

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:

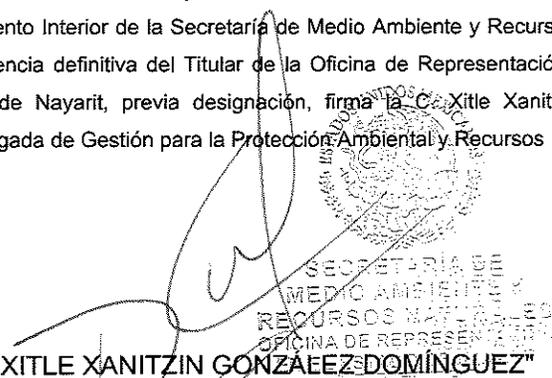
1

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. 138.01.03/4158/2024

Tepec, Nayarit a 25 de septiembre de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Marcelino Galeana Avila



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Myrna Lizette Mora Pérez y/o C. Manuel González Parra.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Marcelino Galeana Avila** en lo sucesivo identificado como el **promovente**, para el proyecto "**CONDOMINIO BUCERÍAS 33**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en calle Héroe de Nacozari No. 33, específicamente en el Lote S-A, de la manzana 12, de la colonia Flamingos en la localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X = 464,323,136, Y= 2,295,468.355, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 04 de julio de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha del 20 de junio del mismo año, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2024TD042**.
- II. Que el 08 de julio de 2024 mediante escrito a la fecha de su presentación, el **promovente** presentó la página del periódico del 08 de julio 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**).
- III. Que mediante oficios **138.01.03/2860/2024** y **138.01.03/2861/2024** ambos del 10 de julio de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación

"CONDOMINIO BUCERÍAS 33"



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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.

- IV. Que mediante oficio **138.01.03/2862/2024**, del 10 de julio de 2024, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- V. Que el 11 de julio de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DCIRA/0032/24**, 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 04 al 10 de julio de 2024 y extemporáneos.
- VI. Que el 12 de julio del 2023, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- VII. Que con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm **138.01.03/3403/2024** del 15 de agosto de 2024, notificó al **promoviente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que el 15 de agosto de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0962/2024** a través del cual la **SEDER** emitió su respuesta al oficio 138.01.03/2862/2024 referido en el Resultando IV del presente oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando II del presente oficio **Opiniones recibidas**.
- IX. Que el 29 de agosto de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito a la fecha de su presentación, mediante el cual el **promoviente** dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/3403/2024** referido en el Resultando VII del presente Oficio.
- X. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios referidos en el Resultando III del presente Oficio, por lo que se considera que las Unidades Administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO

"CHUCMINIU BUCBRÍAS 33"





1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 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 encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) 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, el **promoviente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.



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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEIPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación 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 **LGEIPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación 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 al **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y en la información adicional presenta, y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en éstas, el **proyecto** consiste en la demolición, construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos (12 unidades) con 6 niveles, un sótano y un sky, abarca un polígono de 419.186 m², asimismo contará con 13 cajones de estacionamiento en el nivel del sótano, además de áreas comunes y de recreación en la zona sky como asoleaderos, alberca, sanitario para zona de alberca, cuarto de máquinas, zona de bar con área de mesas, baño y bodega, área de asador con mesas, en la planta baja bodega, baños, local comercial y mesas al aire libre, elevador, escaleras, dos departamentos, superficie jardinada y jardineras, bodega exterior.

El presente **proyecto** estará ubicado en la localidad de Bucerías, específicamente en la calle Héroe de Nacozari No. 33, en el lote 5-A, de la manzana 12, de la colonia Flamings, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; abarcando únicamente Propiedad Privada.

"CONDOMINIO BUCERÍAS 33"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

Superficies de obras a construir del **proyecto**.

Obras sótano/ Estacionamiento	Superficie (m ²)
Estacionamiento (13 cajones, vialidad)	364.4631
Área de elevadores y escaleras de acceso a planta baja	13.2495
Rampa de acceso exterior	12.0312
Rampa peatonal	9.6989
Escaleras de ingreso exterior	5.4687
Jardineras exteriores	7.6421
Banqueta ingreso	6.6325
Superficie total	419.186 m²

Obras techadas planta baja/ Áreas comunes	Superficie (m ²)
Área de elevadores, escaleras	13.2495
Local comercial	59.9381
Áreas de mesas	15.3285
Andador pergolado de acceso	10.5649
Parte de andadores techados	27.7737
Parte de terraza de departamentos techada	31.0296
Volado exterior en fachada	13.5681
Departamentos en planta baja	128.4741
Bodega exterior	8.9021
Superficie total	308.8286 m²

Departamentos a construir por nivel.

Espacios	Departamento
Planta baja	2
Primer nivel	2
Segundo nivel	2
Tercer nivel	2
Cuarto nivel	2
Quinto nivel	2
Total	12 departamentos

"CONDOMINIO BUCERÍAS 13"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

Obras Sky (Área común de recreación)	Superficie (m ²)
Área de bar con mesas, Bodega, baño y jardinería	72.1417
Alberca con jacuzzi	62.3095
Asoleaderos pergolados	36.9285
Cuarto de máquinas	4.1520
Baños	3.2772
Área de asadores, mesas	23.3419
Jardineras	11.1383
Rampas y escaleras	10.6829
Área de elevadores, escaleras	11.5287
Puente distribuidor	21.0668
Área libre de construcción	162.6185
Superficie total	419.186 m²

Etapas de preparación del sitio.

-Demolición de las obras existentes.

Esta actividad consiste en la demolición de las obras en deterioro existentes, mediante la técnica de inestabilidad por empujes, que consiste en hacer presión al elemento estructural en vez de estirarlo, normalmente se realiza con retroexcavadoras, bulldozer y palas mecánicas.

