda No. 110 D.F., Col. Centro, Toluca, México, C.P. 50000 Teléfono: (31) 2184991 www.spa.mta/semarnat

Página 23 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

	urbanización con tendencia al turismo.
NOM-081-SEMARNAT-1994 Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Esta norma fue modificada según el ACUERDO de fecha 3 de diciembre de 2013 por el que se modifica el numeral 5.4 de la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994 , según lo siguiente:	Durante las etapas de preparación y de construcción no habrá fuentes fijas. Los equipos que operarán en la operación del proyecto no sobrepasarán los límites establecidos por esta norma, por lo que se cumple con la misma.

Ley General del Cambio Climático.

La presente Ley es de orden público, interés general y observancia en todo el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción y establece disposiciones para enfrentar los efectos adversos del cambio climático. Es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de protección al ambiente, desarrollo sustentable, preservación y restauración del equilibrio ecológico. Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2012, 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 diferentes etapas que lo conforman y tomando en consideración que el predio está en una zona en urbanización y 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



Handwritten signature and initials



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

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)

De acuerdo a la guía para la elaboración de la manifestación de impacto ambiental modalidad particular (**MIA-P**) del sector turístico (**SEMARNAT, 2012**): "Para delimitar el área de estudio se utilizará la regionalización establecida por las Unidades de Gestión Ambiental del ordenamiento ecológico..." sin embargo al no existir un ordenamiento ecológico en el área donde se inserta el **proyecto**, se procedió a establecer una delimitación del sistema ambiental (**SA**) propia, basados en la guía mencionada anteriormente así como en el documento de la **SEMARNAT** denominado "Lineamientos que Establecen Criterios Técnicos de Aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental", particularmente en su lineamiento "SÉPTIMO.- DE LOS CRITERIOS PARA DELIMITAR UN SISTEMA AMBIENTAL" (**SA**), presentándose a continuación los criterios, proceso y resultado de la determinación del **SA** para el **proyecto**.

Dimensiones del proyecto, tipo y distribución de las obras y actividades a desarrollar:

El **proyecto** pretende la construcción y operación de una vivienda unifamiliar dentro del Fraccionamiento náutico - turístico Nuevo Vallarta, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, así como la construcción de un muelle en el área de canal y la **ZFMT** colindante al predio. Las obras y actividades que comprende el **proyecto** se encuentran divididas en tres etapas distintas.

Durante la primera (preparación del sitio) se llevarán a cabo las modificaciones del sitio de **proyecto** para permitir el paso a la segunda etapa (construcción), donde se construirán los elementos que constituyen el **proyecto**. En la última etapa (operación y mantenimiento) las actividades se restringen a la operación y mantenimiento de la infraestructura, así como a la ejecución de los programas ambientales que se propondrán.

Factores sociales (poblados cercanos):

El lote donde pretende llevarse a cabo el **proyecto** se encuentra dentro del fraccionamiento de Nuevo Vallarta, un área completamente urbanizada; donde además del uso residencial existen servicios comerciales, de hospedaje, campo de golf y un canal de navegación artificial que tiene una salida al océano pacífico. En los alrededores del lote se ubican otras residencias con una naturaleza y operación similares a la del **proyecto** pretendido, de manera que este se integra en el entorno social. Se debe señalar que el **proyecto** pertenece al Fraccionamiento

"Vivienda y muelle dentro en el lote 16 del Fracc. Nuevo Vallarta"

BANCO DEL SAJO S.A. I.E.M. REDUCIADA DE COREY ZOEL WIESENBACK

Av. Alameda No. 110 Oco., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 33000 Teléfono: (311) 3154601 www.gob.mx/semarnat

Página 25 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Náutico Turístico Nuevo Vallarta, que fue concebido y desarrollado urbanísticamente con una distribución de lotes para vivienda turística con frente a los canales artificiales construidos en el estero El Chino, con el objeto primordial de incentivar la creación de una comunidad residencial con uso de embarcaciones privadas, de ahí su denominación de "náutico turístico", por lo que el **proyecto** pretende la construcción y operación de una vivienda y un muelle flotante armado con elementos prefabricados, cuya instalación **NO REQUIERE** remoción ni afectación a los ejemplares de mangle que se ubican en la rivera del canal.

Usos del suelo permitidos por el Plan de Desarrollo Urbano o Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable para la zona (si existieran):

El Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (**PDUBB**), indica en su plano **E-4**, que el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como un área de desarrollo turístico (**T-40**) con uso habitacional para Vivienda Unifamiliar (**VU**), lo cual se expresa en la constancia de Compatibilidad Urbanística otorgada mediante el Oficio **ODUMA/COMP/0157/2023** del expediente **ODUMA-0193/23** de fecha 05 de abril de 2023, expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, Asimismo, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamings, Nayarit. (**PPDUNVF**) (Gobierno del Estado de Nayarit. 2002) establece el mismo uso de Vivienda Unifamiliar (**VU**).

Rasgos geomorfoedafológicos.

Para considerar la geomorfología de la zona, se obtuvieron las curvas de nivel a cada 15 metros, a partir de carta topográfica F13C58 escala 1:50000 (**INEGI, 2021**) y se superpusieron a la imagen satelital del sitio. Esta información se verificó en campo para detectar pendientes, direcciones de escurrimientos y líneas de parteaguas, que son límites evidentes y contundentes para los procesos hidrológicos y, en consecuencia, a partir de esta información es posible identificar microcuencas.

Contando ya con la información geomorfológica de curvas de nivel, así como información sobre pendientes, líneas de parteaguas y barreras, fue posible identificar las diferentes direcciones de los escurrimientos pluviales y delimitar la cuenca o microcuenca en la que se ubica el sitio de **proyecto**.

Cuenca hidrológica delimitada.

Para efectos de la delimitación del **SA**, es adecuado considerar la homogeneidad del rasgo hidrográfico más relevante, es decir la microcuenca, como unidad ambiental representativa del SA, que a su vez se vincula directamente con los rasgos geomorfológicos del sitio.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

La cuenca hidrológica o hidrográfica, en términos generales, se considera como unidad básica de estudio y se refiere a una zona de la superficie terrestre tal, que si fuera impermeable todas las gotas de lluvia que caen sobre ella serían drenadas por un sistema de corrientes hacia un mismo punto de salida.

