

Unidad administrativa que clasifica:

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento:

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

Partes o secciones clasificadas:

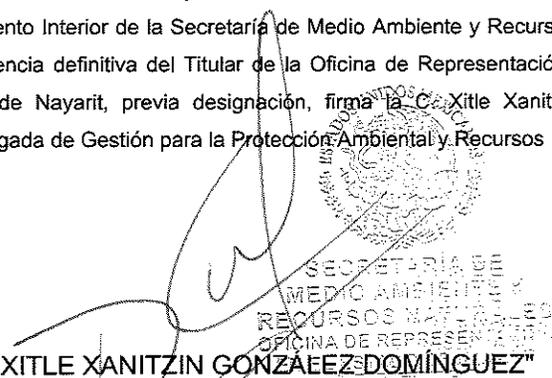
1

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_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 16 de octubre de 2024

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_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. 138.01.03/3408/2024

Tepic, Nayarit, a 12 de agosto 2024.

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Héctor Ramón Flores Ibarra



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Fernando Medina Miralrio y/o Víctor Manuel Lozoya Morales

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Héctor Ramón Flores Ibarra**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el **proyecto** denominado "**TIZATE 100**", el **proyecto** se localiza entre el Rancho El Tizate y la segunda sección de las playas de Huanacaxtle, del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la margen derecha de la carretera Tepic-Puerto Vallarta, con localización en la coordenada de referencia UTM 13Q X=461,816.029, Y=2, 295, 565. 032 Datum WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 06 de marzo de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el estado de Nayarit, el escrito del sin fecha, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2024TD015**.
- II Que el 08 de marzo de 2024, el **promovente**, presentó en esta Oficina de Representación la página del periódico de fecha 07 de marzo de 2024, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III Que el 07 de marzo de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/0011/24**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 29 de febrero al 06 de marzo de 2024 y extemporáneos.
- IV Que el 15 de marzo de 2024, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Aliende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

- V Que mediante los oficios **138.01.03/1300/2024**, **138.01.03/1301/2024** y **138.01.03/1302/2024** todos del 09 de abril de 2024, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**), al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología (**DOTDUE**), respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI Que a la fecha de la emisión del presente oficio no se ha recibido respuesta en esta Oficina de Representación a los oficios referidos en el Resultando V del presente Oficio.

CONSIDERANDO

- 1 Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y Fracciones IX y X y 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEIPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º 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 **LGEIPA**, 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 y colindante con la zona federal encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracciones IX y X de la **LGEIPA** y 5º incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEIPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

"FIZATE 100"





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

6 Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación 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 el **promovente** en ésta, se tiene que el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de una finca tipo residencial, el predio cuenta con una superficie natural de 3,041.19 m², que se encuentra fraccionada en tres





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

secciones como son: Propiedad Privada (3,041.19 m²), Terrenos Ganados al Mar (TGM) (02.76 m²) y Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) (952.85 m²).

En el ingreso principal, se cuenta con un ingreso a la propiedad privada de aproximadamente 4.45 m de ancho, en dirección y colindancia y como referencia a la fachada principal, conocido como el camino de acceso al Rancho el Tizate.

Al ingresar, la propiedad complementa su diseño orgánico con vegetación de la región, la edificación está constituida por un sistema constructivo tradicional a base de zapatas aisladas y zapatas corridas, dalas de desplante, contratabes, columnas y castillos de concreto, así como dalas de cerramiento y trabes de concreto. en la parte interior de la estructura principal se encuentran muros tapones, con acabado fino liso y pintura vinilica de primera calidad, así como firmes y losas de concreto.

Respecto a las obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en Materia de Impacto Ambiental No. **PFPA/24.3/2C.27.5/0051/23**, de fecha 05 de diciembre de 2023, mediante la cual se sancionó lo correspondiente al Expediente Administrativo No. **PFPA/24.3/2C.27.5/0051-23** y Orden de Inspección No. **PFPA/24.3/2C.27.5/0051/23**

A continuación, se presentan las obras existentes del **proyecto**.

Obras existentes		Obras sancionadas por la PROFEPA (acorde a la Resolución Administrativa)		Diferencia de superficie entre obras existentes y sancionadas
Propiedad Privada				
Concepto	Superficie (m ²)	Concepto	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
Ingreso principal	4.45m de ancho en dirección y colindancia, como referencia a la fachada principal	Perímetro de predio entrada, camino de acceso y estacionamiento con cisterna.	No establece superficie	4.45m de ancho en dirección y colindancia.
Módulo I (Área de servicio y veladores)				
Edificio de dos niveles. Planta baja: ingreso, escaleras, cocineta y recámara con baño	=38.72 m ² + =38.72 m ²	Construcción al inicio del predio con dos niveles. Planta baja: pasillo	No establece superficie	77.44 m²

"TIZATE 300"



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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

completo. Planta alta: baño completo y recámara de uso compartido. Superficie total	= 77.44 m² total	de ingreso y escaleras, una cocineta, una recámara, un baño completo y escaleras de acceso al segundo nivel; segundo nivel: una recámara y un baño; contiguo a esta construcción cuenta con un pasillo que conecta a una bodega y lavandería.		
Módulo II				
Residencia Planta alta: Planta baja: Superficie total construida por ambos niveles:	 =331.77 m² =306.88 m² =638.65 m²	Residencia de dos niveles. Planta baja: fachada con escaleras de ingreso, fuente, puerta de madera, y canal de desagüe pluvial; habitación tipo recibidor, sala cocina, comedor, estancia, bar, 02 bodegas, medio baño y escaleras de acceso al segundo nivel; segundo nivel: 04 recamaras, 04 baños, closets y una terraza compartida.	No establece superficie	638.65 m²
Módulo III				
Cubo de servicios	= 07.40 m²	----	----	07.40 m²
Módulo IV				
Módulo de Baños y zona de bar	Baños= 12.49 m ² Área	Palapa lado sur tipo bar, área social, dos baños con área	No establece superficie	111.64 m²

"TIZATE 100"






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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

Palapa que cubre toda el área	social/bar y almacén de mantenimiento= 99.15 m ² =111.64 m² totales Extensión de cobertura 6.04 m de ancho x 13.52 m de largo	de lavabos, pasillos y almacén.		
Módulo V				
Módulo de cocineta y restaurante: IV. Cocineta completa y alacena V. Restaurante y resto de área social cubierta con una palapa cuya altura no excede los 5m	= 143.72 m² superficie total = 37.88 m ² =105.17	Palapa lado norte tipo restaurante: cocina, alacena, comedor y (área de parrilla.	No establece superficie	143.72 m²
Alberca	=107.83 m²	Alberca, jacuzzi, regaderas, desnivel, muelle o terraza, muro de contención y acceso a la playa.	No establece superficie 04 palapas y está relleno de arena de mar que está contenida en un muro de concreto de aprox. 1.50m de alto x 26m de largo y 15cm de ancho. Muro de contención entre las construcciones y la playa de 1.80m de alto x 32.05m de largo x 15cm de ancho.	107.83 m²
----	----	Barda en la playa o barda de continuación	Muro de 09m de largo x 15cm de ancho x 50cm de	09m de largo x 15cm de ancho x