-Retiro de escombros.

El material de demolición será retirado por medio de un camión de volteo, y para su transportación se utilizará una lona para evitar la dispersión de polvos.

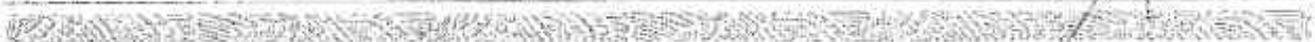
-Limpieza del terreno.

Esta actividad consiste básicamente en eliminar toda materia extraña del sitio del **proyecto**, en general cualquier tipo de material que por su naturaleza obstruya las actividades posteriores. Esto se llevará a cabo de manera manual y de ser necesario, con la ayuda de maquinaria.

-Nivelación del terreno y compactación.

(Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales). Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactibles como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno.

"CONDOMINIO RUCENAS 21"





Etapa de construcción.

-Trazo, delimitación de obras de construcción.

Se realizará de acuerdo a las características y necesidades del **proyecto** a desarrollar, lo cual comprende trazo de ejes principales, secundarios y anchos de cepas de cimentaciones.

-Obras de cimentación.

Los elementos de cimentación serán de concreto armado, las dimensiones, los armados, la resistencia del concreto serán especificados en cada obra de acuerdo a su análisis estructural, que será proporcionado por ingenieros y calculistas certificados.

-Construcción de infraestructura.

Se pretenden realizar las actividades para el levantamiento de las estructuras y construcción de obras contempladas en el **proyecto**. Albañilería, levantamiento de muros, colado de castillos y dadas de cerramiento, cimbrado, armado y colado de losas de entrepiso y de azotea, instalación de tuberías e instalaciones eléctricas y aplanado de muros y techos.

-Introducción de red de agua potable y sanitaria.

Se llevará a cabo la introducción de los servicios de agua potable conectando a la toma de agua del sistema de la localidad. Así como, la conexión al sistema de drenaje y alcantarillado.

-Introducción de instalaciones y red eléctrica.

Se llevará a cabo la introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para la alberca y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc.

-Introducción de aire acondicionado y red de gas L.P. e instalación de voz y datos.

Se instalará el servicio de aire acondicionado dentro de cada departamento y la instalación de gas L.P. será realizada únicamente en las cocinas de los departamentos. Asimismo, se realizará la instalación de los equipos para los servicios de teléfono e internet.

-Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos).

Se llevarán a cabo los acabados del edificio que serán muros de block y de concreto con aplanado fino y pintura a vinílica con elementos con recubrimiento Afibra (pérgolas, travesaños, verjas, etc.) y las actividades de revestimiento de azulejos tanto en baños, cocinas y pisos, herrería, cancelería, carpintería, instalación de paneles de yeso, cemento, plástico y la impermeabilización de losa de azotea.

-Obra exterior, pinturas, etc.

"CONDOMINIO BUCERÍAS 33"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

Se llevará a cabo la introducción de servicios eléctricos de manera externa, luminarias, obras de andadores, jardinería, las actividades de pintura en general, construcción de machuelos y banquetas.

-Conformación de áreas de jardinería en general.

Con estas actividades se conformarán las áreas verdes en jardines a efectos de dar un mejor aspecto paisajístico a la zona.

-Limpieza general de obra.

Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre dentro de éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada.

Obras provisionales y de apoyo.

- Bodega para materiales y herramientas, las cuales serán de materiales prefabricados y serán desmontados al termino de las obras.
- Baño portátil, será rentado a empresas que cuenten con este tipo de servicios.

Volumen y tipo de agua.

El agua utilizada durante las etapas de preparación del sitio y construcción será obtenida a través de la formalización de un contrato de servicio de trasiego de agua cruda por medio de pipas al sitio del **proyecto**, a través de una empresa debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. Su almacenamiento será temporal, en tinacos y/o bidones. El abastecimiento de agua para consumo de los trabajadores será a través de establecimientos cercanos al sitio del **proyecto**, por medio de garrafones de 20 litros, según las necesidades del personal que laborará en el **proyecto**.

Energía eléctrica.

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, la energía eléctrica será provista por medio de plantas eléctricas portátiles para funcionamiento de equipos y herramientas.

Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera.
Durante la etapa de preparación del sitio y construcción.

Residuos sólidos.

Se generarán residuos los cuales serán principalmente:

- Residuos de construcción (cemento, escombros, padecería de alambre y madera).
- Residuos de fierro y aluminio.
- Residuos sólidos urbanos (basura) en pequeñas cantidades.

"CONDOMINIO BUENAS 33"



Residuos de limpieza.

Se llevarán acciones de limpieza de residuos sólidos como trozos de madera, cartón, algunas ramas, empaques de plástico, basura orgánica, etc. Mismos que serán puestos a disposición en contenedores con tapadera para evitar la generación de vectores, y su recolección se realizará por parte del Ayuntamiento.

Se llevará a cabo la recolección del material de la demolición, así como el material terrícola que sea derivado de la excavación, que será puesto a disposición a una empresa especializada en la materia que cuente con los permisos y autorizaciones del Ayuntamiento. Asimismo, se realizará la reutilización del material que pueda funcionar para tales fines.

Residuos líquidos.

Se rentará un módulo de sanitario portátil por cada 4 trabajadores, el cual cuenta con su propio contenedor de desechos. Dichos desechos serán removidos por la empresa proveedora, también será la encargada de limpieza y transporte del módulo.

Residuos peligrosos.