Delimitación del área de influencia.

El **área de influencia (AI)** se delimitó considerando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos en las diferentes etapas del **proyecto** se determinó área de influencia del **proyecto (AI)** la cual tiene un área de **33,871.78 m²**.

Delimitación de áreas para el proyecto

	m ²	ha
Sistema ambiental (SA)	3,311,723.64	331.17
Área de influencia (AI)	33,871.78	3.38
Sitio de proyecto (SP)	804.60	0.08

Vegetación.

De acuerdo con el Conjunto de Datos Vectoriales de Uso del Suelo y Vegetación, Escala 1:250,000 – Serie VII (**INEGI, 2018**) el **SA** se encuentra inserto dentro de la unidad categorizada como de Asentamientos humanos.

Aun cuando el **SA** se encuentra en un uso de suelo y vegetación caracterizado como de asentamientos urbanos, dentro de este se puede identificar una mezcla de especies nativas y exóticas con fines ornamentales en las áreas verdes, jardines, camellones con algunas especies herbáceas y arbustivas de pastizal inducido en los lotes vacíos, veredas y caminos.

Composición taxonómica de la flora del SA

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-059 Categoría
<i>Plumeria rubra</i>	Flor de mayo	Nativa	
<i>Cocos nucifera</i>	Palma coco de agua	Exótica	
<i>Trachycarpus fortunei</i>	Palmera excelsa	Exótica	
<i>Adonidia merrillii</i>	Palma Kerpis	Exótica	
<i>Chrysalidocarpus lutescens</i>	Palma areca	Nativa	
<i>Washingtonia robusta</i>	Palmera de abanico	Nativa	

Revisada y modificada fielmente en el folio 18 del Procc. No. 10.10.2024

BANCO DEL ESTADO S.A. DE CV FIDUCIARIA DE COREY DONL WISSENBACH

av. Allende No. 110 Cda. Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 62000 TELÉFONO (011) 314921 WWW.BANCOESTADONAYARIT.COM

Página 17 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

	mexicana		
<i>Hyophorbe verschaffeltii</i>	Palma de botella	Nativa	
<i>Roystonea regia</i>	Palma real	Nativa	{Pr}
<i>Sabal minor</i>	Palmeto enano	Nativa	
<i>Wodyetia bifurcata</i>	Palma cola de zorro	Exótica	
<i>Orbignya guacuyule</i>	Palma coco de aceite	Endémica	{Pr}
<i>Agave tequiliana</i>	Agave azul	Exótica	
<i>Aloe vera</i>	Sábila	Exótica	
<i>Sphagneticola trilobata</i>	Gudelia	Nativa	
<i>Tabebuia rosea</i>	Amate	Nativa	
<i>Bursera simaruba</i>	Palo mulato	Nativa	
<i>Bursera copallifera</i>	Copal	Endémica	
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete	Nativa	
<i>Laguncularia racemosa</i>	Mangle blanco	Nativa	{A}
<i>Terminalia catappa</i>	Almendro	Exótica	
<i>Delonix regia</i>	Tabachín	Nativa	
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamúchil	Nativa	
<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	Nativa	
<i>Acacia farnesiana</i>	Huizache	Nativa	
<i>Leucaena leucocephala</i>	Guaje	Nativa	
<i>Mimosa leptocarpa</i>	Sierrilla	Endémica	
<i>Mimosa costenya</i>	Mimosa	Endémica	
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Parota	Nativa	
<i>Lysiloma acapulcense</i>	Tepehuaje	Nativa	
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera	Nativa	
<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchilillo	Nativa	
<i>Haematoxylum brasiletto</i>	Palo Brasil	Nativa	
<i>Mimosa pigra</i>	Mimosa	Nativa	
<i>Bauhinia divaricata</i>	Pata de venado	Nativa	
<i>Acacia tenuifolia</i>	Espino	Nativa	
<i>Cassia fistula</i>	Lluvia de oro	Exótica	
<i>Lygodium venustum</i>	Helecho	Nativa	
<i>Colba pentandra</i>	Ceiba	Nativa	

"Visión y misión de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales"

PARTE DEL REGISTRO DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA DE CORRIENTES DE AGUA

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, CAL CENTRO, TELÉFONO: 018-22200000, TELÉFONO: 018-22200000, FAX: 018-22200000

Página 28 de 59

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>	Tulipán moteado asiático	Exótica	
<i>Chiranthodendron pentadactylon</i>	Majagua	Nativa	(A)
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guacima	Nativa	
<i>Ficus benjamina</i>	Laurel de la india	Invasora	
<i>Ficus insipida</i>	Higuera blanca	Nativa	
<i>Ficus maxima</i>	Amate	Nativa	
<i>Castilla elastica</i>	Hule	Nativa	
<i>Musa paradisiaca</i>	Banano	Nativa	
<i>Bougainvillea glabra</i>	Bugambilia mamey	Exótica	
<i>Megathyrsus maximus</i>	Pasto Guinea	Invasora	
<i>Guadua aculeata</i>	Bambú	Nativa	
<i>Strelitzia reginae</i>	Flor de ave del paraíso	Exótica	
<i>Lantana camara</i>	Cinco negritos	Exótica	

Vegetación en el sitio de proyecto.

El sitio de **proyecto** es un terreno rectangular de **933 m²** en donde se han llevado a cabo previamente labores de desmonte de vegetación, por lo que actualmente sólo se encontró vegetación del estrato herbáceo.

Método de muestreo para la vegetación del sitio de proyecto

Al tratarse de un área muy reducida, el muestreo se limitó a una simple inspección de todo el perímetro (133 m) en la cual se fue catalogando y contando toda la vida vegetal que se fuera encontrando. De igual forma, de los ejemplares los cuales no se pudieran identificar a nivel de especie, se tomaron fotografías y muestras de hoja, flores, semillas o frutos según fuera el caso para una posterior identificación con ayuda de literatura especializada. Las coordenadas **UTM** del sitio de **proyecto** son X=469787 Y=2288636.

