

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:

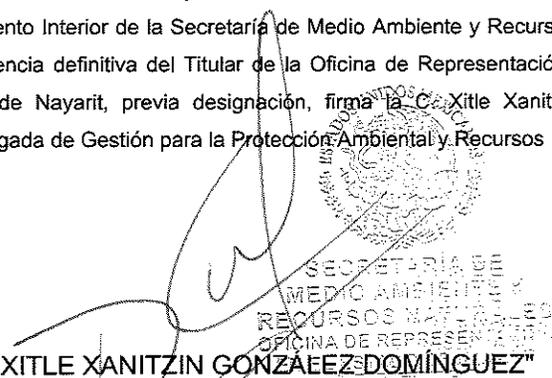
1

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. 138.01.03/3293/2024

Tepic, Nayarit, a 07 de agosto de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Paul Curuchet Pi Suñer

Apoderado legal de la persona moral denominada

"BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS



Personas autorizadas para recibir notificaciones:
C. José Radillo Morales y C. Gilberto Quiñones Leyva.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Paul Curuchet Pi Suñer** Apoderado legal de la persona moral denominada **"BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado **"VayaVaya Cruz de Huanacaxtle"**, propuesto a ubicarse en la Calle Albatros No. 27 en el inmueble resultante de la fusión de los lotes 27 y 28 de la manzana M-3 ubicado en el Fraccionamiento Las Gaviotas, en la Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia X=460814.3991, Y=2294739.8027, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 10 de enero de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2024TD002**.
- II Que el 15 de enero de 2024, mediante escrito del 12 de mismo mes y año, la **promovente** presentó la página del periódico del 12 de enero de 2024, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).

"VayaVaya Cruz de Huanacaxtle"

BANCO VE POR MAS, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 62000 Teléfono: (311) 2154901 www.sab.nayarit.gob.mx SEMARNAT

Página 1 de 4





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

- III Que el 18 de enero 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0004/24, en ésta se informó el listado de ingreso de **proyectos** y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 11 al 17 de enero de 2024 y extemporáneos.
- IV Que el 22 de enero 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. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante oficio núm. 138.01.03/1315/2023 del 08 de abril de 2024, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección General de Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) respecto del **proyecto**.
- VI Que mediante el oficio núm. 138.01.03/1316/2024 y 138.01.03/1317/2024, ambos del 08 de abril de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**), respectivamente, el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VII Que el 09 de abril de 2024, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), esta Oficina de Representación, mediante oficio núm. 138.01.03/1344/2024 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII Que el 30 de mayo de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 24 de mayo de 2024, mediante el cual la **promovente** contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio mencionado en el Resultando anterior.
- IX Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a las notificaciones y referidas en los Resultandos V y VI, por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO.

"Vaya Vaya Cruz de Huancoccotie"

BANCO VE POR MÁS, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000. Teléfono: (311) 3194401 www.ssb.mx/veporas

Página 2 de 4





1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 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 inciso A) fracción VII subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero que contempla terrenos ganados al mar encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** 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 **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.





4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEPA**, que a la letra dice que "*para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente*", esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el proyecto tal como lo solicitó la promovente y, en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio ó torre de 22 departamentos, amenidades, 1 local comercial y áreas de servicios y estacionamientos.

Los departamentos están distribuidos de la siguiente manera:

- **Semi sótano NPT:** Acceso peatonal y vehicular, lobby, 2 departamentos, 1 local comercial.
- **Sótano 1:** 2 departamentos, amenidades, cuarto eléctrico, cuarto de equipos hidráulicos, 2 lugares de estacionamiento.
- **Sótano 2:** Estacionamiento con 21 lugares, bodegas, cisterna de agua potable y cisterna de agua pluvial.





- **Nivel 1 al 6:** 3 departamentos por nivel.
- **Nivel Roof garden:** 3 roof garden, sobrepasos y equipos.

A partir de la línea de Terrenos Ganados al Mar (**TGM**) se consideran únicamente las siguientes construcciones:

- **Nivel sótano 2.-** Ocho pilas de cimentación y de área de bodegas y maniobra (144 m²), área de baños de alberca y cuarto de máquinas (49 m²).
- **Nivel sótano 1.-** Terrazas de departamentos 1 y 2 (17.4 m²), rampa y escaleras hacia la terraza (14.5 m²), plataforma 1 de terraza amenidades (95.6 m²), alberca con chapoteadero y plataforma 2 (137.8 m²).

Descripción por etapas.

Etapa de preparación del sitio.

Trabajos de demolición.

La demolición total es de una vivienda unifamiliar de 1 piso, de material noble. La distribución de la vivienda es la siguiente: Jardín, sala - comedor, terraza, cocina, dormitorios con closet, 3 ½ baños, cuarto de Servicio y escalera.

Descripción de los trabajos a realizar.

Preliminares.

- Inspección y evaluación del estado de las edificaciones colindantes con nuestra propiedad.
- Se regará con agua la construcción a demoler antes del inicio de los trabajos y hasta el término de estos, con el objeto de impedir la formación de polvo.
- Instalación de cerco perimétrico con planchas de triplay de 4 mm de 2.4 m de altura aproximadamente con una puerta de ingreso de acceso peatonal y otra de acceso vehicular que permita el ingreso de volquetes.
- Dotar de equipo de protección personal a los trabajadores involucrados en el proceso de demolición: casco, chaleco reflejante, lentes, guantes, cubre bocas, protección auditiva, botas de casquillo, extintores, botiquín de primeros auxilios.

Desmontaje.

- Desmontaje de todo el mobiliario de la vivienda a demoler.
- Anulación y corte de las instalaciones existentes (agua, electricidad, telefonía, etc.) si fuera necesario, mantener el suministro de electricidad y/o agua durante los trabajos de demolición, se protegerán de manera adecuada, contra todo daño y para evitar cualquier tipo de accidente.





Demolición.

- Demolición manual y mecánica de la vivienda existente, siempre de arriba hacia abajo.
- Luego de la demolición de la vivienda se procederá al retiro y eliminación del material demolido, mediante una retroexcavadora y volquetes, que serán llevados a los botaderos autorizados.
- Demolición de muros perimétricos.
- Eliminación total de material sobrante.
- Transporte a un área de destino para residuos especiales autorizado debidamente por el municipio y obteniendo el manifiesto correspondiente de su disposición.
- Durante todo el proceso harán riegos periódicos en el área de trabajo, así como los volquetes y se cubrirán para que se evite la dispersión de polvos y partículas.

En el proceso de demolición, se aplicarán sistemas y métodos de trabajo, que van en proceso cambiante con la incorporación de la maquinaria, equipos y materiales.

a) **Demolición manual:** El método de demolición a mano es el que se utiliza en todo el inmueble, separando las uniones de los elementos estructurales, para facilitar el trabajo posterior de la demolición mecánica.

b) **Demolición mecánica:** Se utilizará demolición por empuje, solo en tramos donde la demolición manual suponga incomodidad o riesgo inminente para los trabajadores. La maquinaria a utilizar será dos retroexcavadoras de llantas y un cargador frontal y martillo. Se empleará una vigía el cual dirigirá y apoyará en los desplazamientos que realice la maquinaria destinada a ejecutar la demolición por empuje, además se demarcará y señalizará (mallas, topes, letreros) la zona donde opera la maquinaria en mención.