Durante la etapa de construcción la empresa constructora contará con una camioneta con funcionamiento a base de gasolina para los servicios de transporte de material y equipo de construcción que sean necesarios para el desarrollo del **proyecto**, aunado a que se utilizarán algunas sustancias necesarias para que la maquinaria funcione adecuadamente, gasolina, diésel, aceites, grasas que serán utilizadas en vehículos automotores; se procurará que estas sustancias no sean derramadas, dándoles el correcto mantenimiento a estos equipos, en sitios autorizados. Se abastecerán de combustible en la misma localidad, lugar donde también se les dará el mantenimiento preventivo a los equipos, maquinaria y vehículos en talleres autorizados.

Etapa de operación y mantenimiento.

Durante la etapa de operación, el área contempla servicios de esparcimiento y recreación como lo son zonas de bar con mesas y sanitario, asoleaderos, alberca, sanitarios y área de asadores.

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

- Limpieza general y saneamiento de depósitos de residuos.
- Pintura y mantenimiento de elementos constructivos (impermeabilización).
- Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.
- Mantenimiento de la alberca.



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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

- Mantenimiento de jardineras.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.
- Reparación y mantenimiento a instalaciones eléctricas y equipo.

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

Residuos sólidos.

En la etapa de operación y mantenimiento, se generarán residuos sólidos urbanos (basura), estos serán recolectados, separados según sus características y enviados a disposición final a través de la Dirección de Aseo Público del H. Ayuntamiento, teniendo como destino final el relleno sanitario brasiles. El sitio del **proyecto** cuenta con servicio de recolección de basura por parte del municipio.

Residuos líquidos.

Aguas residuales. Éstas se encontrarán conectadas a la red de drenaje, mismas que serán tratadas en su destino final en la planta de tratamiento de la localidad.

Etapa de abandono del sitio.

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

Generación de gases efecto invernadero.

Durante las diferentes etapas que conforman el **proyecto** habrá emisiones de gases efecto invernadero, los cuales serán generados de manera secundaria por vehículos automotores y generación de energía eléctrica.

Demanda de agua para cada etapa del proyecto y generación de RSU.

Etapa de preparación del sitio.

Es esta etapa se considera solamente el consumo de agua potable requerida por los trabajadores y el agua utilizada para el riego de la superficie del trabajo para fijación de las partículas de polvo y compactación.

Se requieren 21 trabajadores por las actividades, se consideran 2 litros de agua potable por día, por un periodo de 36 meses aproximadamente, en base a lo anterior se generará para el gasto de agua en 2,184 litros (110 garrafones de 20 litros) para el consumo de los trabajadores.

Las actividades de riego se llevarán a cabo mediante contratación de pipas, solo cuando se requiera por las actividades de movimiento de tierras, por lo que se contempla una pipa con

“CONDOMINIO BUENAS VISTAS”



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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

capacidad de 8,000 litros de agua.

Los residuos sólidos urbanos que se estarían generando en promedio 0.5 kg/persona/día, siendo 21 personas se estiman 10.5 kg/día, por los 52 días que se estima esta etapa, por lo que se estarían generando 546 kg durante esta etapa.

Etapa de construcción.

El cálculo para el gasto de agua por consumo de los trabajadores en esta etapa:

(2 litros/trabajador/día) (21 trabajadores) (936 días) = 39,312 litros

En base a lo anterior se consumirán 2,160 garrafones de 20 litros para consumo de los trabajadores en esta etapa.

Se considera que para 1 m³ de concreto se necesitan 235 litros de agua (0.235 m³), en base a este dato se obtuvo una estimación del gasto de agua para la etapa de construcción:

Para las obras del estacionamiento en el sótano se requieren 1.5 pipas con capacidad de 20 m³ y para las obras del edificio se requieren 2 pipas con capacidad de 20 m³.

Los residuos sólidos urbanos que se estarían generando en promedio 0.5 kg/persona/día, siendo 21 personas se estiman 10.5 kg/día, por lo que se estarían generando 9,282 kg durante esta etapa.

Etapa de operación.

Considerando un aproximado de 32 usuarios en su máxima ocupación se estima un gasto de agua residual de 6,400 L/día por uso de regaderas y 460.80 L/día por descargas de inodoros, generando un total de 6,860.80 L/día de aguas residuales.

Estimado de consumo de agua de alberca nivel Sky 74,771.40 litros, un total de 4 pipas.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, que establecen la obligación del **promoviente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con

-CONDOMINIO BUCERÍAS 33-





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Oficina de Representación revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

Que el **promoviente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (**LGPGIR**) y su reglamento, de la Ley General de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, de la Ley General del Cambio Climático, que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

La zona del **proyecto** se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (**UAB**) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, por el documento técnico del **POEGT**, la cual tiene una superficie de 16,531.15 Km² comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la **UAB** 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja.

Ficha técnica de la UAB 65 del POEGT.

Estado Actual del Medio Ambiente 2008:	65. Medianamente estable. Conflicto Sectorial Medio. Media superficie de ANP's. Media degradación de los Suelos. Alta degradación de la Vegetación. Sin degradación por Desertificación. La modificación antropogénica es baja. Longitud de Carreteras (km): Baja. Porcentaje de Zonas Urbanas: Muy baja. Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. Densidad de población (hab/km2): Baja. El uso de suelo es Forestal y Agrícola. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 49.4. Media marginación social. Bajo índice medio de educación. Bajo índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Muy bajo indicador de consolidación de la vivienda. Bajo indicador de capitalización industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad
--	---

"SCHEDMINIO BUCERIAS 33"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

	ganadera.
Escenario al 2033:	65. Inestable
Política Ambiental	65. - Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Prioridad de Atención:	65. - Baja

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nayarit (**PEOTDU**) Para el **proyecto** en cuestión según su ubicación en la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, de acuerdo con el plano que forma parte del modelo de ordenamiento territorial y desarrollo urbano **UGT-1802030**, región Costa Sur y del listado de estrategias que menciona el plan, la estrategia en función del ordenamiento territorial para el **proyecto** corresponde a Mft02, densificación urbana centrada en el aprovechamiento óptimo del espacio urbano existente, que promueve un **desarrollo vertical y compacto** que limite la expansión territorial descontrolada, el cual es aplicable para el **proyecto** "Edificio Bucerías 33" que forma parte de este desarrollo vertical y compacto para el Estado.