Composición taxonómica de la vegetación en el sitio de proyecto

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-059 Categoría	CITES Apéndice	IUCN Estatus
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamúchil	Nativa			Preocupación menor (LC)
<i>Anoda cristata</i>	Alache	Nativa			
<i>Passiflora foetida</i>	Pasiflora	Nativa			
<i>Megathyrsus maximus</i>	Pasto Guinea	Invasora			

"Uniendo y mejorando vidas en el este de México. Nuevo Vallarta"

BANCO DEL BARRIO S.A. NOM FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISSENBACK

Av. Altamira No. 170 Ote., Col. Campe, Tepic, Nayarit, C.R. 33000 Teléfono: (311) 2154991 www.bcbm.com/asmacmex

Página 29 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Fauna.

El presente estudio de fauna se llevó a cabo dentro del polígono denominado como sistema ambiental (**SA**) del **proyecto**, la metodología empleada tuvo como finalidad conocer a los vertebrados terrestres con distribución dentro del **SA**. Para lograr este objetivo se utilizaron las siguientes técnicas:

- El inventario preliminar de tipo bibliográfico. Este inventario de especies de fauna silvestre ayudó a inferir, con base en la distribución y asociación de cada especie y en los distintos tipos de vegetación, la posible presencia o ausencia de las especies animales.
- Inventario Completo de Especies (búsqueda directa no restringida). Es el método más eficiente para obtener el mayor número de especies en el menor tiempo por parte de colectores experimentados. Consiste en realizar caminatas durante el día en busca de ejemplares de fauna, pero sin que existan mayores reglas para la búsqueda.

Para el análisis de la fauna se utilizaron los mismos 10 puntos de muestreo descritos en el análisis de flora ya que los muestreos se realizaron de manera simultánea, únicamente cambiando la metodología, criterios de colecta y la información de los formatos de campo para cada caso.

Aves: Avistamiento directo, priorizar puntos de conteo en caso de haber muchos ejemplares de alguna especie. En cuanto evidencias indirectas se recolectaron plumas, cascarones de huevo, pellets.

Anfibios y Reptiles: Avistamiento directo, fo, priorizar zonas con mucha vegetación, humedad o que estén cerca de cuerpos de agua. Las evidencias indirectas tomadas en cuenta fueron mudas de piel, cascarones de huevo, madrigueras.

Mamíferos: Avistamiento directo, en cuanto a evidencias indirectas se buscaron pelo, huellas, heces, talladeros, madrigueras.

De cada uno de los grupos de vertebrados se realizó un listado de las especies reportadas bibliográficamente con distribución para el SA, así como los registros realizados durante los trabajos de campo, para ello se revisaron trabajos publicados en revistas científicas, guías de campo y bases de datos de colecciones científicas, colocando datos taxonómicos, nombre común, endemidad, si presentan alguna categoría de riesgo.

Composición Taxonómica de la Fauna en el SA

Elaborado y revisado: Mariana Hernández de la Torre, Mariana Carrillo
Banco del Estado de Nayarit, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental

Unidad de Gestión Ambiental, Calle General Felipe Carrillo Puerto, 100, Tepic, Nayarit, 64000. Teléfono: (01) 225-5571. unidades@semarnat.gob.mx

Página 50 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM 059
<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo gigante	Nativa	
<i>Incilius mazatlanensis</i>	Sapito pinto de Mazatlán	Endémica	
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucón asiática	Exótica-Invasora	
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra	Endémica	A
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Nativa	Pr
<i>Aspidoscelis communis</i>	Huico moteado gigante de la costa de Jalisco	Endémica, Nativa	Pr
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Huico de Líneas de Jalisco	Endémica, Nativa	Pr
<i>Aspidoscelis gularis</i>	Huico pinto del noroeste	Nativa	
<i>Bubulcus ibis</i>	Garza ganadera africana	Exótica-Invasora	
<i>Butorides virescens</i>	Garcita Verde	Nativa	
<i>Egretta caerulea</i>	Garza azul	Nativa	
<i>Ardea herodias</i>	Garza morena	Nativa	Pr
<i>Ardea alba</i>	Garza blanca	Nativa	
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	Nativa	
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma Alas Blancas	Nativa	
<i>Zenaida macroura</i>	Huilota Común	Nativa	
<i>Columbina talpacoti</i>	Tortolita Canela	Nativa	
<i>Columbina inca</i>	Tortolita Cola Larga	Nativa	
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Tijereta	Nativa	
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	Nativa	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	Nativa	
<i>Cassidix melanicterus</i>	Cacique mexicano	Nativa	
<i>Molothrus ater</i>	Tordo cabeza café	Nativa	
<i>Leucophaeus atricilla</i>	Gaviota reidora	Nativa	
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota Plomiza	Nativa	Pr
<i>Passer domesticus</i>	Corrión Europeo	Exótica-Invasora	
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	Nativa	A
<i>Tringa flavipes</i>	Playero patiamarillo menor	Nativa	
<i>Tringa semipalmata</i>	Playero pihuluf	Nativa	
<i>Trogon citreolus</i>	Coa Citrina	Endémica	
<i>Turdus rufopallatus</i>	Mirlo dorso canela	Endémica	Pr



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

<i>Myiozetetes similis</i>	Luisito Común	Nativa	
<i>Canis familiaris</i>	Perro doméstico	Exótica-Invasora	
<i>Mus musculus</i>	Ratón casero eurasiático	Exótica-Invasora	
<i>Rattus rattus</i>	Rata negra	Exótica-Invasora	
<i>Nasua narica</i>	Coatí	Nativa	A
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	Nativa	

Metodología y trabajo de campo del sitio de proyecto

Cómo fue descrito anteriormente, el sitio de **proyecto** es una extensión relativamente pequeña de terreno, por lo que los esfuerzos de muestreo para las clases de vertebrados considerados en el presente estudio no podían ser muy grandes. Al igual que con el análisis de flora en el sitio de estudio, el esfuerzo de muestreo consistió en una inspección del perímetro del predio, identificar y contabilizar todas las especies animales encontradas ahí. Tanto los criterios de detección y avistamiento como los materiales son los mismos que se utilizaron en el estudio de fauna del Sistema Ambiental.