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

		delimitación	altura	50cm de altura
Áreas verdes, jardines, relación de los edificios mediante andadores y corredores de concreto.	----	Áreas verdes pasillos, cuarto de calentador y jardineras.	No establece superficie	-----
Franja Zona Federal Marítimo Terrestre				
De las dimensiones del módulo de cocineta y restaurante cubierta por la palapa ya mencionada, sobre una plataforma de concreto de espesor variable y recubierta con vitropiso hay 42.37 m² dentro de la franja de ZFMT.	=42.37 m²	Nota: No se especifican obras o construcciones sobre Zona Federal Marítimo Terrestre	No establece superficie	42.37 m²
De la superficie total de la alberca 33.60 m ² se encuentran sobre la franja de ZFMT.	=33.60 m²	Nota: No se especifican obras o construcciones sobre Zona Federal Marítimo Terrestre	No establece superficie	33.60 m²
Elementos tipos cunetas con diseños orgánicos a base de concreto que no irrumpen en el entorno estético y que no representan una construcción estructural.	-----	Nota: No se especifican obras o construcciones sobre Zona Federal Marítimo Terrestre	No establece superficie	
Palapas y camastros y muelle de madera sobre la misma construcción que no sale de la propiedad ni excede los límites de la ZFMT.	----	----		
Muro de contención de concreto	De no más de 30cm de ancho, con un desnivel variable a no más de 1.60m sobre el nivel de la	Muro de contención ente las construcciones y la playa de 1.80m de alto x 32.05m de largo x 15cm de ancho.	1.80m de alto x 32.05m de largo x 15cm de ancho.	----

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

	playa.		
Terrenos Ganados al Mar			
2.76 m ²	No establece superficie		2.76 m ²
Zona Federal Marítimo Terrestre			
952.85 m ²	No establece superficie		952.85 m ²
Propiedad privada			
3041.19	No establece superficie		3041.19 m ²
Obras por realizar: No se considera que existan obras por realizar			

Programa de Mantenimiento

No.	Actividad	Frecuencia				
		Diaria	Semanal	Mensual	Trimestral	Anual
1.-	Limpieza del acceso a la playa colindante al área del proyecto .					
2.-	Limpieza de zona de playa.					
3.-	Recolección de los residuos sólidos urbanos (basura) de los contenedores de basura establecidos.					
4.-	Fertilización (a base de abonos naturales) a ejemplares vegetales presentes en el predio.					
5.-	Riego a los ejemplares vegetales por la tarde (cada que se requiera)					
6.-	Poda de limpieza (retirar ramas muertas, maltratadas, quebradas o enfermas).					
7.-	Control fitosanitario (mantener a los ejemplares vegetales libres de ataques de plagas, insectos, hongos, bacterias).					
8.-	Reposición (cada que un organismo muera)					
9.-	Fumigación					
OBSERVACIONES:						

Dimensiones del proyecto

Como ya se ha mencionado anteriormente, el **proyecto** consta de tres secciones diferentes previamente identificados como propiedad privada, Zona Federal Marítimo Terrestre y

TIZATE 100





Oficio No. 138.01.03/3408/2024

Terrenos Ganados al Mar. Por consiguiente, en breve se describen las obras que conforman el **proyecto**.

Propiedad privada

La construcción se encuentra dentro de una superficie correspondiente a **3,041.19 m²** en la cual se identifica la edificación de una finca tipo residencial.

En el ingreso principal, se cuenta con un ingreso a la propiedad privada de aproximadamente 4.45 m de ancho, en dirección y colindancia y cómo referencia a la fachada principal, conocido como el camino de acceso al Rancho del Tizate.

Al ingresar, la propiedad complementa su diseño orgánico con vegetación de la región, la edificación está constituida por un sistema constructivo tradicional a base de zapatas aisladas y zapatas corridas, dalas de desplante, contratabes, columnas y castillos de concreto, así como dalas de cerramiento y trabes de concreto. En la parte interior de la estructura principal se encuentran muros tapones, con acabado fino liso y pintura vinílica de primera calidad, así como firmes y losas de concreto.

Las construcciones existentes, se identifican como:

Módulo uno, área de servicio y veladores.

Es un edificio de dos niveles, con una superficie total construida de 77.44 m², considerando que la planta baja tiene un área de 38.72 m² y de igual manera, en la planta alta.

En módulo uno, en su planta baja, cuenta con un ingreso, una escalera al primer nivel, una cocineta y una recámara con baño completo.

En la planta alta, cuya superficie también es de 38.72 m² cuenta con un baño completo y una recámara de uso compartido.

Residencia

Es una edificación tipo moderna, cuya área construida se conforma por 331.77 m² en la planta baja y 306.88 m² en la planta alta. En total, la residencia cuenta con una superficie total construida de 638.65 m² por ambos niveles construidos.

La residencia en su planta baja cuenta con un recibidor a doble altura, una sala de T.V., una cocina, comedor, estancia, área de social – bar, la escalera de acceso a la planta alta, y de forma independiente, cuenta con un área de lavandería con acceso en el exterior de la finca, sin correlación directa en los interiores de la finca.

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

Por la parte exterior posterior, en dirección al oriente, cuenta con una recámara con baño completo con ingreso independiente, externo a la edificación de la residencia. En la planta alta, se encuentra la recámara principal con doble altura y baño completo. También hay cuatro recámaras, de las cuales dos tienen baño completo independiente y existe un baño completo de uso compartido entre las otras dos recámaras. De igual modo, hay un corredor distribuidor y un closet de blancos.

Cubo de servicio

Este se encuentra al exterior de la propiedad, dentro del área privada. Cuenta con un área de 07.40 m².

Módulo de baños y zona de bar

Cuentan con una superficie total de 111.64 m², de los cuales 12.49 m² corresponden al área construida específicamente para el área de baños, y la superficie restante, para el área social, bar y almacén de mantenimiento, los cuales están cubiertos por una palapa cuya extensión de cobertura es de 6.04 metros de ancho por 13.52 metros de largo.

El área cubierta por la palapa ya mencionada, cuya altura máxima no llega a los 5.00 metros de altura, se encuentra descubierta para una libre circulación de aire, sin ventanas, ni enmarcamientos perimetrales, salvo el muro de colindancia con casa las palmas, al sur, cuyas características particulares son de un sistema tradicional constructivo y hasta una altura máxima de 3.00 metros.

Existe una alberca que no se encuentra ni en los terrenos ganados al mar ni en los límites de la zona federal marítimo-terrestre cuyas dimensiones corresponden a una superficie de 107.83 m².