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

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

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
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.	Las aguas residuales generadas por el proyecto durante la operación del mismo se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de blancos como sábanas, edredones etc. Por lo que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma. Además, como se mencionó anteriormente éstas se encontrarán conectadas al sistema de drenaje de la localidad.
NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los	Los vehículos y maquinaria que sean utilizados en la etapa de preparación del sitio y construcción estarán bajo un esquema de mantenimiento continuo y

"CONDOMINIO BUCERÍAS 33"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

	vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	contarán con las verificaciones vehiculares correspondientes, así como los vehículos del personal que acudan al lugar en la etapa de operación, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's.
NOM-045-SEMARNAT-2017	Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible	Es importante resaltar que las actividades de mantenimiento no se realizarán en las inmediaciones del proyecto , sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental - Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres - Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial. Sin embargo, es importante destacar que el proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área urbana.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	Toda maquinaria y vehículo que sean utilizados para las diferentes etapas del proyecto estarán bajo un estricto control en su mantenimiento, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que para la construcción del proyecto el horario en que se laborará será diurno.
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 mismo, el procedimiento para la Inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos	De acuerdo con el listado de residuos de manejo especial sujetos a presentar plan de manejo, menciona en la fracción VII que los residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m ³ , por lo que para el presente proyecto no aplica tal

CONDONIMIO BUENAS VISTAS 33





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

	para la formulación de los planes de manejo.	critério; sin embargo, se le dará el manejo adecuado por medio de una empresa especializada y autorizada en el manejo y disposición final de estos por el Ayuntamiento.
--	--	---

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

El polígono del **proyecto** cuenta con la Compatibilidad Urbanística oficio No. ODUMA/COMP/027972023 con fecha del 04 de mayo del 2023, emitido por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

El uso de suelo del **proyecto** o se inscribe en la zona tipificada por el **PMDUBB**, como Corredor Urbano Costero (**CUC**), según el Plano de Estrategia Zonificación Secundaria Bucerías y La Cruz de Huanacaxtle clave: E-13. Se consideran las siguientes características que rigen a este tipo de uso de suelo.

Concepto	CUC Vivienda plurifamiliar vertical	Proyecto	Vinculación	Aspectos ambientales
Superficie mínima de lote (m ²)	200	419.186 m ²	Cumple	
Número de departamentos	60 (3 deptos.)	12	*No cumple	Se trata de una obra en donde la densidad constructiva queda por encima del índice permitido, lo cual indica una mayor carga a los factores ambientales que pudieran ser afectados por generación de residuos, consumo de agua, descarga de aguas residuales, etc.; sin embargo, los impactos ambientales que dicha densidad pueden provocar se encuentran debidamente cubiertos por las características del proyecto considerando que de los tres factores se cuenta con la infraestructura urbana para ser cubiertos sin algún
COS	0.45 (188.63 m ²)	308.8286 m ² de desplante de obras techadas =.73	No cumple	
CUS	2.70 (1,131.8022 m ²)	1,757.29 m ² de construcción 6 niveles y azotea =4.18	No cumple	
Niveles	6	6 niveles, azotea (Sky) y 1 sótano	Cumple	

-CONDOMINIO BUCERIAS 33-





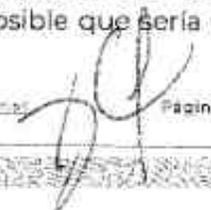
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

				incremento en el impacto ambiental que pudieran provocar.
Estacionamiento	1 cajón por unidad privativa	13 cajones	Cumple	Se tienen contemplados 13 cajones de estacionamiento en sótano, lo que permite mayor superficie de áreas comunes en niveles superiores.
Restricciones de edificación frontal hacia elementos viales	0 ml	0 ml	Cumple	Colinda directamente con calle Héroe de Nacoziari.
Restricción de edificación lateral colindante con elementos viales	0 m	0 m	No aplica	-
Restricción lateral colindante con lote	3 m	0 ml	*No cumple	En la colindancia lateral derecha colinda con viviendas en deterioro. Colindancia izquierda colinda un lote baldío y un edificio de departamentos de alquiler, donde no existen con componentes ambientales relevantes como algún tipo de vegetación o fauna que pudiera ser afectado por la construcción del proyecto , considerando además que se trata de una zona urbanizada con un enfoque turístico. En su sección frontal colinda con la calle Héroes de Nacoziari, misma que se encuentra ocupada en sus laterales por locales comerciales. En la sección trasera del proyecto se encuentra rodeado de construcciones de viviendas, hoteles y edificios de departamentos.
Restricción trasera colindante con lote	5 m	0 ml	*No cumple	

Que con base en la tabla de modalidad de uso de suelo del **PMDUBB**, se considera que es posible mezclar los parámetros establecidos para las diferentes modalidades del uso de Corredor Urbano Costero, por lo que la propuesta del **promoviente** de desarrollar 12 unidades en una edificación de 6 niveles con un máximo de 32 habitantes, se considera ambientalmente viable, respecto del escenario de mayor densidad posible que sería con 8.3

"CONDOMINIO SUCARLAS 32"





viviendas y hasta 37 habitantes.