En cuanto al material resultante de la demolición, la empresa contratada se hará cargo del retiro de los escombros resultantes comprometiéndose entrega de los manifiestos de recolección y disposición final de los mismos, en un área previamente autorizada por el Municipio para tal fin, en los términos del Art. 6B del Reglamento de Equilibrio Ecológico, Protección del Medio Ambiente y Cambio Climático para el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

A los productos susceptibles de su aprovechamiento o reciclaje se darán ese destino, como son: el acero, madera, aluminio, cable, etc. procurando el mayor rescate de estos.

Antes de proceder a la demolición de una estructura se debe comprobar que esté totalmente vacía.





Los trabajos de demolición manual y mecánica deberán realizarse de arriba hacia abajo.

Los vehículos que transporten material producto de la demolición serán cubiertos con un toldo o red a fin de evitar que se dispersen partículas en el trayecto del traslado.

Se estima que el producto de la demolición será por un volumen aproximado de 2,332 m³, más 366 m² de muro de concreto y losa de la alberca existente.

Debido a la cercanía de las colindancias y el tipo de terreno principalmente arenoso, se recomienda una contención temporal para la ejecución de excavación y cimentación del edificio. Se plantea el uso de un muro pantalla constituido por medio de perfiles metálicos (tablestacas, muro berlín) o un muro descendente de concreto con anclajes inyectados.

Protección a colindantes y proyecto.

Se prevén dos tipos o alternativas para muros de contención/protección que a continuación se describen:

- Tablestaca metálica. - Los muros de tablestacados son revisados usando el método de módulo de sección (Sx), que, al mismo tiempo, representa el momento flector máximo de la sección en relación con el esfuerzo permisible del material, con la inercia y distancia centroidal del elemento (USACE, 1994).
- Muro Berlín. -El espaciamiento de las vigas de los muros Berlín está dictada por la capacidad del terreno para "redirigir" el empuje de suelos hacia los elementos rígidos (vigas de acero), redistribuyendo la fuerza efectiva en los elementos secundarios (tablones de madera o concreto). Este arqueo es establecido entre 2 y 3 veces el ancho del elemento de acero (CALTRANS, 2011).

Excavación.

Se realizará un proceso de excavación a cielo abierto, por tratarse de un corte permanente para la cimentación y construcción del edificio, el cual se realizará de forma mecánica utilizando retroexcavadora y camión de volteos para el retiro del material producto de la excavación, procurando que dichos equipos se encuentren en perfecto estado de mantenimiento.

Se realizarán cortes de las zonas marcadas, por cepas o niveles, y el retiro del material para evitar acumulaciones en el sitio que generen riegos.

El producto de cortes y excavación será de aproximadamente 7,572 m³ el cual ya abundado será de aproximadamente 9,800 m³ que será retirado para ser destinado en los sitios que el



municipio disponga para tal efecto, obteniendo los manifiestos correspondientes de su destino final como residuos de manejo especial, para lo cual elaboró el Plan de Manejo acorde a la **NOM-161-SEMARNAT-2011**, el cual se acompaña en Anexo a la **MIA-P** denominado "Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial" para el **proyecto**.

Construcción.

Semi sótano NPT.

(Acceso peatonal y vehicular, lobby, 2 deptos, 1 local comercial).

El acceso peatonal es a partir de nivel de banquetta y desciende por medio de una escalinata hasta un nivel 1.44 m, en el cual se encuentra un local comercial de 27 m² al que se accede desde un primer patio. El acceso universal está garantizado con un salvaescaleras adosado al muro que separa el acceso peatonal de los equipos eleva autos. Enseguida del patio se encuentra un primer control de acceso para los inquilinos, seguido de un andador tipo puente entre dos vacíos que dan ventilación al sótano 1. Una vez que se cruza el andador, se llega al lobby del edificio y a dos núcleos de circulación vertical para todos los niveles del edificio, con elevador y escalera de emergencia cada uno. En este nivel se pueden encontrar dos departamentos (3 y 4) (cada uno con 152 m² y terrazas en cada uno), así como 2 bodegas cerradas. El acceso de autos se encuentra a nivel de calle y se realiza a través de dos plataformas eleva autos que llegan al segundo sótano.

Sótano 1.

(2 deptos, amenidades, cuarto eléctrico, cuarto de equipos hidráulicos, 2 lugares de estacionamiento).

El vestíbulo techado conecta con dos departamentos, el departamento 1 con una superficie de (152 m² y terrazas), el Departamento 2 con una superficie de (119.5 m² y terrazas), colindando a la calle tenemos el cuarto eléctrico, cuarto de empleados con lockers y regadera y un cuarto para equipos de bombeo y tratamiento de aguas, así como un salón de usos múltiples (39.9 m²). Dirigiéndose desde el vestíbulo hacia la playa, se encuentra un espacio con mesas y área de consumo parte de las amenidades (juice bar).

Cruzando el juice bar, bajando un par de escalones o la rampa se llega a la primera terraza abierta en donde se encuentran camastros y echaderos para los inquilinos. En esta plataforma se encuentra una escalera lineal que baja al área de baños comunes. Acercándose más a la playa, a través de 3 escalones y un montacargas para silla de ruedas, se llega al área de alberca con chapoteadero. Para acceder a la playa, hay un segundo filtro de acceso (puerta) y una rampa para llegar a nivel de arena.

Las obras previstas en **TGM** las cuales se desplantan en el nivel de sótano 1 son terrazas de los departamentos 1 y 2 (17.4 m²), rampa y escaleras hacia la terraza (14.5 m²), plataforma 1 de





terrazza amenidades (95.6 m²), alberca con chapoteadero y plataforma 2 (137.8 m²).

Sótano 2.

(Estacionamiento con 21 lugares, bodegas, cisterna de agua potable y cisterna de agua pluvial).

El acceso vehicular se realizará a través de dos plataformas eleva autos desde nivel de calle, que bajan hasta el sótano 2 a un nivel -7.98 m donde se encuentran 21 lugares para estacionamiento. En este mismo sótano se encuentran las cisternas de agua potable y un cuarto de recolección de basura, así como 22 bodegas para los condóminos. Desde una escalera que parte de la terraza de la alberca, se accede a 4 cabinas de baño para las amenidades, y al cuarto de máquinas de la alberca.

A partir de la línea de **TGM**, se despianta en el nivel de sótano 2: ocho pilas de cimentación y de área de bodegas y maniobra (144 m²), área de baños de alberca y cuarto de máquinas (49 m²).

Nivel 1.

(3 departamentos).

En el nivel 1 se encuentra el departamento 5 (158.7 m² y terrazas), departamento 6 (101.6 m² y terrazas) que comparten núcleo de circulaciones, y el departamento 7 (167.1 m² y terrazas) al que se accede desde una circulación vertical independiente.

Nivel 2 al 5.

(3 departamentos por nivel).

En estos niveles se desarrolla la planta tipo con departamentos 8, 11, 14, 17 (158.7 m² y terrazas), departamentos 9, 12, 15, 18 (101.6 m² y terrazas), que comparten núcleo de circulaciones, y los departamentos 10, 13, 16, 19 (196.3 m² y terrazas) al que se accede desde una circulación vertical independiente.

Nivel 6.

(3 departamentos).