El módulo de cocineta y restaurante

Considerada también un área social, se distribuye en una superficie total de 143.72 m². De la superficie total, se encuentra una cocineta completa y alacena, en un área construida de 37.88 m².

El restaurante y resto de área social, cubierta con una palapa cuya altura no excede los 5.00, cuenta con una dimensión de 105.17 m². Similar, al otro módulo social, cuenta con un diseño de flujo libre y tiene un muro de colindancia con propiedad privada, al norte, cuyas características particulares son de un sistema tradicional constructivo y hasta una altura máxima de 3.00 metros.

"TIZATE 100"



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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

Cabe mencionar que, de la dimensión del área social cubierta por la palapa ya mencionada, sobre una plataforma de concreto de espesor variable y recubierta con vitropiso de primera calidad de los cuales hay 42.37 m², dentro de la franja de la zona federal marítimo terrestre.

Etapas de operación y mantenimiento.

La etapa de operación y mantenimiento se caracteriza por ser una actividad de operación controlada en la cual se sigue un procedimiento específico, como en la operación con base en los límites establecidos para el **proyecto**, esto con la finalidad de garantizar la vida útil del **proyecto**.

Las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto** son la limpieza constante de infraestructura, reposición de material dañado de la instalación de los servicios de: agua, luz, telefonía, etc., retiro de basura.

Las actividades de operación y el mantenimiento interno de la casa habitación corresponderán directamente al propietario o en su defecto al administrador de las mismas, así como la jardinería, limpieza y mantenimiento de áreas comunes.

Mantenimiento general: Consiste en las actividades de mantenimiento de cada uno de los equipos e infraestructura del **proyecto**, programándose conforme a las necesidades y especificaciones de los habitantes.

Por ser un **proyecto** destinado a vivienda, cuando el **proyecto** esté habitado, se realizarán las siguientes acciones de mantenimiento:

Jardinería y/o áreas verdes: Consistirá en la poda de pasto, serán regadas las áreas verde o jardinerías semanalmente, pero en época de lluvias se modificará esta acción de acuerdo a la intensidad de las mismas.

Áreas y/o instalaciones: El **proyecto** será pintado cuando sea requerido; el pintado de registros de instalaciones como son: gas, agua, energía eléctrica, etc., banquetas, se realizará anualmente; todas las instalaciones se verificarán en el mismo margen de tiempo. Si algunas instalaciones sufrieran daños se realizarán las acciones de mantenimiento correspondientes.

Alberca: Se realizará la limpieza cada que se requiera.

Etapas de abandono del sitio.

No se contempla la posibilidad de llegar al abandono del sitio. Una vez alcanzado el periodo de vida útil del **proyecto**, se solicitará un dictamen técnico especializado, para valorar el estado de la obra y con base a eso decidir si es necesario remodelar o qué tipo de

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

mantenimiento es necesario establecer para el **proyecto**.

Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera durante la actual etapa de Operación y Mantenimiento del proyecto.

Infraestructura para la disposición y manejo de residuos

Etapa de operación y mantenimiento del proyecto		
Residuos orgánicos e inorgánicos no peligrosos.	Contenedores de basura recubiertos con bolsas plásticas biodegradables.	Relleno sanitario municipal; se practicará el reciclaje en caso de que el material lo permita.
Residuos sólidos peligrosos	Contenedores cerrados.	Recolección y disposición final por empresas especializadas en el manejo de estos residuos o por el sistema de limpia municipal.
Agua residual	Sistema interno de drenaje	Sistema de drenaje municipal.

7 Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso de suelo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, que establecen la obligación del **promoviente** 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 el **promoviente** solicito a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los Artículos 28º Fracciones IX y X de la **LGEPA** y Capítulo III Artículo 5º incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Que el **promoviente** reviso y citó en la **MIA-P** la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Plan Nacional de Desarrollo, Plan Estatal de Desarrollo, Ley General de Bienes Nacionales (**LGBN**), Reglamento para el uso y aprovechamiento del Mar Territorial, Vías

"FIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR) la Ley General de Cambio Climático, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley General de Vida Silvestre, que consideró regular las obras y actividades del **proyecto**.

Que el sitio donde se pretende realizar el **proyecto**, no se encuentra dentro de ninguna Área Natural Protegida (ANP) Federal o Estatal.

Ley General de Bienes Nacionales

Artículo 120°. El ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, promoverá el uso y aprovechamiento sustentables de la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar. Con este objetivo, dicha dependencia, previamente, en coordinación con las demás que conforme a la materia deban intervenir, establecerá las normas y políticas aplicables, considerando los planes y programas de desarrollo urbano, el ordenamiento ecológico, la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, la defensa del país, el impulso a las actividades de pesca y acuacultura, así como el fomento de las actividades turísticas y recreativas.

Vinculación: La realización de las obras y/o actividades del proyecto hacen uso y aprovechamiento sustentable de Zona Federal Marítimo Terrestre, fomentando el comercio y las actividades turísticas.

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

NOM-001-SEMARNAT-2021- Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación.

Vinculación. Las actividades y obras que se desarrollan en el sitio elegido inevitablemente generarán gasto, uso y desecho de aguas, principalmente en actividades de limpieza, mantenimiento, para servicios de sanitarios, cocina, lavado, regaderas; así como para riego de áreas verdes, se concientizará sobre el uso racional del agua y de uso más amigables derivado de sustancias jabonosas. También se establecerán medidas de mitigación para dichos efectos.

NOM-002-SEMARNAT-1996. Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

Vinculación: Las aguas residuales que generan las actividades del **proyecto** durante su operación y mantenimiento se consideran de tipo doméstico, las cuales serán canalizadas al sistema de alcantarillado municipal.

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 (DOF 10 de junio de 2015). **Vinculación.** Dada la ubicación del área del **proyecto**, suelen transitar vehículos que son de propiedad privada, es por ello que es responsabilidad de los propietarios mantenerlos de manera verificada y en buenas condiciones, además de que el tránsito vehicular se considera bajo comparado con los centros de población de mayor afluencia.

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

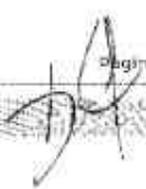
Vinculación. Esta norma determina las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, en riesgo, sujetas a protección especial en la república mexicana y que establece especificaciones para su protección; debido a que el **proyecto** se realizó en una zona urbanizada y previamente impactada por actividades antropogénicas, la afectación a las especies naturales se prevé será en menor proporción, aunque no se descarta la posibilidad de identificar especies que se encuentren dentro de esta norma, principalmente pequeños reptiles. Para las especies de fauna silvestre que sean detectadas dentro del área del **proyecto** estará prohibida su caza, captura o perturbación, ahuyentando a la fauna mediante forma pasiva, y en caso de requerir capturas se solicitara apoyo de las autoridades competentes, siendo ellos los encargados de su manejo para la posterior liberación.

NOM-080-SEMARNAT-1994.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición (DOF 13 de enero de 1995).