A efectos de realizar y desarrollar un **proyecto** rentable en un sitio con esas dimensiones, se llevó a cabo el diseño del **proyecto** tratando de aprovechar al máximo su potencial. Dicha decisión se tomó debido a que la zona se encuentra totalmente afectada por construcciones previas y ambientalmente no habría elementos de flora o fauna que pudieran ser afectados con las obras del presente **proyecto**, puesto que dentro del polígono de este no existe la presencia de vegetación forestal catalogada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

(*) Respecto a la restricción de las colindancias laterales se encuentran con lotes baldíos, casas habitación, edificios de departamentos de alquiler y de giro comercial, donde no existen componentes ambientales relevantes como algún tipo de vegetación o fauna que pudiera ser afectado por la construcción del **proyecto**, considerando además que se trata de una zona urbanizada con un enfoque turístico. En su sección frontal colinda con la calle Héroes de Nacozari, siendo esta una vialidad principal, misma que se encuentra ocupada en sus laterales por locales comerciales. En la sección trasera del **proyecto** se encuentra rodeado de construcciones de uso habitacional, por lo tanto, ya existe una afectación en el lugar.

En seguimiento a lo anterior, referente al incumplimiento de los parámetros, no representa un daño al ecosistema y/o impactos ambientales significativos, ya que, para el presente **proyecto** de acuerdo a la evaluación de los impactos ambientales generados por las etapas del **proyecto**, se considera que de manera global son poco significativos y que para la mayoría se implementarían medidas de prevención y mitigación, lo que hace al **proyecto** técnica y ambientalmente factible. En conclusión, por la naturaleza y ubicación del **proyecto**, además de su enfoque sustentable, mejorará la perturbación existente de las condiciones naturales de la zona. La continuidad del sistema natural no será afectada, los ecosistemas continuarán desarrollando los procesos ecológicos tales como refugio, alimento para la fauna, protección al suelo, regulación del clima, mantenimiento y recarga del manto freático y corrientes hidrológicas, captura de carbono y paisaje en las zonas altas y conservadas.

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

-CONDOMINIO BUCERÍAS 33-



influencia.

Delimitación del sistema ambiental (SA).

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

Considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras respecto de la microcuenca, etc., y los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca, así como el uso del suelo asignado a la zona de estudio (INEGI), se obtuvo la delimitación del Sistema Ambiental (SA) para el **proyecto** con una superficie aproximada de **263.20 ha**.

Delimitación del área de influencia.

El área de influencia se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 419.186 m², el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será principalmente puntual, ya que las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del **proyecto** se realizarán únicamente dentro de la superficie de éste.

Se tomó como área de influencia un radio aproximadamente de 100 m. a la redonda respecto del polígono del **proyecto** equivalente a 7.44 ha.

Medio biótico.

Vegetación.

Las cartas temáticas de Uso de Suelo y Vegetación Serie VII publicada por el INEGI, señala que éste se localiza en Asentamiento Humano.

Existen diferentes tipos de comunidades vegetales identificadas en la zona del **proyecto** (área de influencia), de acuerdo a las visitas de campo realizadas para la elaboración del presente estudio, entre ellas podemos encontrar árboles, palmas cocoteras y vegetación de ornato, por ser un área totalmente urbanizada.



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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

Vegetación presente en el Sistema ambiental del proyecto.

Nombre común	Nombre científico
Concha	<i>Acacia cochliacanta</i>
Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>
Agave azul	<i>Agave tequilana</i>
Quelite	<i>Amaranthus hybridus</i>
Buganvilia	<i>Bougainvillea glabra</i>
Caesaria	<i>Casearia tremula</i>
Árbol de judas	<i>Cercis racemosa</i>
Palma areca	<i>Chrysalidocarpus lutescens</i>
Limón	<i>Citrus limon</i>
Palma de coco	<i>Cocos nucifera</i>
Crotos	<i>Codiaeum variegatum</i>
Pasto Bermuda	<i>Cynodon dactylon</i>
Cicada	<i>Dioon edule</i>
Ficus	<i>Ficus benjamina</i>
Higuera	<i>Ficus insipida</i>
Guácima	<i>Guazuma ulmifolia</i>
Heliconia	<i>Heliconia acuminata</i>
Ixora	<i>Ixora coccinea</i>
Lantana	<i>Lantana camara</i>
Malva	<i>Malvastrum coromandelianum</i>
Mango	<i>Manguifera indica</i>
Sierrilla	<i>Mimosa leptocarpa</i>
Pasto Guinea	<i>Panicum maximum</i>
Guamuchil	<i>Pithecellobium dulce</i>
Palma del viajero	<i>Ravenala madagascariensis</i>
Higuerilla	<i>Ricinus communis</i>
Tullpán africano	<i>Sphatodea campanulata</i>
Ave del paraíso	<i>Strelitzia reginae</i>
Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>

"CONDOMINIO BUCERÍAS 33"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

Almendro	<i>Terminalia catappa</i>
----------	---------------------------

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

Fauna.

Se realizó un recorrido de campo donde no se observó ninguna especie de fauna, derivado de la expansión del área en proceso de urbanización y la agricultura, ocasionando el ahuyentamiento y desplazamiento de las posibles especies que pudieran habitar en el sitio. La información bibliográfica reportada por el **promoviente** sobre la fauna que pudiera identificarse en la zona, es la siguiente:

Listado de fauna en el área de influencia.