Composición taxonómica de la fauna en el sitio de proyecto

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM 059
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra	Endémica, Nativa	A
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Huico de líneas de Jalisco	Endémica, Nativa	Pr
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	Nativa	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luisito Común	Nativa	
<i>Mus musculus</i>	Ratón casero eurasiático	Exótica-Invasora	

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

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

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** durante la etapa de preparación del sitio son:

Impactos moderados durante la etapa de preparación del sitio.

Componente afectado		Importancia
Suelo		Impacto moderado
Descripción de los impactos	Exposición de suelo a procesos erosivos por ejecución del deshierbe.	
	Modificación del uso de suelo por el retiro de vegetación herbácea.	
	Modificación de la estructura del suelo por remoción de la capa superficial.	
	Modificación de la estructura de suelo por la excavación y relleno.	
	Modificación de la estructura de suelo por la nivelación y compactación.	
Subsuelo		Impacto moderado
Descripción de los impactos	Modificación de la composición del subsuelo por la excavación y relleno.	
	Alteración de la estructura del subsuelo por la excavación y relleno.	
	Disminución de la capacidad de filtración del subsuelo por la nivelación y compactación.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos deshierbe para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción del aire.	Los riegos se realizarán por las mañanas y al final del día con el fin de disminuir la pérdida de agua por evapotranspiración.	Se registrará en la bitácora la ejecución de los riegos diarios.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Se llevará a cabo un programa de paisajismo con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en el programa, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más ejemplares para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito.
Se apoyarán a los programas locales de reforestación a través de donaciones en especie o económicas	Se entregará un escrito ante el ayuntamiento de Bahía de Banderas donde se expone la voluntad del promoviente de participar en este tipo de programas.	Se registrará en la bitácora ambiental cada una de las participaciones del proyecto en este tipo de programas.
El material resultante de la excavación deberá compactarse y humedecerse para evitar su dispersión o pérdida.	Se verificará la condición de estos materiales en sitio a través de inspecciones diarias.	Se registrarán los reportes de las inspecciones en la bitácora ambiental.
Se colocarán barreras en la parte baja del sitio para contener posibles deslizamientos de rocas o sedimento.	Se verificará la colocación de las barreras de contención en la parte baja del sitio de proyecto .	Se tomará evidencia fotográfica de la instalación de las barreras de contención.
Llevar a cabo un corte gradual del terreno siguiendo las recomendaciones establecidas en el estudio de mecánica de suelos	Se realizarán inspecciones semanales de supervisión para evitar derrumbes o deslizamientos.	Se registrarán las inspecciones, así como los reportes de estas.
Establecer un sistema de drenaje adecuado en los cortes de relleno para prevenir la erosión superficial y falla.	El drenaje en los cortes de terreno debe diseñarse de modo que sea efectivo en prevenir la erosión superficial y la falla.	Se llevarán inspecciones semanales para detectar posible aumento en la presión de poros o disminución en la resistencia del talud, cambiando a inspecciones diarias en temporada de lluvias.

Componente afectado	Importancia
Flora	Impacto moderado
Descripción de los impactos	Disminución de la superficie de vegetación a causa del deshierbe.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

	Disminución de la diversidad de flora a causa de la ejecución del cambio de uso de suelo.	
	Componente afectado	Importancia
	Fauna	Impacto moderado
Descripción de los impactos	Migración de fauna por la reducción de hábitat.	
	Medidas de mitigación	
	Acción concreta	Registro
Se evitará la perturbación de áreas fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto . Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación.	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.
Se llevará a cabo un programa de reforestación de mangle en la zona del muelle para compensar la vegetación perdida durante el deshierbe.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en el programa, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más ejemplares para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
Se prohibirá la creación de fogatas dentro del área del proyecto .	Se colocarán letreros preventivos y se evaluará su permanencia y mantenimiento. Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al término de las jornadas, para evitar más quemas.	En la memoria fotográfica se registrarán los letreros y su estado y se llevará un registro de cualquier indicio de quema de material vegetal en la bitácora.

Impactos moderados durante la etapa de construcción.

	Componente afectado	Importancia
	Suelo	Impacto moderado
Descripción del impacto	Modificación de la estructura del suelo por la cimentación del proyecto e hincado de pilotes para muelle.	
	Modificación del uso de suelo para la construcción del proyecto .	
	Componente afectado	Importancia
	Subsuelo	Impacto moderado
Descripción del impacto	Alteración de la composición y exposición a la contaminación del	



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

	subsuelo por la cimentación e hincado de pilotes para muelle.	
	Alteración de la capacidad de filtración del subsuelo por la cimentación.	
	Alteración de la estructura del subsuelo por la cimentación.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se delimitarán las áreas de cimentación y los sitios precisos del hincado de pilotes, para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
Se ejecutarán todas y cada una de las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos para asegurar la estabilidad del suelo.	Se verificarán y revisarán periódicamente las recomendaciones.	Se tomará evidencia fotográfica de la ejecución y revisión de las recomendaciones.
Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del proyecto , de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera.	Se verificará la separación de los materiales durante la construcción.	Se mantendrá un registro de la cantidad de residuos valorizados.
Los escombros serán entregados a recolectores autorizados para su adecuada disposición.	Se solicitará el registro como recolector autorizado.	Se tendrá un registro de los manifiestos proporcionados por el recolector.
Se apoyará los esfuerzos locales de conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes.	La colaboración podrá ser en especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocadas en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales.	A través de escritos se registrará la intención de colaboración con las diferentes organizaciones.
Se donarán 100 ejemplares de árboles nativos al ayuntamiento de bahía de	Los ejemplares deberán ser de especies arbóreas nativas de al menos	A través de un escrito de entrega se registrará la donación de árboles al

Elaborado y firmado digitalmente en el 100% del Poder Público Mexicano.