En el nivel 6 se desarrolla la planta con un departamento 20 (158.7 m² y terrazas), departamento 21 (101.6 m² y terrazas), departamento 22 (196.3 m² y terrazas). al que se accede desde una circulación vertical independiente. Los departamentos 20 y 22 cuentan con una escalera interior para llegar a un roof garden privado ubicado en el último nivel.

Nivel Roof garden.

(3 rood garden, sobrepasos y equipos).

"UsyaVaya Cruz de Huastecatlé"



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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

En el nivel de azotea se encuentran dos roof garden privados de 50.7 m² cada uno con un área de sombra con pérgola y una poza, así como un roof garden que es parte de las amenidades comunes, con área techada como pérgola, dos baños independientes y una mesa común al centro para uso de los habitantes, así como una poza con vistas al mar.

A lo largo de todo el edificio corren ductos registrables para confinar instalaciones y trayectorias hidro-sanitarias, eléctricas, voz y datos y aire acondicionado, así como ductos de basura para todos los departamentos y amenidades que desembocan en los cuartos del sótano 2.

Todos los espacios habitables cuentan con iluminación y ventilación natural, y se complementan con un sistema de aire acondicionado tipo VRF para regular las condiciones interiores de temperatura, todo a través de los plafones interiores. Los baños que no cuenten con ventilación directa tendrán sistema de extracción mecánica.

A continuación, se incluye una tabla de tipologías de departamentos incluidos en el **proyecto**:

Tipo	Departamentos	Unidades	Espacios	m ² totales
Tipo A	1, 3, 4	3	Cocina, estancia, comedor, terrazas, baño 1, tv room, recámara 1 con baño, recámara 2 con baño, clóset de lavado, ducto de basura.	167.9
Tipo B	2	1	Cocina, estancia, comedor, terrazas, baño 1, recámara 1, recámara 2 con baño, clóset de lavado, ducto de basura.	129.4
Tipo C	5	1	Cocina, estancia, comedor, terrazas, baño 1, recámara 1, recámara 2 con baño, recámara 3 con baño, clóset de lavado, ducto de basura.	182.9
Tipo D	7	1	Cocina, estancia, comedor, terrazas, baño 1, recámara 1, recámara 2 con baño, recámara 3 con baño, clóset de lavado, ducto de basura.	192.4
Tipo E	6, 21	2	Cocina, estancia, comedor, terrazas, ½ baño, recámara-estudio con baño, clóset de lavado, ducto de basura.	117.2
Tipo F	8, 11, 14, 17	4	Cocina, estancia, comedor, terrazas, baño 1, recámara 1, recámara 2 con baño, recámara 3 con baño, clóset de lavado, ducto de basura.	182.9
Tipo G	9, 12, 15, 18	4	Cocina, estancia, comedor, terrazas, ½ baño con espacio de lavado, recámara 1 con baño y	117.2

"Vaya Vaya Cruz de Huacacaxtle"





			recámara 2 con baño.	
Tipo H	10, 13, 16, 19	4	Cocina, estancia, comedor, terrazas, cuarto de lavado, ducto de basura, baño completo de visitas, recámara 1, recámara 2 con baño, recámara 3 con baño, clóset de lavado, ducto de basura.	237.5
Tipo I	20	1	Cocina, estancia, comedor, terrazas, cuarto de lavado, ducto de basura, baño completo de visitas, recámara 1, recámara 2 con baño, recámara 3 con baño, clóset de lavado, ducto de basura, roof garden privado y poza.	245.2
Tipo J	22	1	Cocina, estancia, comedor, terrazas, cuarto de lavado, ducto de basura, baño completo de visitas, recámara 1, recámara 2 con baño, recámara 3 con baño, recámara 4 con baño, clóset de lavado, ducto de basura, roof garden privado y poza.	288.2

Sistema estructural.

El edificio se estructura con base en marcos rígidos de concreto conformados por cartelas y trabes; muros colindantes de concreto armado aparente y losas aligeradas de vigueta y bovedilla. En los niveles inferiores al nivel de calle, se estructura con muros de contención de concreto armado.

Los muros interiores y divisorios serán de block de Celucreto de 15 x 20 x 60 cm, buscando hacer una estructura ligera.

Criterio de acabados.

Pisos.

- **Estacionamiento:** Firme de concreto pulido.
- **Circulaciones exteriores:** Piezas de concreto precoladas de 40 x 40 cm color arena S.M.A cuatrapeadas, junteadas a hueso y acabadas con sellador transparente.
- **Departamentos:** Cantera blanca en piezas de 60x90cm junteada a hueso y acabada con sellador transparente S.M.A en todos los espacios.
- **Roof Garden:** Piso de concreto acabado pulido con pigmento color arena S.M., con juntas de control en tableros de 1.20m x 1.20m máximo con entrecalles de solera de ¼", todo acabado con sellador transparente.

Muros.

- **Estacionamiento:** Concreto pulido.



"Vaya Vaya Cruz de Huancaxtle"

BANCO VE POR MAS, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901 www.vepor.com

Página 11 de 41





- **Exteriores:** Cartelas de concreto aparente con pigmento color arena S.M.A. Jardineras de concreto pre-colado con estriado color arena S.M.A. Columnas de madera tropical (Huanacaxtle) con ensamblajes en acero galvanizado.
- **Lobby:** Lambrín de madera tropical (Huanacaxtle).
- **Departamentos:** Muro de colindancia de concreto aparente con pigmento color arena S.M.A. Muros divisorios con repellido fino color arena. S.M.A. acabado pulido.
- **Baños:** Cantera blanca.
- **Roof Garden:** Repellido de cemento arena rustico, con pigmento color arena S.M.A. Pozas de concreto aparente con pigmento color arena S.M.A.

Plafones.

- **Estacionamiento:** Losa de concreto aparente con sellador.
- **Lobby:** Lambrín de madera tropical (Huanacaxtle).
- **Departamentos:** Plafón de Tablaroca enyesado y acabado con pintura fino blanco S.M.A.
- **Terrazas:** Lambrín de madera tropical (Huanacaxtle).
- **Baños:** Plafón de panel Durock enyesado y acabado con pintura color fino blanco S.M.A.
- **Roof Garden:** Cubierta de carpintería con cristal templado.

En virtud de no contar con servicios sanitarios durante la etapa de preparación del sitio y construcción, se colocarán letrinas tipo SANIRENT a razón de 1 por cada 20 trabajadores y se designará como una obra provisional áreas techadas con estructura liviana para la toma de alimentos y descanso de los trabajadores, así mismo, se colocará un tanque de agua tipo Rotoplas, con una altura suficiente para el aseo de los trabajadores que así lo deseen al término de la jornada laboral; también se colocarán suficientes contenedores para la disposición de basura, tituladas de acuerdo a su naturaleza, como orgánicas, inorgánicas y de manejo especial, sujetas a un intenso programa de mantenimiento.

Materiales de construcción

Con relación a los materiales de construcción que se utilizarán, estos comprenden cemento, cal, varilla, block, adoquín y otros; los materiales de banco, serán adquiridos en bancos de materiales debidamente registrados ante el Municipio y la **SEMARNAT**, como es el caso de la grava, cal, arena para las mezclas, entre otros; en cuanto a las obras de apoyo, serán de tipo desmontable, como láminas de cartón o metálicas apoyadas en un pequeño firme de cemento y con ventanería prefabricada de fácil montaje y desmontaje.