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
Reptiles y anfibios		
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucona asiática	
<i>Hydrophis platurus</i>	Serpiente marina pelágica	
<i>Leptodeira maculata</i>	Escombrera del suroeste mexicano	
<i>Incilius mazatlanensis</i>	Sapo pinto	
<i>Craugastor occidentalis</i>	Rana ladradora costeña	
<i>Tlalocohyla smithii</i>	Rana de árbol mexicana enana	
<i>Craugastor vocalis</i>	Rana de arroyo del Pacífico	
<i>Smilisca baudinii</i>	Rana arborícola mexicana	
<i>Agalychnis dacnicolor</i>	Ranita verduzca	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Incilius marmoratus</i>	Sapo jaspeado	
Aves		
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano pardo	A
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	Pelicano blanco	
<i>Pandion haliaetus</i>	Gavilán pescador	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla negra menor	PR
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguililla colirroja	PR

CONDICIÓN BUCERIAS 23

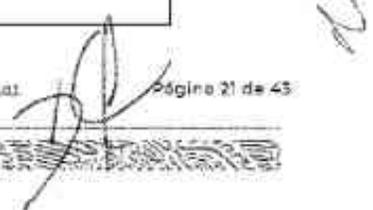


Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

<i>Caracara plancus</i>	Caracara común	
<i>Falco rufigularis</i>	Halcón murciélaguero	
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma huilota	
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma aliblanca	
<i>Columbina talpacoti</i>	Tórtola rojiza	
<i>Columbina inca</i>	Tórtola colilarga, doméstica	
<i>Geotrygon montana</i>	Paloma perdiz rojiza	
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	
<i>Cyananthus latirostris</i>	Colibrí piquiancho	
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo	
<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí corona azul	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas de nutting	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	
<i>Tityra semifasciata</i>	Tityra enmascarada	
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis grande	
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas vientre amarillo	
<i>Steigidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala aserrada	
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	
<i>Dendroica petechia</i>	Chipe amarillo	
<i>Seiurus noveboracensis</i>	Chipe charquero	
<i>Setophaga ruticilla</i>	Chipe flameante	
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador	
<i>Amphispiza bilineata</i>	Zacatonero cabecirrayado	
<i>Sturnella magna</i>	Pradero común	
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	

"CONDOMINIO BUCERIAS 33"





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

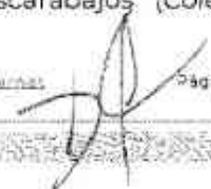
Oficio No. 138.01.03/4158/2024

<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mayor	
<i>Molothrus aeneus</i>	Vaquero ojirrojo	
<i>Icterus pustulatus</i>	Bolsero dorsirrayado	
<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero cuculado	
<i>Cacicus melanicterus</i>	Cacique mexicano	
<i>Passer domesticus</i>	Corrión doméstico	
Mamíferos		
<i>Pteronotus parnellii</i>	Murciélago-bigotudo de parnell	
<i>Glossophaga soricina</i>	Murciélago lengüetón	
<i>Baiantipteryx plicata</i>	Murciélago gris de saco	
<i>Leptonycteris curasoae</i>	Murciélago hocicudo de curazao	A
<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache	
<i>Nasua narica</i>	Tejón/coatí	
<i>Tlacuatzin canescens</i>	Tlacuachín/Tlacuache ratón gris	
<i>Sylvilagus cunicularius</i>	Conejo de monte	
<i>Sciurus colliaei</i>	Ardilla gris del pacífico	
<i>Dasyurus novemcinctus</i>	Armadillo	
<i>Dicotyles tajacu</i>	Pecari de collar/cerdo de monte	
<i>Peromyscus simulus</i>	Ratón nayarita	
<i>Heteromys pictus</i>	Ratón espinoso pintado	
<i>Hodomys aileri</i>	Rata cambalachera	
<i>Balomys taylori</i>	Ratón-pigmeo norteño/ratón de campo	
<i>Neotoma mexicana</i>	Rata de campo	
<i>Noctilio leporinus</i>	Murciélago pescador	

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

En el predio, se desarrolla la fauna tradicional de los suelos costeros que incluye insectos como hormigas (*Hymenoptera*), algunas Libélulas (*Odonata*), escarabajos (*Coleoptera*),

"CONDOMINIO BUCCERIAS 25"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

mariposas y palomillas (*Lepidoptera*), entre otras especies.

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

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

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

Actividades del proyecto que pueden generar una afectación a los elementos o procesos del sistema.

Preparación del sitio	
Demolición de obras existentes.	Retiro de material. Generación de residuos de manejo especial (escombro).
Limpieza.	Retiro de residuos de manejo especial.
Trazo y delimitación de obras de construcción.	Trazo y nivelación. Excavaciones para cimentación. Compactación y mejoramiento del terreno. Retiro de material. Uso de vehículos y maquinaria.
Obras provisionales.	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos. Generación y descarga de aguas residuales. Instalación y mantenimiento de obras provisionales.

-CONDOMINIO SUCERIAS 33-



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

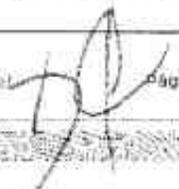
Oficio No. 138.01.03/4158/2024

Construcción	
Construcción de edificio.	Cimentación, estructura y albañilería. Uso de vehículos y maquinaria. Introducción de instalaciones, servicios y acabados. Generación y disposición de residuos sólidos.
Adquisición, transporte y almacenamiento de insumos.	Adquisición de insumos. Almacenamiento de material.
Limpieza general.	Uso de detergentes, limpiadores y solventes.
Servicios para empleados.	Generación y descarga de aguas residuales. Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.
Operación y mantenimiento	
Actividades propias de la operación.	Uso de vehículos de los usuarios del proyecto . Consumo de agua potable. Generación y descarga de aguas residuales. Generación y disposición de residuos sólidos urbanos. Presencia de personas. Uso de detergentes, limpiadores y solventes. Mantenimiento de áreas verdes y jardinerías.
Abandono del sitio	
No procede. Para que el sitio recupere sus atributos naturales perdidos y pueda integrarse al ecosistema al que pertenecía, tendrían que restablecerse las condiciones naturales del área del proyecto y de las áreas circundantes para dejarlo susceptible de una recuperación ecológica.	

Descripción del programa de medidas preventivas, correctivas o de mitigación.