BANCO DEL NAYARIT S.A. DE CV. SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

AV. AMARILLO 12, 100 000, COL. CENTRO, TAPACHULA, QUERÉTARO. C.P. 76000. Teléfono: (01) 771 2180111 oficio.01.03@nayarit.gob.mx

Página 36 de 39

[Handwritten signature]



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

Ofício No. 138.01.03/2180/2024

banderas para futuros programas de reforestación.	1.30 metros de altura.	ayuntamiento.
---	------------------------	---------------

Componente afectado		Importancia
Paisaje		Impacto moderado
Descripción del impacto	Afectación a la calidad del paisaje por la construcción de la infraestructura.	
	Modificación del paisaje natural del estero por hincado de pilotes.	
	Modificación del paisaje natural del estero por colocación y armado de flotadores para muelle.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se colocará una malla alrededor de la construcción para disminuir la visualización de la obra.	La malla colocada deberá ser de materiales oscuros, no translúcida que sea capaz de ocultar parcialmente el sitio de construcción.	Se registrará evidencia fotográfica de la instalación de la malla.
Al terminar la jornada se guardarán y ocultarán los camiones y maquinaria con la finalidad de no alterar las condiciones estéticas del paisaje.	Se verificará al término de la jornada que dichos camiones y maquinaria se encuentren debidamente guardados y ocultos.	En las bitácoras se registrará horario de finalización, así como el arribo de los camiones a sus respectivos lugares.
Se utilizarán acabados y materiales de la región para integrar el proyecto al entorno paisajístico donde se integra.	Se cumplirán con el reglamento de imagen del municipio.	Se registrará el cumplimiento de los criterios establecidos en el reglamento de imagen urbano.
Se llevará a cabo un programa de paisajismo con especies nativas para aumentar el valor estético natural del proyecto .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en el programa, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más ejemplares para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito.
Se llevará a cabo un programa de reforestación de mangle en la zona del muelle con lo que se recuperará en cierta medida el valor paisajístico del estero.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en el programa, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

	Incorporarán más ejemplares para alcanzar la meta.	
--	--	--

Componente afectado		Importancia
Agua		Impacto moderado
Descripción del impacto	Incremento en la demanda de agua potable.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado.
Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su vida útil.	Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.

Impactos moderados durante la etapa de operación y mantenimiento.

Componente afectado		Importancia
Suelo		Impacto moderado
Descripción del impacto	Generación de residuos urbanos durante la operación del proyecto .	
	Modificación del uso de suelo por operación de la infraestructura.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro de cumplimiento de las actividades.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

correcta separación.		
El proyecto contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes propiamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciando así la separación de estos.	Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento.	Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.
Se apoyará los esfuerzos locales de conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes.	La colaboración podrá ser en especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocadas en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales.	A través de escritos se registrará la intención de colaboración con las diferentes organizaciones.
Se donarán 100 ejemplares de árboles nativos al ayuntamiento de bahía de banderas para futuros programas de reforestación.	Los ejemplares deberán ser de especies arbóreas nativas de al menos 1.30 metros de altura.	A través de un escrito de entrega se registrará la donación de árboles al ayuntamiento.
Se llevará a cabo un programa de paisajismo con especies nativas para compensar la vegetación perdida por el cambio de uso de suelo.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en el programa, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más ejemplares para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito.

Componente afectado		Importancia
Agua		Impacto moderado
Descripción del impacto	Generación de aguas residuales durante la operación del proyecto .	
	Incremento en la demanda de agua potable durante la operación del proyecto .	
Medidas de mitigación		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

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

Componente afectado		Importancia
Aire		Impacto moderado
Descripción del impacto	Generación de gases de efecto invernadero durante la operación del proyecto.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales.	Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del proyecto para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto .
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del proyecto .

Componente afectado		Importancia
Clima		Impacto moderado
Descripción del impacto	Contribución al cambio climático por operación de la infraestructura.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Instalar equipos eléctricos o	Los equipos instalados deberán	Registro de la instalación y

Handwritten signature and initials.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales con la finalidad de reducir la emisión de gases de efecto invernadero.	cumplir con la normatividad correspondiente.	ficha técnica de los equipos utilizados.
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes para reducir el consumo de energía.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del proyecto para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto .
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del proyecto .

Medidas de mitigación para los impactos acumulativos del proyecto

Descripción		
Contribución al cambio climático por remoción de vegetación.		
Disminución de la superficie de vegetación a causa del deshierbe.		
Disminución de la diversidad de flora a causa de la ejecución del deshierbe.		
Disminución de los servicios ambientales ocasionados por el deshierbe.		
Modificación del uso de suelo para la construcción del proyecto .		
Modificación del uso de suelo por operación de la infraestructura.		
Medidas de mitigación impactos acumulativos		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se llevará a cabo un programa de paisajismo con especies nativas para compensar la vegetación perdida por el cambio de uso de suelo.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en el programa, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más ejemplares para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito.
Se apoyará los esfuerzos locales de conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes.	La colaboración podrá ser en especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocados en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales.	A través de escritos se registrará la intención de colaboración con las diferentes organizaciones.
Se donarán 100 ejemplares de árboles nativos al ayuntamiento	Los ejemplares deberán ser de especies arbóreas nativas de al menos 1.30 metros	A través de un escrito de entrega se registrará la

"Vivienda y medio ambiente en el futuro del Páramo Nuevo Vallarta"

BANCO DEL SUDOESTE DEL NOROCCIDENTE DE COLOMBIA WISSENBACK

Av. Atlante No. 118 Ota, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 316-4601 www.bancomw.com.mx

Página 41 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

de bahía de banderas para futuros programas de reforestación.	de de altura.	donación de árboles al ayuntamiento.
---	---------------	--------------------------------------

Descripción		
Migración de fauna por la reducción de hábitat.		
Medidas de mitigación impactos acumulativos		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del proyecto .	Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada y su permanencia y mantenimiento.	La colocación, así como su posición será registrada en las bitácoras.
Se verificará previo a las actividades de deshierbe que no existan nidos ni fauna de lento desplazamiento, en caso de encontrarse serán reubicados.	Durante las primeras etapas del proyecto se mantendrá la vigilancia para detectar cualquier ejemplar de fauna que requiera ser reubicado y se evaluará mediante el número de ejemplares y nidos rescatados y los reubicados.	Tanto los recorridos como todos los ejemplares rescatados y liberados serán registrados en las bitácoras.