Ninguna de las obras de apoyo será permanente; en cuanto a la construcción de las obras, así como obras exteriores de apoyo, se construirán con los materiales básicos que se utilizan para



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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

cualquier tipo de construcción de casas y edificios, dándole prioridad a materiales livianos como es el caso de la madera, aluminio, tablaroca, duroc y vidrios para las ventanas; sin embargo, en los acabados se utilizarán para los pisos losas planas de concreto armado en entresijos. Los acabados en piso son de mármol travertino, duelas de madera y porcelanato en áreas de servicio; los muros serán fabricados con un sistema de marcos rígidos con block de celuceto, en interiores aplanados de yeso acabado con pintura vinílica y lambrines de madera en donde se indique en planos, al exterior, aplanados de mortero cemento-arena y muros de mampostería con piedra de la región sin juntas aparente a filo. En la mayoría de los espacios el plafón es aparente. En baños y áreas de servicio, falso plafón de tablayeso, acabado con pintura vinílica.

Etapas de operación y mantenimiento.

Una vez concluida la obra, la operación y mantenimiento consiste en revisión y reparaciones periódicas ante eventuales daños ocultos, con el fin de mantener en óptimas condiciones de operación el edificio, dándole también mantenimiento a las zonas ajardinadas y a las obras exteriores del **proyecto**, así como limpieza en Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) y Terrenos Ganados al Mar (TGM).

Etapas de abandono del sitio.

No se pretende ni a corto ni a mediano plazo el abandono del sitio de tal manera que dentro de 99 años que es la etapa calculada de operación se tomarán las decisiones de abandono por reestructuración del **proyecto**, y se informará a la autoridad competente en ese momento.

Consumo de agua.

Se tiene contemplado para la etapa de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, un volumen aproximado 650 m³, en tanto que para la etapa de operación considerando un gasto de 200 lts/pers/día se considera una demanda diaria de 21,600 lts/día y un gasto máximo horario de 0.543 litros por segundo (l.p.s.), tal como se desprende de la siguiente tabla:

Población	108 personas
Dotación de agua potable	
Conjunto habitacional	200 lts/pers/día
Demanda diaria	21,600 lts/día
Coefficiente de variación diaria	1.40
Coefficiente de variación horario	1.55



"Vaya Vaya Cruz de Muñecito"





Gasto medio diario	0.50 lps
Gasto máximo diario	0.350 lps
Gasto máximo horario	0.543 lps
Diámetro de la acometida	19 mm.

Dicha tabla forma parte del estudio de Cálculo de Instalación Hidráulica y Memoria elaborada para el **proyecto**, misma que se acompaña como Anexo a la **MIA-P**.

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

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

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

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley de Cambio Climático y su reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y su reglamento respecto a la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, de la Ley General de Asentamientos Humanos, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el sitio del **proyecto** no se ubica dentro de ninguna Área Natural Protegida federal ni estatal ni municipal, la más cercana, son Islas Marietas que se localizan a 19 Km.; por ello el **proyecto** no influye en esta área.



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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

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

NOM-001-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. **Vinculación:** Ya que el **proyecto** se interconectará al sistema de alcantarillado municipal, que dispone de toda la infraestructura necesaria como planta de tratamiento de aguas residuales, disposición de lodos y capacidad necesaria para recibir y tratar las aguas residuales domésticas que generará el **proyecto**.

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. **Vinculación:** Como se ha señalado en la **MIA-P** se establecerán las medidas necesarias por medio de la vigilancia ambiental para el cumplimiento de la norma. Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores en las etapas de preparación del sitio y construcción. Por lo anterior, se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad, lo anterior para el cumplimiento de los parámetros contenidos en las tablas que contemplan los Límites Máximos Permisibles de Emisión, tanto para el Método Dinámico como Estático.

NOM-043-SEMARNAT-1993.- Que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas. **Vinculación:** Esta norma oficial mexicana establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas y es de observancia obligatoria para los responsables de las fuentes fijas que emitan partículas sólidas a la atmósfera, con la excepción de las que se rigen por normas oficiales mexicanas específicas.

NOM-044-SEMARNAT-2017.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales, hidrocarburos no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diesel como combustible y que se utilizarán. **Vinculación:** Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de emisiones de monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno (NOx), hidrocarburos no metano (HCNM), hidrocarburos no metano más óxidos de nitrógeno (HCNM + NOx), partículas (Part), e incluso de amoníaco (NH3), conforme a lo especificado en las Tablas 1, 2, 3 y 4 de la norma; todos ellos, contaminantes provenientes del escape de

"Vaya Vaya Cruz de Huancasacñe"



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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

motores nuevos que utilizan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor a 3,857 kg.

NOM-045-SEMARNAT-2017.- Protección ambiental. - vehículos en circulación que usan diésel como combustible. -Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición. **Vinculación:** La norma establece los límites máximos permisibles de emisión expresados en coeficiente de absorción de luz o por ciento de opacidad, proveniente de las emisiones del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible, método de prueba y características técnicas del instrumento de medición. Su cumplimiento es obligatorio para los propietarios o legales poseedores de los citados vehículos, Centros de Verificación Vehicular, Unidades de Verificación y autoridades competentes. Se excluyen de la aplicación de la norma, la maquinaria equipada con motores a diésel empleada en las actividades agrícolas, de la construcción y de la minería.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. **Vinculación:** Los residuos peligrosos, en cualquier estado físico, por sus características corrosivas, reactivas, explosivas, inflamables, tóxicas y biológico - infecciosas, y por su forma de manejo pueden representar un riesgo para el equilibrio ecológico, el ambiente y la salud de la población en general, por lo que es necesario determinar los criterios, procedimientos, características y listados que los identifiquen. Los avances científicos y tecnológicos y la experiencia internacional sobre la caracterización de los residuos peligrosos han permitido definir como constituyentes tóxicos ambientales, agudos y crónicos a aquellas sustancias químicas que son capaces de producir efectos adversos a la salud o al ambiente.

Esta norma establece el procedimiento para identificar si un residuo es peligroso, e incluye los listados de los residuos peligrosos y las características que hacen que se consideren como tales. Para el **proyecto** se contempla un Programa de Manejo de Residuos Peligrosos y el establecimiento de un Almacén Temporal para su resguardo y su posterior confinamiento, obteniendo el manifiesto correspondiente, por lo que se garantiza el cumplimiento de dicha Norma.

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:** En virtud de que dentro del área del **proyecto** no existe prácticamente flora y fauna silvestre, de acuerdo con la lista de especies en riesgo de la norma, en el sistema ambiental se registró la presencia de especies de flora y fauna incluidas dentro del listado de la norma, las cuales se manifiestan en la **MIA-P**. En caso necesario, se





rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de desplazarse, tal como se indica en el Capítulo VI de la **MIA-P** que detalla las acciones a implementar para prevenir afectaciones a la fauna; así como también a la flora.

NOM-161-SEMARNAT-2011.- Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. **Vinculación:** Durante la etapa de construcción se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma. En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m³ de residuos de construcción y de acuerdo con la fracción VII del anexo normativo, los residuos de manejo especial estarían sujetos a un Plan de Manejo. De requerirse un plan de manejo se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme el apartado 10.3 de la norma.