Atmósfera	
Impacto ambiental: Calidad de aire, confort sonoro y microclima	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)
-A través del taller/pláticas se concientizará al personal sobre cuidar la atmósfera, tanto en el proyecto como en su vida diaria. -Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. -Se llevará a cabo la recolección del material de la demolición, así como el material tóxico que sea derivado de la excavación, que será puesto a disposición a una empresa especializada en la materia que cuente con los permisos y autorizaciones del Ayuntamiento. -El material procedente de la demolición será retirado por medio de un camión de volteo y para su transportación se utilizará una lona para	-Fotografías del uso de lona para cubrir el vehículo de transporte. -Nula dispersión de partículas en el área del proyecto . -Cero quemas de residuos.

FONDO PÚBLICO BUENAS OBRAS





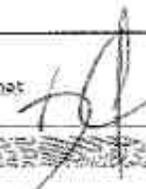
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

<p>evitar la dispersión de polvos.</p> <p>-Los vehículos que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material.</p> <p>-Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono del proyecto.</p> <p>-El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche.</p> <p>-Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la realización y operación del proyecto de manera mensual y durante la operación del proyecto se realizará de manera semestral, con sus comprobantes en centros autorizados.</p> <p>-Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU, distribuidos en diferentes puntos del polígono del proyecto.</p> <p>-La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día.</p> <p>-Todo vehículo y maquinaria que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: NOM-041-SEMARNAT-2015 y NOM-045- SEMARNAT-2017.</p> <p>-Se tendrá precaución con el uso de estas sustancias para evitar su dispersión (detergentes, químicos, limpiadores), se tendrá cuidado con las etiquetas y sus respectivos instructivos para que se encuentren siempre en buenas condiciones. Se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación.</p> <p>-El horario en el que se laborará será diurno de 7:00 a 17:00 hrs., por lo que la generación de ruido por parte del proyecto será únicamente en ese horario.</p> <p>-La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores y/o maquinaria, deberá cumplir con los parámetros establecidos en la NOM-081-SEMARNAT-1994.</p> <p>-Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes.</p>	<p>-Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados.</p> <p>-Comprobante de recolección del material producto de la demolición por una empresa autorizada.</p> <p>-1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada vehículo será llevado a mantenimiento.</p> <p>-NOM-080 (LMP) Peso bruto vehicular (kg) LMP db(A) <3,000 86 + 3,000 y <10,000 92 >10,000 99</p> <p>-Reglamento para el personal.</p>
--	--

Agua	
Impacto ambiental: Hidrología (escorrentía/infiltración y calidad del agua)	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)
<p>-Durante la demolición, preparación del sitio y construcción del proyecto, se contará con un módulo sanitario portátil por cada 4 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la</p>	<p>-1 Sanitario portátil por cada 4 trabajadores.</p>

"CONDOMINIO BUCERIAS 33"





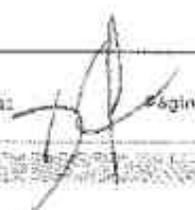
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

<p>empresa proveedora.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Todas las aguas residuales que se generen en la etapa de operación y mantenimiento se encontrarán conectadas al sistema de drenaje y alcantarillado de la localidad. -Se instalarán regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimizan el consumo de agua. -El llenado de la alberca se realizará por medio de la contratación de pipas de agua por única vez, el agua será filtrada y tratada para su limpieza y quedará prohibido drenarla. En caso de ser drenada para la realización de alguna remodelación o reparación, se necesitará avisar a las autoridades correspondientes. -Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua. -Se repararán de inmediato las fugas detectadas en las tuberías de agua y gas. -Se promoverá el ahorro de agua entre los residentes del proyecto. 	<ul style="list-style-type: none"> -El 100% de las aguas generadas será entubada y dirigida a la red de drenaje municipal. -Mantenimiento adecuado del sistema de riego nocturno. -Fotografías del sistema de riego nocturno. -Instalación de muebles de baño, regaderas y dispositivos ahorradores de agua y equipos de filtración. -Recibos de consumo de agua
---	---

Suelo	
Impacto ambiental: Uso de suelo y propiedades fisicoquímicas	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)
<ul style="list-style-type: none"> -Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. -Previo al inicio de la jornada laboral se realizará una supervisión sobre las condiciones del material, en caso de haber fuga se realizará el retiro del suelo con el solvente y será contenido para su posterior disposición final de acuerdo a lo especificado en el Ayuntamiento. -Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. -Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. -La generación de RSU no excederá de 1 kg/persona/día. -Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior. -Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100°). 	<ul style="list-style-type: none"> -Superficies de presencia = 419,186 m². -4 botes rotulados (orgánico e inorgánico) con tapadera. -Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. -El total de los RSU será de <1 kg/persona/día. -1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.

CONDOMINIO BUCERIAS 23





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

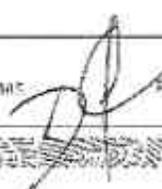
Oficio No. 138.01.03/4158/2024

<ul style="list-style-type: none"> -Está prohibida la quema de residuos. -Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes del proyecto. -Los vehículos que serán de uso para las diferentes etapas del proyecto se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento. 	
--	--

Flora	
Impacto ambiental: Cobertura vegetal, diversidad y densidad	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)
<ul style="list-style-type: none"> -La superficie de construcción permitida será únicamente dentro polígono. -Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el proyecto. -No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio. -Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de estos. -Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación en las áreas jardinadas del proyecto. -Se dispondrá de una superficie ajardinada dentro del predio del proyecto que fungirán como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región. -Se realizará riego nocturno para evitar la evaporación del agua. 	<ul style="list-style-type: none"> -Superficies de trabajo 419.186 m² -Superficie de áreas Jardinadas 118.0196 m². -Mantenimiento adecuado del sistema de riego nocturno. -Fotografías del manejo adecuado de la maleza generada.