Descripción		
Incremento en la demanda de servicios urbanos durante la operación del proyecto .		
Medidas de mitigación impactos acumulativos		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará la separación y valorización de los residuos.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del proyecto para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto .
Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado.
Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el	Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos

"Oficina y unidad de gestión en el Estado de Nayarit, México"

BANCO DEL MARCO S.C. SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Carretera 100 km. 27, Col. Central, Tijuana, Baja California, C.P. 22000 Teléfono: (661) 312-0001 carretera@bancomarco.com

Página 42 de 59

Handwritten signature and initials.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

calentamiento de agua en las unidades habitacionales.	correspondiente.	utilizados.
---	------------------	-------------

Medidas de mitigación para los impactos residuales detectados para el proyecto

Descripción		
Migración de fauna por actividad humana durante la operación del proyecto .		
Disminución de la diversidad de fauna a causa de la operación del proyecto .		
Riesgo de afectación de ejemplares de fauna en norma durante la operación del proyecto .		
Medidas de mitigación impactos residuales		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se integrarán pasos de fauna en el diseño de las vialidades y caminos dentro de la obra, con la finalidad de permitir el libre desplazamiento de cualquier ejemplar.	Se verificará la creación, permanencia y mantenimiento de dichos pasos de fauna en todos aquellos lugares que se designen.	Se registrarán los pasos de fauna, así como su ubicación y permanencia en la bitácora.

Medidas de mitigación para los impactos sinérgicos detectados para el proyecto

Descripción		
Posible derrame de hidrocarburos en el canal por atraque de embarcaciones.		
Medidas de mitigación impactos acumulativos		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Para prevenir el derrame de hidrocarburos líquidos en el estero, se deberán llevar a cabo las reparaciones y carga de combustibles y aceites solo en lugares autorizados.	Se verificará que se lleve a cabo las reparaciones y cargas de combustible en los sitios autorizados. Se mantendrá la vigilancia de la zona del estero para detectar de manera oportuna cualquier derrame accidental.	Se registrará en la bitácora ambiental que se lleve a cabo los trabajos de vigilancia, así como el registro de cualquier derrame accidental.
En todas sus etapas, el proyecto deberá contar con un manual de procedimientos y equipo para contingencias ambientales que incluya instrucciones para actuar en caso de derrames de hidrocarburos líquidos en el estero, dispersión de residuos sólidos en el estero y avistamiento de fauna dentro o en las	Se verificará la creación y actualización constante de dichos manuales de procedimientos para contingencias ambientales. El equipo requerido para atender las contingencias deberá ser evaluado y actualizado de ser necesario.	Se registrará en la bitácora ambiental la obtención del manual de procedimientos y el equipo para contingencias, así como cualquier evento de contingencia que se presente en cualquier etapa del proyecto .



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

desarrollo turístico hotelero, náutico y habitacional de alta calidad. De hecho, el desarrollo turístico habitacional y náutico tiene un continuo desarrollo, con proyectos como los desarrollos Ranchos, El Banco, Susurros y la reconstrucción de la Marina Nuevo Vallarta y la construcción de la Marina en la Cruz de Huanacaxtle.

En presencia del **proyecto** no habrá impactos ambientales significativos sobre el sistema ambiental o en el sitio de **proyecto**, ya que en la actualidad ya existe una actividad antropogénica importante; sin embargo, el resultado esperado de la aplicación de los programas ambientales como la reducción de la cantidad y buen manejo de residuos sólidos generados; la reforestación con flora nativa preferentemente; minimizar la generación de gases por combustión de hidrocarburos y de ruido, etc., permitirán un buen control sobre las actividades relacionadas con el proyecto y podrá favorecer que la dinámica ambiental mantenga su equilibrio, de manera que el estado general actual de la zona se conserve, en tanto que se permite la realización de la actividad productiva de construcción y desarrollo, generadora de empleo y consecuentemente, de un gradual mejoramiento en el nivel de vida.

Componente: Suelo		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
En el sitio de proyecto no existirían cambios, sin embargo, en el sistema ambiental proseguirá el deterioro de las condiciones del suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos.	El sitio de proyecto vería afectada la calidad de este componente de manera moderada, por la pérdida de suelo de manera puntual en el sitio de desplante de las obras y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos, ya que estos son de fácil dispersión.	Con la ejecución de las medidas de mitigación (ver capítulos V y VI) y programas ambientales, se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general.

Componente: Agua		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Sufriría cambios menores al igual que el sistema ambiental.	Se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y la reducción de su disponibilidad.	La calidad del agua permanecerá en condiciones adecuadas y se evitará el aumento significativo en su consumo con las medidas de ahorro en base a instalaciones y procesos que se instalarán en la vivienda.

Componente: Aire

Elaborado y revisado en el sitio de trabajo en el Estado de Nayarit

BANCO DEL ESTADO S.A. DE CV PROPIETARIA DE CORREY JOEL WISSENBACH

Av. Alianza No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63700 Teléfono: (314) 2644901 www.bancoestadosa.com.mx

Página 45 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el sistema ambiental.	La calidad del aire en el SA disminuiría levemente de manera temporal.	Las actividades de reforestación y el mantenimiento de la cobertura vegetal aportarán al bienestar del sistema ambiental. El promovente se asegurará, sin embargo, que durante la construcción del proyecto la emisión de CO ₂ y otros contaminantes, sea mínima.

Componente: Flora		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.	Disminuirá sensiblemente la calidad de la cobertura vegetal en el sitio.	La calidad aumentará debido al cuidado de los jardines, la reforestación y la inclusión de un mayor número de ejemplares nativos.