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

El área del **proyecto** se encuentra inscrito y regulado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, aprobado mediante Decreto No. 8430 y publicado en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el día 1º de Junio del año 2002, del cual se desprende la Delimitación de la zona urbana, urbanizable y no urbanizable, misma que describe las condiciones físico-naturales, potencial del suelo y las áreas aptas y no aptas para el desarrollo urbano, entre otras.

Para el área que comprende el **proyecto**, que es donde se encuentra la zonificación secundaria aplicable, esta corresponde al uso de suelo **CUC** (Corredor Urbano Costero), de acuerdo con el Plano E-13.

Para el **proyecto** pretendido aplican los coeficientes siguientes:

Coeficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S.): 0.45

Coeficiente de Utilización de Suelo (C.U.S.): 2.70

Superficie Mínima de Lote: 200 m

Densidad: 4 viviendas por lote mínimo.

Tomando en consideración que, el área propuesta de **proyecto**, se encuentra integrada tanto por el área de propiedad privada de 800 m², como por el área de **TGM** colindante, llegando a una superficie de 1,301.46 m², dicha superficie tiene un potencial de desarrollo que,

"Vaya Vaya Cruz de Huapacastle"





comparado con el **proyecto** planteado, cumple en su cabalidad con el ordenamiento en materia de Desarrollo Urbano Municipal, tal como se desprende de la tabla de Compatibilidad que se encuentra inserta en la Licencia de Uso de Suelo con número de Oficio ODUMA/SUELO/0339/2023 expedida dentro del expediente ODUMA-4152/22 de fecha 28 de noviembre de 2023 por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H.XI Ayuntamiento de Bahía de Banderas:

Vivienda Unifamiliar Vertical y Comercio		
	PMDUBB	Proyecto
Superficie mínima del lote	200.00 m ²	1,301.46 m ²
Frente mínimo del lote	12.00 ML	20.00 ML
C.O.S. (0.45)	585.65 m ²	575.00 m ²
C.U.S. (2.7)	3,513.94 m ²	3,459.00 m ²
Max. Viviendas/ Lote min. 4	26	22
Niveles de construcción	6	6
Estacionamiento	26	21
Restricción frontal a elementos viales	0.00 ML	0.00 ML
Restricción laterales con lote	3.00 ML	0.00 ML
Restricción trasera con lote	5.00 ML	De 0.00 a 5.50 ML

El Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, por conducto de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, otorgó la Licencia de Uso de Suelo correspondiente al **proyecto** con núm. de oficio ODUMA/SUELO/0339/2023 expedida dentro del expediente ODUMA-4152/22 de fecha 28 de noviembre de 2023 en el que se autoriza el uso de suelo y se determina que el **proyecto** cumple con los parámetros urbanísticos aplicables y es procedente.

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

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



proyecto para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada Área de Influencia (AI).

Delimitación del Sistema Ambiental (SA).

El **SA** se delimitó considerando la continuidad del Asentamiento Humano de La Cruz de Huanacaxtle, así como el análisis de áreas de influencia (directa e indirecta) y los límites que tiene el **proyecto** (escalas de tiempo y espacio sobre las que el **proyecto** se extiende), debido a que el **SA** considerado fue elegido tomando en cuenta que la zona se encuentra totalmente impactada y siendo una zona urbana, se delimitó considerando como frontera la carretera La Cruz Punta de Mita con una superficie de 76-63-22.54 has.

Área de influencia (AI).

El **AI** se delimitó considerando los principales efectos en el desarrollo del **proyecto**, por lo que para la etapa de construcción son: el ruido, la emisión de polvos, circulación de maquinaria y equipo, debido al alcance de esos efectos se genera una superficie de 4-58-89.17 has, toda vez que las edificaciones colindantes amortiguan los efectos que el **proyecto** pudiera tener.

Hidrología.

El área de **proyecto** se encuentra en la Región Hidrológica Huicicila R13 Ba y de la región Hidrológica RH-13, cuenca Huicicila San Blas, subcuenca Puerta de Fierro, microcuenca Bucerías.

Vegetación.

Dentro del predio se identificaron únicamente especies de palmeras y algunas plantas ornamentales, las cuales son susceptibles de rescatar y trasplantar a las áreas ajardinadas que se pretenden dejar.

Fauna.

La fauna silvestre, al igual que la flora fueron sustituidas y desplazadas por las edificaciones del sitio pudiéndose observar que la fauna cohabita con el humano y son algunas aves, pequeños mamíferos y reptiles que incluso conviven en las áreas abiertas de los desarrollos inmobiliarios.

En el predio se pueden observar las siguientes especies:

Reptiles.

Bibliográficamente, se identificaron

Nombre científico	Nombre común
-------------------	--------------



"Vaya Vaya Cruz de Huanacaxtle"





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

<i>Boa constrictor</i>	Boa
<i>Oxybelis aeneus</i>	Bejuquillo
<i>Micrurus distans</i>	Coralillo
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde
<i>Cnemidophorus lineatissimus</i>	Cacholón de árbol
<i>Agkistrodon bilineatus</i>	Zolcuate
<i>Phyllodactylus lanei</i>	Salamanquesca Pata de res
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Roño, Lagartija del árbol del pacífico
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del pacífico

Es importante señalar, que éste listado corresponde a censos realizados antes de que se transformara el sitio, por lo que los únicos ejemplares observados, fueron la iguana y el garrobo, ambas se encuentran enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y los habitantes de la zona ya están acostumbrados a verlos con frecuencia, sin realizar ningún tipo de daño hacia ellos.

Aves.

En relación con las aves, en revisión bibliográfica, se clasificaron las siguientes especies que bibliográficamente, e históricamente existían antes de fraccionar la zona y que habitaban dentro de la selva baja subcaducifolia (hoy totalmente transformada):

Nombre Científico	Nombre Común
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común (Observada)
<i>Columbina inca</i>	Tórtola cola larga
<i>Leptotila verreauxi</i>	Paloma arroyera
<i>Aratinga canicularis</i>	Perico frente naranja
<i>Farpus cyanopygius</i>	Perico Catarina
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy
<i>Chardelles acutipennis</i>	Chotacabras menor
<i>Chardelles minor</i>	Chotacabras zumbón
<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí corona violeta
<i>Calypte costae</i>	Colibrí cabeza violeta

"Vaya Vaya Cruz de Huancabamba"

BANCO VE POR MÁS® SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPROPOSITO GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS

Av. Allende No. 118 Oro, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63500. Teléfono: (311) 2154361 www.bancovepormas.com

Página 20 de 41





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

<i>Trogon elegans</i>	Trogón elegante
<i>Melanerpes crysogenys</i>	Carpintero enmascarado
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero lineado
<i>Campephilus guatemalensis</i>	Carpintero pico plata
<i>Empidonax minimus</i>	Mosquero mínimo
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala aserrada
<i>Hirundo pyrrhanota</i>	Golondrina risquera
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta
<i>Cyanocitta colliei</i>	Urraca-hermosa cara negra
<i>Cyanocorax sanblasius</i>	Chara de San Blas
<i>Corvus sinaloae</i>	Cacalote
<i>Melanotis caerulescens</i>	Mulato azul
<i>Oporornis tolmiei</i>	Chipe de Tolmie
<i>Wilsonia pusilla</i>	Chipe corona negra
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano
<i>Coccyz melanicterus</i>	Cacique mexicano, Calandria

Mamíferos.