Vinculación. En lo que respecta a los vehículos automotores privados es responsabilidad del propietario darle el mantenimiento correspondiente para no emitir ruidos que sobrepasen los límites establecidos en esta norma. El tránsito vehicular en la zona es bajo, por lo tanto, no se considera que sobrepasa los límites establecidos y contribuye a la contaminación auditiva del lugar.

NOM-162-SEMARNAT-2012. - Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

"TIZATE 100"

Handwritten signature and a checkmark.



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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

Vinculación: La zona donde se localiza el **proyecto** presenta una gran afluencia de turismo la cual se localiza en mayor concentración sobre la zona de playa, lo cual disminuye la probabilidad de presencia o anidación de estos organismos, sin embargo, no se descarta la posibilidad de que se presenten las condiciones adecuadas para la anidación de tortugas marinas, para ello se evitara la foto contaminación disminuyendo la iluminación exterior del **proyecto** al mínimo posible con la finalidad de no alterar el comportamiento natural de estas especies. En conjunto con lo anterior se tendrá un directorio dentro del **proyecto** en cual se tengan los contactos de las autoridades competentes en caso de avistamientos de estas especies frente a la zona de playa del **proyecto**, con la finalidad de protegerlas.

Numeral	Especificación de la norma oficial mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012	Observación
5.1	Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:	No se lleva a cabo ninguna actividad de este tipo.
5.2	El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	La presente vinculación con esta Norma forma parte de la MIA-P y solicitud de autorización en materia de impacto ambiental, con la finalidad de regularizar en materia ambiental las obras existentes del proyecto .
5.4	En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	
5.4.1	Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	La vegetación ubicada en el área ZOFEMAT permanecerá en su estado natural. Además, no se introducirán especies exóticas en el proyecto .
5.4.2	Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	El promovente se sumará a las acciones que disponga la autoridad
5.4.3	Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidaderas y sus crías.	Se proporciona mantenimiento constante, mediante un programa de limpieza periódico en el área de playa.

"TIZATE 100"



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. 138.01.03/3408/2024

5.4.4	Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Se cumple. Se instalaron luminarias que no generen una reflexión directa de luz hacia la playa, ni el uso de colores contrastantes en las fachadas que den hacia el área de la ZOFEMAT .
5.4.5	Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja; tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	Se cumple. No se realizó la instalación de luminarias que generen una reflexión directa de luz hacia la playa, ni el uso de colores contrastantes en las fachadas que den hacia la ZOFEMAT , además de verificar la baja intensidad de las luminarias ubicadas en las áreas colindantes con dichas áreas.
5.4.6	Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Se cumple.

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

En relación a la vinculación del **proyecto**, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, el **promoviente** manifestó lo siguiente:

El uso de suelo en materia urbana del sitio del **proyecto**, lo regula el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Nuevo Vallarta y Flamíngos, Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto No. 8430 publicado el 1 de diciembre de 2001, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el área del **proyecto** se encuentra catalogado como uso de suelo **CUC**, el cual es regulado por el Plano E-13 estrategia Bucerfás-La Cruz de Huanacastle, aprobado mediante el decreto no. 8430 y

"7/24TE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

publicado el 1 de junio de 2002 en el periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit, el cual no contraviene con lo establecido en dicho documento.

A continuación, se presenta el análisis detallado del **proyecto** respecto a la Normatividad de Utilización del Suelo, correspondiente al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, vigente, indicando en el cuadro la normatividad aplicable específicamente para el **proyecto**, haciendo un análisis con los parámetros de utilización del suelo que corresponden, así como el nivel de cumplimiento, como se presenta a continuación:

NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			CUC (CORREDOR URBANO COSTERO)		
			VIVIENDA UNIFAMILIAR	PROYECTO	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS/HECTÁREA	60	N/A	CUMPLE
		HABITANTES/HECTÁREA	265	N/A	CUMPLE
		Nº DE CUARTOS DE HOTEL/HECTÁREA	120	NA	CUMPLE
		Nº DE JUNIOR SUITE, MASTER SUITE/HECTÁREA	80	NA	CUMPLE
		Nº DE DEPARTAMENTO, ESTUDIO O LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURÍSTICA /HECTÁREA	60	N/A	CUMPLE
	NETA	MAXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO	1	1	CUMPLE
	SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (M ²)	200	3,041.79 M ²	CUMPLE	
	FRENTE MÍNIMO (ML)	6	34.31 ML	CUMPLE	

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

		LOTE PROMEDIO (M ²)	300	N/A	CUMPLE
		HABITANTES/ HECTÁREA (PROMEDIO)	318	N/A	CUMPLE
		DENSIDAD NETA HOTELERA MÁXIMA (CUARTOS/HA)	200	N/A	CUMPLE
		MÁXIMO N° DE CUARTOS DE HOTEL POR LOTE MÍNIMO	4	N/A	CUMPLE
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR (%)		30%	75%	CUMPLE
	SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTA (ÍNDICE C.O.S.)		0.70	0.25	CUMPLE
NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN Sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y			6	2	CUMPLE
INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (C.U.S.)	NÚMERO DE VECES EL ÁREA DEL PREDIO	420	2	CUMPLE
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	ÁREAS HABITACIONALES Y DE USO MIXTO	N° DE CAJONES POR LOTE PRIVATIVO	1	N/A	CUMPLE
	ÁREAS DE DESARROLLO TURÍSTICO	N° DE CAJONES POR CUARTO HOTELERO	1	N/A	CUMPLE
	ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO E INDUSTRIAL	M ² DE CONSTRUCCIÓN/ CAJÓN			
ÁREA DE DONACIÓN PARA DESTINOS (Porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)			12	NA	CUMPLE
RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN	FRONTERALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES	0	13.17	CUMPLE
		HACIA PLAYA (Z.F.M.T.)	5	42.76	CUMPLE

"TZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON ELEMNTOS VIALES	0	N/A	CUMPLE
		COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	10	N/A	CUMPLE
		COLINDANTE CON LOTE	0	0	CUMPLE
	TRASERAS (ML)	COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	5	N/A	CUMPLE
		COLINDANTE CON LOTE	3	N/A	CUMPLE
I.	PERMITIDO				
	NO PERMITIDO				
DT	DICTAMEN TÉCNICO DE LA DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA				
*	SUJETO AL MECANISMO DE COMPENSACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS DEL PROYECTO INTEGRAL				

De acuerdo con el análisis realizado de todos los parámetros de normatividad de utilización del suelo aplicables específicamente al **proyecto** y que están determinados por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, se determina que todos los parámetros se encuentran en cumplimiento con dicha normatividad, es decir, las obras y/o actividades del **proyecto** no contraviene con la normatividad estipulada para Corredor Urbano Costero, Vivienda Unifamiliar.

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

"TIZATE 100"






Delimitación del área de influencia.