Componente: Fauna		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.	Disminuirá la calidad ambiental del sitio debido a la afectación a la distribución de la fauna.	Se espera que el proyecto no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, principalmente aves.

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

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

recursos.

Respecto de la vegetación existente en el predio del **proyecto** se tiene que éste únicamente sustenta vegetación arbustiva secundaria, pues de acuerdo con la serie VII del INEGI de Uso de Suelo y Vegetación, el predio se ubica en una zona clasificada como asentamiento humano.

En relación al uso de suelo establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Nuevo Vallarta y Flamingos, el **proyecto** se localiza en una zona completamente urbanizada, que cuenta con todos los servicios y el uso propuesto corresponde con el previsto por dicho instrumento legal. Además de que el **proyecto** aun cuando considera el uso de bienes nacionales constituidos por zona federal de estero, se prevé conservar e incrementar la vegetación de manglar existente y las instalaciones propuestas para el muelle propuesto, serán condicionadas a contar previamente con el título de concesión para uso general que requiere por parte de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, éstos no serán intervenidos con obras ni instalaciones permanentes pues la promovente refiere que cuenta con un título de concesión para uso de ornato, emitido por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Conteros de esta Secretaría.

Por lo que tomando la Delimitación Oficial Vigente de la Zona Federal de Estero plano **F13C69-23** de agosto de 2021 y la Ley General de Bienes Nacionales, artículo 13, establece que los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no estarán sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional, lo cual aplica a la Zona Federal de Estero; por lo cual esta franja no podrá cuantificarse para fines de cumplimiento urbano, se tiene que la superficie disponible para cumplimientos urbanísticos será de 674.81 m², quedando la tabla de cumplimiento de restricciones de la siguiente forma:

Cuadro de Cumplimiento de Restricciones Urbanísticas

Concepto		Proyecto	Permitido por PMDUBB*	Cumplimiento
Uso De Suelo		Habitacional	Habitacional T-40	Cumple
Terreno m ²		674.81	600 m ² Mínimo	Cumple
Construcción Techada M ²	(Desplante en m ²)	332.10	269.924	No Cumple Nota (1)

"Vivienda y muelle (presente en el foto 10 del Predio, Nuevo Vallarta)"
BANCO DEL SAHÚ S.A. DE CV FIDUCIARIA DE CORFO COEL INSENCIADIL



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

C.O.S.=	332.10	0.49	0.4	No cumple
	674.81			
C.U.S.=	479.99/674.81	0.71	0.8	Cumple
Niveles		2	2	Cumple
Densidad. - No. de Departamentos, Estudio O Llave Hotelera, Villa, Cabaña, Bungalow, Casa Hotel O Residencia Turística / Hectárea		1	20 Casas por Hectárea = 13 Casas	Cumple
Restricción Frontal		6 Metros	6 Metros	Cumple
Restricción Lateral		2 Metros	Na	Nota (1)
Restricción Hacia ZF del Canal		2 Metros	5 Metros	Nota (2)

Nota (1). - El **promovente** está tramitando las autorizaciones municipales y de **FIBBA** para el **proyecto** y la determinación de la superficie real del lote, ya que la escritura pública que ampara la propiedad se refiere a una superficie de 821.34 m², siendo dicha superficie superior a la topográfica, con lo que el **proyecto** ocuparía el 0.40 del terreno.

Nota (2). - Los elementos constructivos en la restricción lateral y hacia el canal son de construcción ligera, y se proponen considerando el contexto inmediato, donde se observe el mismo tipo de elementos de esparcimientos en dichas áreas.

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

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

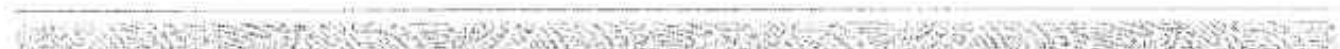
Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la

"Mediando y auxiliando el otorgamiento de la autorización ambiental"

ANEXO DEL EXISTENTE S.A. S.R.L. FIDUCIARIA DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NAYARIT, C.D. 61000, PUEBLO DE LOS RIOS, NAYARIT, C.D. 61000, PUEBLO DE LOS RIOS, NAYARIT, C.D. 61000

Página 48 de 58



Handwritten signature and initials



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

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

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"Vivienda y muelle flotante en el lote 18 del Fracc. Nuevo Vallarta"**, propuesto a ubicarse en el lote de terreno número 18, de la manzana II, de la villa IV, del fraccionamiento náutico turístico "Nuevo Vallarta" ubicado en la localidad de Nuevo Nayarit, en el municipio Bahía de Banderas, Nayarit; con localización en las coordenadas **UTM** de referencia: 13Q X=469769.0856, Y=2288639.3399 DATUM WGS84.

Coordenadas UTM del Polígono Predio Propiedad

Coordenadas UTM	
X	Y
469807.5679	2288650.7560
469774.2859	2288640.8826
469781.4787	2288623.7651
469781.3768	2288622.0468
469813.3198	2288631.6009
SUPERFICIE = 674.81 m ²	

"Vivienda y muelle flotante en el lote 18 del Fracc. Nuevo Vallarta"

BANCO DEL BAJO S.A. ASUM FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISEENBACK

Av. Atlántico No. 100-016, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 85000 Teléfono: (311) 315-5011 www.gub.mx/nayarit

Página 49 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Coordenadas UTM	
X	Y
469774.2859	2288640.8826
469769.4635	2288639.4520
469776.4186	2288622.9003
469776.2775	2288620.5216
469781.3768	2288622.0468
469781.4787	2288623.7651
SUPERFICIE = 101.56 m ²	

La superficie total del **proyecto** comprende un Predio Propiedad con superficie de 674.81 m². Se autoriza la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación unifamiliar de dos niveles con una extensión de desplante de construcción techada de 332.10 m², además de áreas descubiertas de cochera, terraza, caminamientos y alberca en 57.40 m² adicionales, además de las áreas verdes y ajardinadas, las cuales representan una superficie de 386.87 m² incluyendo la porción de terreno que afecta la pretendida línea del plano mencionado.