Bibliográficamente se reportan para la zona, antes de asentarse el centro de población de La Cruz de Huanacaxtle, son las siguientes especies:

Nombre Científico	Nombre Común
<i>Didelphis virginiana</i>	Tiacuache
<i>Dasypus novemcinctus</i>	Armadillo
<i>Canis latrans</i>	Coyote
<i>Mustela frenata</i>	Comadreja
<i>Spilogale pygmaea</i>	Zorrillo pigmeo

"Mama Vaya Cruz de Huanacaxtle"





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

Demolición, desmonte y despalme	Suelo	Erosión	Se pretende conservar como ajardinados y reforestados con especies nativas de la región las áreas abiertas del proyecto ; no se requiere realizar obras para los servicios en virtud de que el proyecto se encuentra en un área urbanizada que dispone de todos los servicios indispensables para su operación.
	Flora	Pérdida de cobertura vegetal	Aun con la ocupación del proyecto lo cual provoca un impacto residual dentro del terreno, se aplicará como medida compensatoria la siembra de vegetación nativa, sin dejar suelo desnudo expuesto a la erosión en las áreas que así lo permitan.
	Fauna	Afectación a especies de Fauna Silvestre	Este impacto prácticamente es inexistente debido a la escasa y eventual presencia de Fauna Silvestre en el sitio, sin embargo, en caso de presentarse alguna especie de lenta movilización, será rescatada y reubicada a su área de distribución nativa en áreas adecuadas cercanas al proyecto .
	Atmósfera	Emisión de partículas de polvo	Durante la etapa de preparación del sitio y de construcción, como toda obra, por más pequeña que sea, se generan polvos y aunque a muy baja escala, emisiones de combustión del equipo que se utiliza, por lo que se circulará el predio con tapiales que puedan reducir las emisiones horizontales y para la atmósfera solamente se utilizará maquinaria en buen estado y con los filtros necesarios para reducir las emisiones de combustión, haciendo riegos para evitar la dispersión de polvos.
Uso de maquinaria y equipo	Suelo	Erosión por rodamiento	Existen ya construidas las suficientes vialidades para llegar al predio, así como construcción dentro del predio, por lo que el suelo solamente se verá afectado en forma puntual dentro del mismo, el cual en la actualidad se encuentra ocupado por obras

"Vaya Vaya Cruz de Huancacastlé"





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

			que serán sustituidas:
	Atmósfera	Emisión de ruidos y partículas	Sólo se utilizará maquinaria en buen estado, dotada de filtros necesarios para reducir las emisiones tanto sonoras como de partículas de combustión.
	Socio-económico	Derrama económica	Este impacto se considera benéfico por la generación de empleos y derrama económica derivada de la compra, venta o renta de equipo y contratación de personal.
Almacenamiento de material y equipo	Suelo	Derrames posibles	El material y equipo almacenado es a muy baja escala, pero es susceptible de provocar eventuales derrames, por lo que se prestará especial cuidado en evitar dichas situaciones acondicionando las áreas destinadas para estos fines, en el entendido de que son obras provisionales y al final de su vida útil serán desmontadas y restauradas las obras ocupadas. Quedando prohibido hacer reparaciones de equipos en el sitio.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN			
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (impacto)	Medidas de mitigación o compensación
Transporte de materiales	Suelo	Compactación y erosión por rodamiento.	Se señaló que existen vialidades que llegan hasta los límites del predio, por lo que no es necesario, abrir caminos de penetración, siendo el impacto predecible prácticamente nulo.
	Atmósfera	Dispersión de partículas	En el transporte de los materiales a granel, se cubrirán las cajas con lonas para evitar su dispersión a la atmósfera y se harán riegos en los suelos desnudos.
	Fauna	Ahuyentamiento por	No se transitará por áreas boscosas o selvas, ya que, por el proceso de urbanización de la





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

		transporte de materiales	zona, ha sido prácticamente eliminada la fauna nativa, sin embargo, se tendrá especial cuidado con aquella fauna silvestre con costumbres de vivir en áreas antropogénicas como es el caso de la iguana y el garrobo, para evitar el atropellamiento de ejemplares.
	Socio-económico	Generación de empleos	Es un impacto benéfico porque se contribuirá a generar empleos tanto directos como indirectos, permanentes y temporales en la zona.
Almacenamientos temporales	Paisaje	Afectación del paisaje por obras provisionales	Las obras provisionales, que, junto con el movimiento de la construcción, la generación de ruidos, que son comunes en cualquier tipo de obra, como se ha comentado, se cercará con tapias que no solamente eviten la dispersión de partículas, sino que también visualmente amortigüen tal afectación.
	Suelo	Ocupación del suelo y posibles derrames	Se pretende llevar a cabo una obra limpia, recolectando periódicamente los materiales de la construcción; previa disposición se realizará la separación de los reutilizables o reciclables y solamente el restante se depositará en el relleno sanitario.
Construcción de edificio	Paisaje	Modificaciones temporales	Se mitigará este impacto de naturaleza temporal, con la instalación de tapias bloqueando la vista de las zonas de construcción además de mantener en todo momento una obra limpia mediante el retiro periódico de los residuos generados.
	Atmósfera	Emisión de ruidos y partículas	Los tapias que se instalarán, desde la preparación del sitio, se mantendrán hasta la terminación del proyecto , solamente se trabajarán horarios diurnos para no molestar a vecinos que ya disponen de áreas construidas muy cercanas al proyecto , la maquinaria estará en perfecto estado y con sus filtros necesarios para disminuir los ruidos que

"Vaya Vaya Cruz de Huancabamba"





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

			deben quedar dentro de los decibeles marcado por la normatividad.
	Suelo	Ocupación permanente del suelo	No se sobrepasará el Coeficiente de ocupación del suelo autorizado por el municipio en la Licencia de Construcción correspondiente.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO			
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (impacto)	Medidas de mitigación o compensación
Abastecimiento y consumo de agua	Agua	Conducción	Como ya lo mencionamos en repetidas ocasiones, el agua potable, será proporcionada por el municipio, que proporciona los servicios urbanos necesarios para la operación en el poblado de la Cruz de Huanacaxtle, incluyendo el drenaje hidrosanitario, recolección de basura mediante convenio, seguridad, alumbrado público, etc. y también existen disponibles servicios de energía eléctrica de CFE, telefonía, internet, etc.
Ocupación y operación del proyecto	Paisaje	Benéfico por la alta calidad escénica	Si bien es cierto que el sitio y toda el área urbanizada se ha ido transformando, si ha sobrellevado la calidad paisajística y escénica, logrando armonizar sus espacios con construcciones de alta calidad como lo es el proyecto que se somete a consideración que se integra a la arquitectura de la zona.
	Ajardinamiento	Ocupación final del suelo	El construir un desarrollo de alta calidad paisajística, que guarda sus rasgos muy particulares, constituye un gran reto, para no contrastar con su entorno, sin embargo el proyecto se integra con el entorno construido actualmente.
	Socio-	Benéfico por	En la etapa de operación del proyecto , se

"Visión de la Cruz de Huanacaxtle"

BANCO VE POR MÁS, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS

Av. Atlante No. 110 Oto., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 57000. Teléfono: (311) 2154900

www.bancovepor.com.mx

Página 26 de 41





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

	económico	la generación de divisas y empleos directos e indirectos	generarán una cantidad significativa de empleos, en virtud de tratarse de un desarrollo en 6 niveles más 2 sótanos y un semisótano, que vendrá a beneficiar a toda la comunidad con la generación de empleos y derrama económica en la zona.
Áreas de conservación y restauración de áreas impactadas	Suelo	Restauración	El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) autorizado por el Municipio de Bahía de Banderas, permite la instalación de las obras inmobiliarias y servicios proyectados, mismo que es respetado por el proyecto , sin incluir en el C.O.S. las obras exteriores no edificadas (no techadas) tales como albercas, asoleaderos, entre otros, sin dejar suelos desnudos que provoquen procesos erosivos y los espacios abiertos estarán sujetos a un constante mantenimiento para no provocar plagas o daños visuales al sitio.
	Flora	Ajardinamiento o reforestación	Como lo hemos mencionado, el proyecto contempla dentro de sus espacios abiertos, área a restaurarse con vegetación nativa de la región.