El área de influencia es aquella en la que se manifiestan los impactos ambientales significativos derivados del desarrollo del **proyecto**, obra o actividad, en cualquiera de sus fases, sobre los componentes ambientales y socioeconómicos y, está determinada por la naturaleza y magnitud del **proyecto**; se consideró tomar como área de influencia un radio de 500 m, calculando un área de 788,908.12 m².

Los atributos ambientales del sistema han sido modificados por las actividades antropogénicas, encontrándose en una zona altamente urbanizada que incluye vialidades, servicios urbanos, infraestructura turística (casas habitación, hoteles, condominios, restaurantes, etc.), en consecuencia, el área se encuentra fragmentada y alterada por el desarrollo de las actividades humanas, debido a ello la integridad funcional de los ecosistemas ya ha sido afectada previamente.

Delimitación del Sistema Ambiental (SA).

Las cuencas hidrográficas son territorios donde existe una interrelación e interdependencia espacial y temporal entre el medio biofísico (suelo, ecosistemas acuáticos y terrestres, cultivos, agua, biodiversidad (flora y fauna), estructura geomorfológica y geológica), los modos de apropiación (tecnología y/o mercados) y las instituciones (organización social, cultura, reglas y/o leyes) (SEMARNAT, 2013).

De acuerdo a las delimitaciones de la Regiones Hidrológicas, el área de estudio forma parte de la región hidrológica RH-13 Río Huicicilla, Cuenca B Huicicilla-San Blas, subcuenca "a" Huicicilla. El área de estudio corresponde a la Región Hidrológica 13 Río Huicicilla, Cuenca B Huicicilla – San Blas, subcuenca "a."Huicicilla, en esta cuenca drenan los ríos el Naranja, Huicicilla, los Otates, la Tigrera, el Agua Azul, Calabazas, Charco Hondo y Lo de Marcos por destacar a los más importantes. Al Norte de esta cuenca se encuentran zonas de marismas y esteros cerca de San Blas. Se asientan poblaciones de importancia como: Jalcocotán, Zacualpan, Compostela, Las Varas, Sayulita, Higuera Blanca y Punta de Mita; en su zona litoral hay numerosas localidades turísticas como Bucerías. El Sistema Ambiental se ha definido basado en la cuenca, usos de suelo, y se determina con una superficie de 133.58 ha.

Vegetación:

En la zona del área de estudio la vegetación predominante es relictos de Selva mediana subcaducifolia y vegetación secundaria; las principales especies de flora representativa es *Acacia cochliacantha*, *Bursera simaruba*, *Ceiba aesculifolia*, *Lysoloma divaricata* y *Jacaratia mexicana*.





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

Actualmente dónde se localiza el predio está considerado con uso de suelo y vegetación de tipo Asentamiento Humanos (AH) con un área de 2.14 km², en las colindancias más próximas están catalogadas como Agricultura de Temporal Anual y Permanente (TAP) con un área de 3.3 km².

Descripción de las especies vegetales localizadas en el predio del **proyecto**

No.	Nombre científico	Nombre común	Distribución	Uso	NOM-059-SEMARNAT 2010
1.-	<i>Ficus elástica</i>	Hule asiático	Exótica	Ornamental	---
2.-	<i>Heliconia psittacorum</i>	Avecilla	Nativa	Ornamental	---
3.-	<i>Philodendron radiatum</i>	Jingibrina	Nativa	Ornamental	---
4.-	<i>Capsicum frutescens</i>	Chile	Nativa	Comestible	---
5.-	<i>Hylocereus undatus</i>	Pitahaya	Nativa	Comestible	---
6.-	<i>Chamaedorea elegans</i>	Comedor de cambrey	Nativa	Ornamental	---
7.-	<i>Epipremnum sp.</i>	Potus	Nativa	Ornamental	---
8.-	<i>Ravenala madagascariensis</i>	Palma del viajero	Exótica	Ornamental	---
9.-	<i>Bursera simaruba</i>	Palo mulato	Nativa	Medicinal	---
10.-	<i>Cardyline fruticosa</i>	Banderilla	Exótica	Ornamental	---
11.-	<i>Dyopsis lutescens</i>	Palma areka	Exótica	Ornamental	---
12.-	<i>Syagrus romanzoffiana</i>	Coco plumoso	Exótica	Ornamental	---
13.-	<i>Adonidia merrillii</i>	Palma kerpis	Exótica	Ornamental	---
14.-	<i>Pseuderanthemum carruthersii</i>	Croto chocolate	Exótico	Ornamental	---
15.-	<i>Ixora coccinea</i>	Coralito/Ixora	Exótica	Ornamental	---

"TIZATE 100"






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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

16.-	<i>Beaucarnea recurvata</i>	Pata de elefante	Endémica	Ornamental	A
17.-	<i>Zamia furfuracea</i>	Palma boia	Nativa/Endémica	Ornamental	P
18.-	<i>Dypsis lutescens</i>	Palma areca	Exótica	Ornamental	----

Fauna:

En la zona de estudio, en total se tienen registros de 152 especies de reptiles, aves y mamíferos, mismas que corresponden a 26 órdenes, 61 familias y 121 géneros. El grupo más importante es el de las aves. Existe una alta diversidad faunística en la zona de Bahía de Banderas, como consecuencia de su diversidad de hábitats.

Fauna en el Sistema Ambiental del **proyecto** y posible zona de influencia.

Nombre común	Nombre científico	Hábitat	Distribución	NOM-059 SEMARNAT 2010.	CITES
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	T	Nativa	Pr	Apéndice II
Culebra verde	<i>Leptophis diplotropis</i>	T	Endémica	A	----
Aguililla colirrufa	<i>Buteo jamaicensis</i>	T	Endémica	Pr	Apéndice II
Paloma morada	<i>Leptotila verreauxi</i>	T	Endémica	Pr	----
Zanate	<i>Quiscalus maxicanus</i>	T	Nativa	----	----
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	T	Nativa	----	----
Tlacuache	<i>Didelphis marsupialis</i>	T	Nativa	----	----
Zorrillo	<i>Mephitis mephitis</i>	T	Nativa	----	----
Conejo	<i>Sylvilagus cunicularis</i>	T	Endémica	----	----
Coyote	<i>Canis latrans</i>	T	Nativa	----	----
Ratón	<i>Mus musculus</i>	T	Exótica-invasora	----	----

T= Terrestre M=Marino S= Salobre A= Amenazado Pr= Protección

Apéndice II= Especies que no están necesariamente en peligro de extinción, pero que pueden llegar a estarlo si su comercio no se regula de manera estricta.

Sin embargo, el **proyecto** al ubicarse dentro de la zona urbana, limita su diversidad faunística, siendo las especies de aves y, algunos reptiles y mamíferos pequeños los ejemplares presentes en el sitio del **proyecto**; se mencionan algunos ejemplos de especies de fauna

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

silvestre que pudieran registrarse en el área del **proyecto**.