El **proyecto** también contará con una cochera para tres vehículos, vestíbulo de acceso que conduce al pasillo central que conecta a la lavandería, la cocina y posteriormente, al comedor y la sala, con el inicio de la escalera interior de acceso a la planta alta. Adyacente se encuentra la recámara del personal, con baño completo. Del lado contrario se ubica la recámara 2 con baño completo y vestidor y la recámara principal, también con baño completo y vestidor. Hacia el frente se encuentra el jardín con Alberca y jacuzzi, andador y un bar techado con baño. En la planta superior se ubica la recámara 3 con baño y vestidor, así como una terraza cubierta con vista al canal, junto a ella estará la recamaras 4, con baño completo y vestidor, además de terrazas descubiertas con vista a la Avenida Paseo las Palmas, y frente a ellas se encuentra un salón de juegos. En el nivel del subsuelo, junto a la alberca, se ubicará el cuarto de máquinas para los equipos de bombeo y filtrado.

En las siguientes tablas se resumen los conceptos y superficies que integran el **proyecto**:

Superficies del Proyecto	
Superficies de Construcción	
Planta Baja	
Área de Construcción Techada	Superficie (m ²)
Recámara principal, baño y vestidor	53.23

"Firmado y sellado digitalmente por el Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental"

EDMUNDO BALBUENA S.A. SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL

Calle Ejecutiva Sur, Col. Ejecutiva, Tepic, Nayarit, C.P. 63000. Teléfono: (01) 317-1500. Correo electrónico: gpa@semarnat.gob.mx

Página 50 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

Recámara 2 con baño y vestidor	25.68
Cochera techada	67.71
Cocina, Alacena, Comedor, Sala	95.05
Lavandería y cuarto de blancos	9.53
Recámara Staff, Cocineta y Baño	32.43
Escalera	6.43
Pasillos	10.25
Muro intermedio	8.94
Bar de alberca con baño	22.85
Total de Construcción Techada Planta Baja (COS)	332.10
Área de Construcción Descubierta	
Alberca y Jacuzzi	41.46
Andador y muretes del acceso al muelle	8.88
Andador de acceso a la alberca	7.06
Total de Construcción Descubierta Planta Baja	57.40
Áreas verdes y ajardinadas	
Áreas verdes y jardines	386.87
Total de Áreas verdes y ajardinadas	386.87
Total de Áreas (Igual a la superficie del lote)	776.37
Planta Alta	
Área de Construcción Techada	Superficie (m²)
Pasillo y salón de juegos	54.62
Recámara 4, baño y vestidor	30.46
Recámara 3, baño y vestidor	34.90
Terraza cubierta	18.74
Muro intermedio	9.17
Total de Construcción Techada Planta Alta	147.89
Área de Construcción Descubierta	
Terrazas	182.93
Total de Construcción Descubierta Planta Baja	182.93

Muelle y Rampa de Acceso	
Muelle	Superficie (m²)
Pasillo acceso a rampa	6.00
Rampa de acceso	9.00
Cuerpo principal del muelle	41.08
Total Construcción del Muelle y Rampa de Acceso	56.08

Vivienda y muelle flotante en el lote 33 del Frasco, Puerto Vallarta

BANCO DEL SAHIO S.A. DE CV SUBSIDIARIA DE CREDITO COOP. MISIONEROA



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

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**.

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

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

QUINTO. - La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos



Handwritten signature and initials.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

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

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

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

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

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

CONDICIONANTES

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

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Deberá de presentar en un lapso no mayor a 3 meses el plano de distribución de obras de acuerdo a la delimitación oficial vigente de la Zona Federal de Estero de agosto de 2021.
3. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.

Handwritten signature and initials.



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

4. **En un plazo máximo de 4 meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, y previo al inicio de obras y actividades del **proyecto**, deberá tramitar y obtener el Título de Concesión para uso general, de la superficie de zona federal marítimo terrestre que pretende aprovechar para el desarrollo del **proyecto**. En caso de resolución negativa, deberá presentar el trámite de modificación a la **MIA-P con el fin de restar de la superficie del proyecto, los bienes nacionales no concesionados**.
5. **Previo al inicio de obras y actividades** en el cauce del Estero El Chino, deberá presentar a la Oficina de Representación de protección ambiental de la **PROFEPA**, con copia para esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT**, la autorización de la Capitanía de puerto correspondiente.
6. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
7. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
8. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 h a 18:00 h para respetar los límites de ruidos establecidos.
9. 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.
10. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalle y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como





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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

- 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.
15. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
- Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
16. 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 trimestral durante la etapa de preparación del sitio y construcción, posterior a esto durante toda la vigencia del **proyecto** deberá presentarlos con periodicidad anual. 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

"Visión y sueño flotante en el lece 10 del Ficus, Rincón Volante"
BANCO DEL CAJAL S.A. NOM. FIDUCIARIA DE CORREY TOEL WIESCHACK



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

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 ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**.

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

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Adrián Andrés Ramírez Munguía** en su calidad de Representante legal de la persona moral denominada **BANCO DEL BAJIO S.A. I.B.M FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISENBACK**, 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 16, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su calidad de Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma la S. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"

C. XITLE XANITZIN GONZALEZ DOMÍNGUEZ

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

copias se marcan al reverso...

"El presente oficio se notifica al Sr. Adrián Andrés Ramírez Munguía
BANCO DEL BAJIO S.A. I.B.M FIDUCIARIA DE COREY JOEL WISENBACK

En Nayarit, Nayarit, a 14 de Mayo de 2024. Nayarit, C.P. 63000. Teléfono: (011) 316-4955. Correo electrónico: oficio@semarnat.gob.mx

Página 58 de 59



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

Oficio No. 138.01.03/2180/2024

c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.

c.c.p. C. Lía Saraf Castro Díaz de León.- Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.

c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano.- Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.

c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.

c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD068**

No. Bitácora: 18/MP-0421/11/23
XXGD/mlivr/jgm