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

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

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

Descripción y análisis del escenario con proyecto.



"Vaya Vaya Cruz de Huancaxtle"





En relación a los servicios requeridos para la operación del **proyecto**, ya existen instalados los servicios básicos requeridos como es el caso de agua potable, drenaje hidrosanitario, electricidad, recolección de basura de naturaleza urbana, alumbrado público, seguridad, telefonía y datos, etc., en tanto que la de manejo especial como es el caso de residuos peligrosos, se instalará un almacén temporal debidamente diseñado para no derramar residuos dentro del propio almacén pero precautoriamente quedará el piso impermeabilizado con cemento e inclinaciones hacia fosas impermeabilizadas que permitan su limpieza total; para dichos residuos se contratará a una empresa especializada en su manejo y debidamente registrada ante la **SEMARNAT** para que haga el traslado periódico a su destino final a sitios autorizados por la **SEMARNAT** obteniendo el manifiesto correspondiente.

Los pronósticos futuros, con respecto a la tendencia actual, de la zona litoral, por las dimensiones del **proyecto**, no tiene ni beneficios ni perjuicios por ser un **proyecto** habitacional, que cuenta con todos los servicios.

En síntesis, el **proyecto** reemplazara una casa habitacional ya existente y en estado de abandono, dentro de una zona urbana que ya cuenta con todos los servicios básicos necesarios para su ejecución. En relación con el escenario actual y futuro que tendrá el **proyecto** respecto del cambio climático, es preciso señalar que, por su ubicación, dimensiones, y servicios existentes de forma irreversible, no tiene ni positiva ni negativamente ningún parámetro de los escenarios actuales y futuros que tendrá el **proyecto** respecto del cambio climático.

Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación.

En el análisis que se realizó en el Capítulo VI de la **MIA-P** correspondiente a los impactos ambientales y sus medidas de mitigación, se incluyeron aquellas puntuales, así como las que pudieran traspasar las barreras del predio, ofreciendo las medidas de mitigación que permitan conservar en un estado de un alto estándar de calidad no solamente escénico sino también ambiental al sitio, lo cual contribuirá al paisaje de todo el corredor costero de La Cruz de Huanacastle.

Pronóstico ambiental.

Nos resulta evidentemente claro que el diseño y el planteamiento de las diferentes etapas del **proyecto** cumplen todos los estándares de una obra limpia, segura y de alta calidad paisajística, a esto le agregaremos como se manifestó dentro de la **MIA-P** que tendrá una vigilancia ambiental dirigido por expertos en la materia, que eviten cualquier desvío a lo planteado.



Evaluación de alternativas.

El predio que ocupa el **proyecto** es de propiedad privada; donde se ha diseñado cuidadosamente y planeado el uso sustentable, acorde a la actual normatividad, sin existir otras alternativas y las medidas compensatorias o de mitigación que se ofrecen, son aplicables a este predio que se encuentra dentro del área costera de la Cruz de Huancaxtle, sin existir sitios alternos o medidas de mitigación que reviertan, no la tendencia, sino la conclusión del desarrollo.

II. Análisis Técnico.

Considerando que el promovente manifiesta que el **proyecto** contempla lo siguiente:

Semi sótano NPT:

(Acceso peatonal y vehicular, lobby, 2 departamentos, 1 local comercial)

El acceso peatonal es a partir de nivel de banqueta y desciende por medio de una escalinata hasta un nivel 1.44 m, en el cual se encuentra un local comercial de 27 m² al que se accede desde un primer patio. El acceso universal está garantizado con un salvaescaleras adosado al muro que separa el acceso peatonal de los equipos eleva autos. Enseguida del patio se encuentra un primer control de acceso para los inquilinos, seguido de un andador tipo puente entre dos vacíos que dan ventilación al sótano 1. Una vez que se cruza el andador, se llega al lobby del edificio y a dos núcleos de circulación vertical para todos los niveles del edificio, con elevador y escalera de emergencia cada uno. En este nivel se pueden encontrar dos departamentos (3 y 4) (con una superficie de 152 m² + terrazas cada uno), así como 2 bodegas cerradas. El acceso de autos se encuentra a nivel de calle y se realiza a través de dos plataformas eleva autos que llegan al segundo sótano.

• Sótano 1:

(2 departamentos, amenidades, cuarto eléctrico, cuarto de equipos hidráulicos, 2 lugares de estacionamiento)

Bajando en el sótano 1 (NPT -4.68m) se encuentra un vestíbulo con una primera área techada. Hacia un lado de este vestíbulo se desarrollan el departamento 1 (con 152 m² + terrazas) y el departamento 2 (con 119.5 m² + terrazas), y pegado a la calle se encuentran el cuarto eléctrico, cuarto de empleados con lockers y regadera y un cuarto para equipos de bombeo y tratamiento de aguas, así como un salón de usos múltiples (39.9 m²).

Dirigiéndose desde el vestíbulo a la playa, se encuentra un espacio con mesas y área de consumo de las amenidades (juice bar).

"Vaya Vaya Cruz de Huancaxtle"

BANCO VE POR MÁS, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000. Teléfono: (311) 2164501. www.vepor.com.mx

Página 29 de 41





Cruzando el juice bar, bajando un par de escalones o la rampa, se llega a la primera terraza abierta donde se encuentran camastros y echaderos para los inquilinos. En esta plataforma se encuentra una escalera lineal que baja al área de baños comunes. Acercándose más a la playa a través de 3 escalones y un montacargas para la silla de ruedas, se llega al área de alberca con chapoteadero. Para acceder a la playa, hay un segundo filtro de acceso (puerta) y una rampa para llegar a nivel de arena.

- **Sótano 2:**

(Estacionamiento con 21 lugares, bodegas, cisterna de agua potable y cisterna de agua pluvial)

El acceso vehicular se realizará a través de dos plataformas eleva autos desde nivel de calle, que bajan hasta el sótano 2 a un nivel -7.98 m donde se encuentran 21 lugares para estacionamiento. En este mismo sótano se encuentran las cisternas de agua potable y un cuarto de recolección de basura, así como 22 bodegas para los condóminos. Desde una escalera que parte de la terraza de la alberca, se accede a 4 cabinas de baño para las amenidades, y al cuarto de máquinas de la alberca.