Aves					
Nombre común	Nombre científico	Hábitat	Distribución	Estatus de protección	CITES
Zanate	Quiscalus maxicanus	T	Nativa	---	----
Codorniz crestidorado	Callipepla douglasii	T	Endémica	---	----
Corrión casero	Passer domesticus	T	Exótico	---	----
Tordo arrocero	Scaphidura orysivora	T	Nativo	---	----
Pelicano café	Pelecanus occidentalis subespecie californicus	M y S	Nativo	A	----
Fragata	Fregata magnificens	M	Nativa	---	----
Reptiles					
Roño de suelo	Sceloporus utiformis	T	Endémica	---	----
Iguana verde	Iguana iguana	T	Nativa	Pr	Apéndice II
Iguana negra o Corrobo	Ctenosaura Pectinata	T	Endémica	A	Apéndice II
Lagartija de árbol	Anolis nebulosus	T	Endémica	---	----
Roñito	Urosaurus bicarinatus	T	Endémica	---	----

T= Terrestre M=Marino S= Salobre A= Amenazado Pr= Protección

Apéndice II= Especies que no están necesariamente en peligro de extinción, pero que pueden llegar a estarlo si su comercio no se regula de manera estricta.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación del **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 el **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 trata, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

"TIZATE 100"



2





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

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

Etapas de ejecución:			
Operación y mantenimiento de las obras construidas			
Elemento ambiental	Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida
Aire	Contaminación por emisión de gases.	1.- Se cuenta con campanas de extracción con filtros en el área de cocina.	Mitigación
	Propagación de olores.	2.- Los botes de basura deben permanecer cerrados con tapa, para evitar la propagación de malos olores.	Mitigación
	Contaminación auditiva.	3.- Debido a la naturaleza del proyecto y a las actividades, se considera el ruido es mínimo.	Mitigación
		4.- La maquinaria implementada para el mantenimiento de áreas verdes, debe estar en buenas condiciones (podadoras, etc.).	Prevención
	Contaminación por tránsito vehicular.	5.- Será responsabilidad de los propietarios de los vehículos darles el mantenimiento adecuado para disminuir la contaminación por emisión de gases producto de la combustión. A todo el equipo fijo dentro del proyecto que ocupe motores de combustión interna se les dará el mantenimiento adecuado.	Prevención
Agua	Afectación a la calidad del agua por aguas residuales.	6.- Las instalaciones de drenaje están conectadas al sistema municipal de Bahía de Banderas. Se realizarán inspecciones constantes al sistema de drenaje para asegurar su buen funcionamiento y evitar algún tipo de fuga o derrames accidentales.	Restauración / Compensación
	Contaminación del agua por generación de residuos sólidos.	7.- Se establecieron contenedores en sitios estratégicos para evitar que estos residuos se propaguen hacia los	Restauración / Compensación

"FIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

		cuerpos de agua cercanos, en este caso el océano pacífico (zona de playa) generando contaminación.	
	Contaminación por uso de productos de limpieza.	8.- Se promueve el uso de productos de limpieza biodegradables y amigables con el medio ambiente; los envases deberán ser almacenados, clasificados y entregados al sistema de limpia municipal para su destino final.	Mitigación
	Consumo de agua potable.	9.- Se instalaron mecanismos ahorradores de agua potable para evitar el consumo excesivo del recurso.	Compensación
		10.- Se instalarán anuncios informativos en las instalaciones del proyecto con las recomendaciones a seguir para el ahorro de este recurso.	Compensación
		11.- Mantenimiento a las instalaciones hídricas para evitar fugas de este recurso.	Compensación
Suelo	Erosión.	12.- Mantenimiento de áreas verdes para permitir la conservación del suelo dentro del proyecto y evitar el aumento de los procesos erosivos.	Compensación
	Afectación en la capacidad de infiltración.	13.- Mantenimiento de áreas ajardinadas y/o áreas verdes dentro del proyecto con el fin de mantener superficies receptoras de agua pluvial.	Compensación
	Generación de residuos sólidos no peligrosos.	14.- Colocación de contenedores debidamente rotulados según su separación en áreas estratégicas dentro del proyecto, los cuales serán recolectados y enviados al relleno sanitario por el servicio de limpia municipal para evitar la contaminación del suelo y cuerpos de agua.	Mitigación
		15.- Todos los residuos susceptibles a ser reciclados (cartón, pet, aluminio, madera, etc.) serán almacenados temporalmente y seleccionados para entregarlos al sistema de limpia	Mitigación

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

		municipal para su acopio y reutilización.	
		16.- Se prohíbe estrictamente la quema de cualquier tipo de residuo.	Preventiva
	Generación de manejo especial y residuos peligrosos	17.- Las latas vacías de solventes, aceites, pinturas, baterías, focos ahorradores, etc., producto del mantenimiento y operación del proyecto serán depositados en contenedores cerrados, con la leyenda RESIDUOS PELIGROSOS, en donde la recolección y disposición final será hecha por empresas especializadas en el manejo de estos residuos. Se prevé estos residuos serán menores dada la vocación del proyecto .	Mitigación
Flora	Pérdida de la cobertura vegetal.	18.- Conformación de áreas verdes y la utilización de especies nativas de la región para la reforestación, permitiendo la captación de agua pluvial y mejorando la filtración de suelo.	Compensación
		19.- Colocación de señalización que promueva la protección a la flora.	Compensación
		20.- Se les dará el correcto mantenimiento a las áreas verdes del proyecto para mantener y conservar saludable el ambiente, cuidando así los servicios ambientales que estas brindan.	Compensación
		21.- Se promueve la utilización de biofertilizantes para el mantenimiento de las áreas verdes; así como la implementación de paredes verdes para promover y aprovechar al máximo los espacios disponibles dentro del área del proyecto para la instalación de vegetación y así aprovechar los servicios ambientales que estos proveen.	Compensación
Fauna	Perturbación a la fauna local.	22.- Está estrictamente prohibido cazar, comercializar, coleccionar, capturar, confinar, molestar y/o dañar las especies de fauna que pudieran	Preventiva

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

		presentarse en el lugar, especialmente las que se encuentren enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 . Se les debe informar a los huéspedes y trabajadores de esta medida.	
		23.- Se colocarán letreros informativos de las especies presentes en el área del proyecto, haciendo énfasis a las especies con un nivel de protección especial.	Compensación
		24.- Se instalo control de baja intensidad y orientación de la iluminación para evitar que esta sea reflejada directamente hacia la zona de playa y que cause disturbios en la fauna presente como pueden ser principalmente aves y animales marinos como por ejemplo tortugas.	Compensación
		25.- Tomando en cuenta que el proyecto se encuentra en colindancia con la playa, existe la posibilidad de que se presenten las condiciones adecuadas para la anidación de tortugas marinas, se evitara la foto contaminación disminuyendo la iluminación exterior del proyecto al mínimo posible con la finalidad de no alterar el comportamiento natural de estas especies.	Compensación
		26.- Si llegará a presentarse fauna silvestre terrestre o marina dentro de las inmediaciones del proyecto se pedirá apoyo a la autoridad municipal o federal ambiental competente para que brinde apoyo en la captura y manejo de manera pacifica, siendo ellos los encargados para su posterior liberación.	Mitigación
	Proliferación de fauna nociva.	27.- No dejar botes de basura abiertos para evitar la proliferación de fauna nociva para la salud y puedan ser causante de enfermedades a los	Preventiva