No se pueden descartar el semi-sótano y sótano 1 como niveles, cuantificados para el COS y CUS, ya que contempla departamentos y locales comerciales, pues en la definición establecida por el Artículo 3º del Reglamento Municipal de Zonificación y Usos de Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado el día 9 de julio de 2003 y su reforma al Artículo 3, fracción VIII de fecha 12 de junio de 2009, publicada en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el día 8 de agosto del año 2009 señala:

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que, multiplicado por la superficie total de un lote o predio, nos da como resultado el total de metros cuadrados **que se pueden edificar únicamente en planta baja, entendiéndose por superficie edificada aquella que está techada. No se incluirán en su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos, siempre y cuando éstos sean ocupados sólo para áreas de servicios.**

IX.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

El subrayado es por parte de esta Oficina de Representación





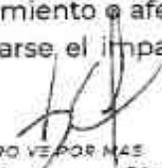
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

Por lo anterior la superficie del Predio en Propiedad Privada consta de una superficie de 800 m² mismos que bajo la delimitación oficial vigente de la zona federal 2022 presenta una afectación al predio propiedad, dejando para la cuantificación 643.58 m² y de Terrenos Ganados al Mar 248.95 m² aproximadamente, dando un total de 892.53 m² para la cuantificación de COS y CUS.

Concepto	CUC (Corredor Urbano Costero)	Proyecto	Vinculación
Nº de departamento, estudio o llave hotelero, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea	60	22	18 deptos *No cumple
Superficie mínima de lote	200 m ²	1,301.46 m ²	Con la superficie de PP+TGM (2022)=892.53 m ² Cumple
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S)	0.45	575.00 m ² de desplante de obras techadas	Con la superficie de PP+TGM multiplicado por el COS da 0.64 No Cumple
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S)	2.70	3,459.00 m ² de construcción	Con la superficie de PP+TGM multiplicado por el CUS da 8.61 No Cumple
Niveles	6	6	Considerando la definición arriba mencionada de sótanos aplican como nivel el semi sótano y sótano 1, por lo tanto, son 8 niveles No Cumple
Modo de edificación	Cerrado	Cerrado	Cumple

Al respecto, cabe recordar que con base en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación está obligada 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. Es decir, que para la evaluación del impacto ambiental, debe considerarse el impacto que



"YojoYojo Cruz de Huancocante"

BANCO VE POR MAS*, SOCIEDAD ANONIMA. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS





generaría en el ecosistema una tendencia de incumplimiento de la normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, como la que propone el promovente.

Que actualmente la tendencia en las localidades costeras es privilegiar la utilidad inmobiliaria por encima del aprovechamiento sustentable de los recursos, lo que ha generado serios problemas de hacinamiento, generación de residuos, deficiente tratamiento de aguas residuales en las localidades de la Región, etc. Por lo anterior, esta Oficina de Representación determina que, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que conforman el ecosistema donde se desarrollará el **proyecto**, es necesario sujetarse tanto como sea posible a la Normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, al ser éste un documento técnico, jurídico y administrativo, basado en un diagnóstico urbano - ambiental y diseñado para prever la capacidad de acogida de las localidades de Bahía de Banderas, Nayarit.

Atendiendo el principio de legalidad, esta Oficina de Representación considera que no es ambientalmente viable, rebasar el número máximo de niveles permitidos; al generar inconformidad entre los vecinos del **proyecto** promoviendo el incumplimiento de la norma y el crecimiento anárquico de la localidad. Cabe aclarar que esta consideración no se pronuncia respecto de las autorizaciones emitidas por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas; puesto que el instrumento legal aplicable publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit, es el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y es respecto de dicho instrumento, del que se hace el análisis.

*Con base en lo anterior, esta Oficina de Representación determina que el **proyecto** tiene viabilidad para acoger un edificio con 18 departamentos como máximo en hasta 6 niveles de altura.*

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

"Votó/Voto Cero de Inviabilidad"





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

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

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"VayaVaya Cruz de Huanacaxtle"**, propuesto a ubicarse en la Calle Albatros No. 27 en el inmueble resultante de la fusión de los lotes 27 y 28 de la manzana M-3 ubicado en el Fraccionamiento Las Gaviotas, en la Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Bandéras, Nayarit.

Se autoriza la construcción, operación y mantenimiento de un edificio o torre de **18 departamentos**, amenidades, áreas de servicios y estacionamientos.

Los departamentos están distribuidos de la siguiente manera:

- **Sótano 2:** Estacionamiento con 21 lugares, bodegas, cisterna de agua potable y cisterna de agua pluvial.
- **Nivel 1 al 6:** 3 departamentos por nivel.
- **Nivel Roof garden:** 3 roof garden, sobrepasos y equipos.

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





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

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

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

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

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

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

QUINTO. - La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

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

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

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

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

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad

"Vaya Vaya Cruz de Huancacaxtle"





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 **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

1. En un **plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, deberá presentar los planos del **proyecto** conforme a las obras autorizadas en el Término Primero del presente oficio; es decir, una torre de departamentos compuesta por 1 sótano para estacionamiento y servicios, 6 niveles y roof garden, con un máximo de 18 departamentos en total.
2. En un **plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, deberá presentar ante esta oficina de Representación, la constancia de factibilidad e servicios de agua potable acorde a la demanda estimada para los 18 departamentos autorizados. En caso de que el Organismo Operador no cuente con la dotación de Agua Potable, queda bajo responsabilidad del propietario del predio en cuestión el suministrarse de agua potable por sus propios medios y a su costa, si es que lleva a cabo la ejecución del **proyecto** que anuncia.





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

3. Deberá de presentar en un lapso no mayor a 3 meses contados a partir de la recepción del presente oficio, la vinculación con la **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; así como con la **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.
4. Previo al inicio de actividades del **proyecto**, y en un **plazo máximo de 3 meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, deberá entregar en esta Oficina de Representación los planos de los polígonos actualizados en coordenadas UTM referidos a la Delimitación Oficial Vigente (2022) para Propiedad Privada y TGM con sus respectivos cuadros de construcción, así mismo deberá reportar en sus informes anuales de cumplimiento, establecidos en el Termino Octavo del presente oficio, el avance de su gestión con la **DGZFMTC** hasta la obtención de la autorización a la modificación a las bases y prórroga de su título de concesión correspondientes.
5. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
6. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
7. 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.
8. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
9. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas para respetar los límites de ruidos establecidos.

"Vaya Vaya Cruz de Huarechtle"

“BANCO VE POR MAS”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS

Av. Allende No. 110 Cde. Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2164901 www.gar.com.mx/vepormas

Página 37 de 41





10. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
11. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - a) 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.
 - b) 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.).
 - c) 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.
12. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalle y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
13. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice



de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

14. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
15. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
16. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
 - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario lo legal posesionario del predio de destino.
17. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
18. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la

"Vaya Vaya Cruz de Huancacortés"



promovente desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO. - La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante los primeros 10 días de enero y en toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/3293/2024

efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Paul Curuchet Pi Suñer** Apoderado legal de la persona moral denominada "**BANCO VE POR MAS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Sin más por el momento, agradezco la atención al presente.

ATENTAMENTE

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



Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NAYARIT

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. C. Liz Sarai Castro Díaz de León.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano - Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2024TD002

No. Bitácora: 18/MP-0021/01/24
XXGD/m/lnvs/klmm