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

		trabajadores o huéspedes del proyecto . Realizar una limpieza constante a los contenedores y lugares de almacenamiento de los residuos.	
		28.- Se deberá fumigar por lo menos una vez cada 6 meses.	Correctiva
	Pérdida de hábitat.	29.- Conformación de áreas verdes para permitir nuevamente la colonización de fauna silvestre, principalmente aves que pudo ser ahuyentada por la instalación del proyecto .	Compensación
Paisaje	Deterioro del paisaje natural.	30.- La edificación del proyecto adopta un diseño que no contraste con el paisaje y medio natural de la zona incorporando colores que permitan el equilibrio visual en el ambiente.	Mitigación
		31.- Se le dará constante mantenimiento a las áreas ajardinadas y la infraestructura del proyecto para elevar la calidad visual de la zona.	Compensación
	Implementación de áreas verdes.	32.- Mantenimiento de áreas verdes proyectando armonía con el paisaje original, dando un mantenimiento adecuado a las áreas.	Compensación

Medidas de mitigación y/o compensaciones adicionales las cuales están principalmente enfocadas a reducir la huella de carbono y la huella hídrica por los propios habitantes del proyecto.

El **promovente** implementará una serie de acciones mitigatorias:

- Utilizarán lo menos posible la secadora
- Se desconectarán los cargadores de todo tipo electrónico.
- Mantendrá limpio el refrigerador
- Uso de la bicicleta
- Utiliza bolsas de tela cuando se haga el súper
- Uso de recipientes térmicos.
- El **promovente** incluirá en la dieta alimentaria más raciones con vegetales frutas y semillas y menos ingesta de proteínas animales. Ya se trate de cerdo, res o aves, el proceso para llevarlos a tu mesa gasta una gran cantidad de energía.

"TIZATE 100"



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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

- Mantendrá el automóvil en buen estado
- Se aplicará la técnica de las tres erres
- El impacto positivo más sobresaliente es para el factor economía y desarrollo
- Para dar mantenimiento de la alberca, se hará el proceso de llenado para garantizar su hermeticidad. El agua utilizada deberá cumplir con las especificaciones de la Norma Oficial Mexicana **NOM-245-SSA1-2010**
- El mantenimiento de las áreas verdes mediante el riego se realizará con agua potable proveniente de la red general interna del **proyecto**. Se procurará realizar los riegos en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación.
- Los envases deberán ser almacenados, clasificados y entregados a la empresa correspondiente para su destino final.
- Se adaptarán aditamentos ahorradores de agua potable para evitar el consumo excesivo del recurso.
- Se revisarán semestralmente las instalaciones de drenaje y para el agua potable con el fin de que no haya fugas que contaminen en sus capas al suelo y al océano colindante a la propiedad. En apego a la Norma Oficial Mexicana **NOM-002-SEMARNAT-1996**- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.
- Mantenimiento de áreas verdes para permitir la conservación del suelo dentro del **proyecto** y evitar el aumento de los procesos erosivos.
- Se dará mantenimiento de áreas ajardinadas y/o áreas verdes dentro del **proyecto** con el fin de mantener superficies receptoras de agua pluvial.
- El **promoviente** llevará una limpieza constante a los contenedores y lugares de almacenamiento de los residuos con agua jabón amigable con el ambiente y escobetas elaboradas a base de bambú. Y la actividad se hará al interior del área de limpieza de la casa habitación.

Debido a lo anterior, esta Oficina de Representación determinó que las actividades relacionadas con el **proyecto** implicarían impactos que pueden ser prevenidos y mitigados, por lo que no se prevé la ocurrencia de modificaciones significativas al ambiente por su realización.

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

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

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

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

Pronóstico del escenario sin el desarrollo del proyecto.

De acuerdo a la vocación actual del uso del suelo, a las características y actividades de la zona donde se ubica el **proyecto** se puede observar que es una zona urbana en donde las principales actividades son las de comercio y servicios restauraneros y hoteleros que brindan alojamiento temporal a los turistas, por lo tanto, el ambiente natural ya fue previamente modificado e impactado por el desarrollo de estas actividades. De acuerdo a lo anterior se establece que el pronóstico sin el desarrollo del **proyecto** no cambiará de manera significativa debido a la perturbación ya existente previo a la construcción del **proyecto**.

El **promovente** señala que la Manifestación de Impacto Ambiental se presentó para la regulación de las obras ya construidas sin autorización de Impacto Ambiental, por lo tanto, el **proyecto** ya se encuentra establecido.

Pronóstico del escenario con el proyecto, sin medidas de mitigación.

Las medidas de mitigación tienen por finalidad evitar o disminuir los efectos adversos producidos por una obra o acción del **proyecto**, o alguna de sus partes, cualquiera sea su fase de ejecución; si el **proyecto** opera sin las medidas de mitigación, compensación y/o restauración establecidas en la **MIA-P** contribuye al desequilibrio ecológico. Puesto que ya que no tendría un control ambiental sobre los impactos negativos generados por la operación del mismo, los cuales no podrán ser minimizados o disminuidos.

Pronóstico del escenario con el proyecto, con las medidas planteadas.

Con base a la descripción del escenario ambiental actual y en el cual se construyó el **proyecto**, se incorporan las medidas de mitigación, compensación y/o restauración por factor ambiental modificado, las cuales no evitan la aparición del efecto ni lo anulan, pero compensan de alguna manera la alteración del factor, contribuyendo así al equilibrio ecológico.

Las medidas propuestas en la **MIA-P** tienen como finalidad reducir al máximo los impactos ambientales que se puedan generar por las actividades del **proyecto** respecto a la operación y mantenimiento de las obras actualmente construidas. Por otra parte, el **promovente** asume el compromiso ante la autoridad correspondiente de llevar a cabo estas medidas y/o acciones permitiendo conservar la mayor cantidad de efectos benéficos para los componentes del medio tanto físicos, biológicos y socioeconómicos y, así producir la menor cantidad de efectos adversos al ambiente.

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

Por otra parte, la economía y oferta laboral del lugar aumento por la operación del **proyecto**, debido a que se necesita personal para realizar las diversas actividades del **proyecto** en operación, aumentando así el nivel económico del municipio y la calidad de vida de los pobladores.

En conclusión y analizando el pronóstico del escenario actual el **proyecto** cubre con los requisitos necesarios para su integración al escenario turístico-urbano de la zona, además reúne los requisitos establecidos por el municipio de Bahía de Banderas sobre sus usos y destinos de suelo.

Por otra parte, se implementará un Programa de Vigilancia Ambiental el cual se prevé ayude a contrarrestar el daño ocasionado por la operación del **proyecto**, asegurando así el aprovechamiento y cuidado de los recursos naturales presentes en el área de una manera racional y sustentable.

II Análisis Técnico.

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

En su escrito sin fecha, al oficio de requerimiento de información adicional **138.01.03/2028/2024** de fecha 17 de mayo de 2024, el **promoviente** anexó a su escrito recibido el 31 de julio de 2024, el **ACUERDO** del **15 de abril de 2024**, del **EXP. ADMVO. No. PFFPA/24.3/2C.27.5/0051-23**, donde la Oficina de Representación de la **PROFEPA**, asentó que el ESTUDIO DE DAÑOS AMBIENTALES presentado por el **promoviente**, *"...cumple con los requisitos técnicos mínimos indispensables para su validación, lo anterior, para los efectos referidos en el artículo 39 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en concatenación con el artículo 14 fracción II, incisos a), b) y c) del ordenamiento antes citado, ello en lo relativo a la medida de compensación exigida en el procedimiento.*

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

"TIZATE 100"



Handwritten signature and mark



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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

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 el **promoviente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 27 de julio del 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 "TIZATE 100"**, ubicado entre el Rancho El Tizate y la Segunda Sección de las Playas de Huanacastle, del municipio de

"TIZATE 100"






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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

Bahía de Banderas, Nayarit; en la margen derecha de la carretera Tepic-Puerto Vallarta, en el Km. 138.

Se autoriza exclusivamente las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**, en los términos descritos en el considerando 6 del presente oficio. Las actividades operarán acorde a la siguiente distribución de áreas.

Propiedad Privada	
Concepto	Superficie (m²)
Modulo I (Área de servicio y veladores)	
Planta baja: Cuenta con un ingreso, una escalera al primer nivel, una cocineta y una recámara con baño completo, con una superficie de 338.72 m ²	77.44 m ²
En la planta alta: Cuenta con un baño completo y una recámara de uso compartido, con una superficie de 338.72 m ²	
Residencia	
La residencia en su planta baja cuenta con un recibidor a doble altura, una sala de T.V., una cocina, comedor, estancia, área de social - bar, la escalera de acceso a la planta alta, y de forma independiente, cuenta con un área de lavandería con acceso en el exterior de la finca, sin correlación directa en los interiores de la finca. Por la parte exterior posterior, en dirección al oriente, cuenta con una recámara con baño completo con ingreso independiente, externo a la edificación de la residencia. En la planta alta, se encuentra la recámara principal con doble altura y baño completo. También hay cuatro recámaras, de las cuales dos tienen baño completo independiente y existe un baño completo de uso compartido entre las otras dos recámaras. De igual modo, hay un corredor distribuidor y un closet de blancos.	638.65 m ²
Cubo de servicio	
Este se encuentra al exterior de la propiedad, dentro del área privada.	07.40 m ²
Módulo de baños y zona de bar	
Cuentan con una superficie total de 111.64 m ² , de los cuales 12.49 m ² corresponden al área construida específicamente para el área de baños, y la superficie restante, para el área social, bar y almacén de mantenimiento, los cuales están cubiertos por una palapa.	111.64 m ²
Módulo de cocineta y restaurante	
El restaurante y resto de área social, cubierta con una palapa, cuenta con una dimensión de 105.17 m ² , cuenta con un diseño de flujo libre y tiene un muro de colindancia con propiedad privada, al norte, cuyas características particulares son de un sistema tradicional constructivo y hasta una altura máxima de 3.00 metros,	143.72 m ²
Total	978.85 m²

A continuación, se presentan los cuadros coordenados que componen el sitio del **proyecto**:

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO PREDIO PROPIEDAD		
Vértice	X	Y
LP1	461,816.029	2,295,565.032
LP2	461,818.430	2,295,599.258
LP3	461,906.310	2,295,560.617
LP4	461,900.315	2,295,527.881
Superficie: 3,041.19 m ²		

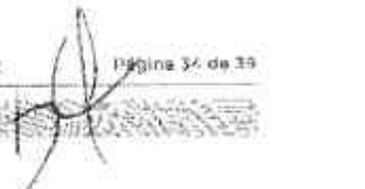
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE		
Vértice	X	Y
ZF1	461,923.093	2295553653
ZF2	461,920.412	2,295,524.594
ZF3	461,918.653	2,295,519.798
ZF4	461,900.315	2295527881
ZF5	461,900.736	2,295,529.031
ZF6	461,901.823	2,295,540.812
ZF7	461,886.932	2,295,546.976
ZF8	461,894.009	2,295,566.026
ZF9	461,905.390	2,295,561.022
ZF10	461,912.394	2,295,558.082
Superficie: 952.85 m ²		

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE TERRENOS GANADOS AL MAR		
Vértice	X	Y
TGMM1	461,901.047	2,295,532.401
TGM2	461,900.736	2,295,529.031
TGM3	461,900.315	2,295,527.881
TG4	461,899.396	2,295,528.287
Superficie: 2.76 m ²		

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud del **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las

"FIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

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, deberán solicitarlo a esta Oficina de Representación mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

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

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

CUARTO. - El **promovente**, queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **REIA**, 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. - El **promovente** en el caso supuesto que decidan realizar modificaciones al **proyecto**, deberán solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberán hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se les 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

"TIZATE 100"



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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

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, el **promoviente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos 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 el **promoviente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Oficina de Representación podrá considerar

“TZATE 100”





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

1. En cumplimiento del antepenúltimo párrafo del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el cual señala que: *"Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales."* La presente autorización tendrá validez una vez que el **promovente** haya comprobado a esta Oficina de Representación y a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, que realizó dentro del predio del proyecto el reemplazo de la vegetación introducida y exótica plantando especies nativas del tipo que sea de florecimiento nativo, y favorezca un servicio ambiental como es el de polinizar, conforme lo propuso en Estudio de Daños Anexo a la **MIA-P**.
2. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
3. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
4. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

"TIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

5. 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.
6. Deberán 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, presentarán ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO. -El **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Oficina de Representación de Protección al Medio Ambiente en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia 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 del **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. - El **promovente**, será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEPA**.

"FIZATE 100"





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

Oficio No. 138.01.03/3408/2024

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 **REIA**.

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

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

DECIMOCUARTO. -Notificar el contenido del presente oficio al **C. Héctor Ramón Flores Ibarra**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis T, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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



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

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintana - Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. C. Lia Saraj 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.e.o. Lic. Víctor Adrián Vargas López. - Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros. - México, D.F. - Para su conocimiento, efecto.
- c.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández. - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F. - Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2024TD015

No. Bitácora: 18/MP-0018/03/24

XXDC/mhvt/300

"TZATE 100"