Fauna	
Impacto ambiental: Diversidad, densidad y hábitat	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)
<ul style="list-style-type: none"> -Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada. -Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies. -A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del proyecto. -Todas las aguas residuales que se generen en la etapa de operación y mantenimiento se encontraran conectadas a la red de drenaje de la localidad de bucerías. -Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma 	<ul style="list-style-type: none"> -0 personal de trabajo después de 36 meses de labores. -1 Bitácora de avistamientos.

-CONDOMINIO BUCERIAS 33-





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

<p>de trabajo.</p> <p>-Se dispondrá de una superficie de áreas verdes dentro del predio del proyecto que fungirán como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región</p>	
---	--

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

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

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

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

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.

El polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una zona urbanizada, sin embargo, las condiciones dentro del predio han permanecido igual desde hace años. En análisis comparativo entre el año 2009 y 2023, se pueden observar las condiciones de urbanización del área donde se localiza el **proyecto**, resaltando un crecimiento demográfico relevante, en donde desde el año 2009 ya se observan diferentes actividades antropogénicas que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto y de acuerdo al análisis realizado en los capítulos anteriores del presente estudio, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la Región, ya que los impactos por actividades antropogénicas que había en 2009, son los mismos que resaltan en la imagen del 2023.

En caso de no realizarse la construcción del presente, ambientalmente no existiría cambio en el área (de manera positiva o negativa), por tratarse de una zona actualmente urbanizada; en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional. Las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de las

#CONDOMINIO BUENAS VIVAS 23*



diferentes actividades antes mencionadas.

El **proyecto** comprende la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos con un área de esparcimiento común como lo es el Sky, para el disfrute de los habitantes, con el cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que lo ocuparan.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación.

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en el capítulo V de la presente **MIA**, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto**.

En caso de que la demolición, construcción, operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna marina, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste. Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación proyecto incluyendo las medidas de mitigación.

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable del **proyecto**, compensando las áreas de desplante con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. Además, como se ha venido mencionando no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos. En seguimiento a lo anterior, se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen tienen como destino el sistema de drenaje y alcantarillado de la localidad.

Es importante resaltar, que en el **proyecto** se aplicarán medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, realizando periódicamente el mantenimiento de las albercas para evitar su contaminación, además, el riego de las áreas verdes se hará por las noches y

"CONDOMINIO SUGERIAS 33"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

para esto se contará con mecanismos ahorradores de agua. Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

Se considera que la operación del **proyecto** traerá mayores beneficios, no solo ambientales sino económicos, ya que brindará una dinámica al flujo económico en la región debido a que se hará consumo a los servicios locales.

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

II. Opiniones recibidas.

En respuesta al oficio núm. 138.01.03/2862/2024 de fecha 10 de julio de 2024, la SDS informa en el oficio **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0962/2024** de fecha 30 de julio de 2024 lo siguiente:

...con base en el análisis en materia de impacto ambiental, esta Secretaría tiene a bien emitir las siguientes consideraciones:

- 1. Se sugiere la colocación de señalizaciones indicativas y restrictivas de las áreas de construcción con la finalidad de evitar accidentes de los trabajadores de obra y ajenos.*
- 2. Se sugiere colocar depósitos de residuos orgánicos y residuos inorgánicos en sitios estratégicos durante el tiempo de ejecución del **proyecto**. El número de contenedores deberá ser acorde a volumen promedio de generación diaria y se deberá proporcionar mantenimiento constante.*
- 3. Se sugiere enviar el material o residuos que sean susceptibles a reciclaje, como plástico, cartón, papel, alambón, vidrio, metal, etc. a los centros de acopio donde se realice esta actividad evitando la acumulación de chatarra en el sitio del **proyecto**, con el fin de no generar focos rojos de acumulación de residuos, así como la disposición de residuos de manejo especial a recolectores debidamente acreditados.*
- 4. Se sugiere que el concreto premezclado y tabiques provengan de empresas con la Licencia Ambiental de funcionamiento; mientras que el material pétreo para las obras sea adquirido en los bancos de extracción autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente y*

"CONDOMINIO BUCCERIAS 23"



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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

Recursos Naturales, Comisión Nacional del Agua o por esta Secretaría. Del mismo modo, los escombros o el material sobrante de la obra que no se reutilice, sean destinados a los bancos de tiro autorizados, evitando disponerlos en terrenos particulares o públicos.

5. Los camiones que transporten materiales pétreos o escombros deberán circular cubiertas con una lona para evitar que el material se precipite a las vías de comunicación y puedan generar algún incidente.

6. Evitar desechar en los terrenos colindantes, canales pluviales, cuerpos de agua y zonas de protección cualquier tipo de residuo antes referido. Del mismo modo, exhortar a los trabajadores a evitar el abandono de residuos de los materiales de obra sobre los mismos, así como evitar la quema de los residuos. Los residuos se dispondrán donde indique el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, o lo contrario, gestionar su recolección mediante empresas certificadas.

7. Reparar el equipo y maquinaria de construcción en sus respectivos talleres para evitar el derrame de grasas, aceites y combustibles sobre las avenidas y en caso de algún incidente, se deberá notificar a las instancias competentes para su correcta contención, manejo y disposición final.

8. Los trabajos y actividades deberán realizarse en jornal diurno.

9. En tiempo de lluvias se deberá acondicionar las zonas de trabajo para evitar el escurrimiento de materiales de construcción o escombros a los canales pluviales de la zona.

10. Como prevención, evitar la introducción de especies exóticas enlistadas en el "Acuerdo por el que se determina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México" (DOF, Tercera Sección, 07/12/2016). Así como especies de rápido crecimiento, hibridación, con facultad de desplazar especies nativas y generar daños en infraestructuras, por ejemplo, el Ficus y sus congéneres (Ficus nitida, F. microcarpa, F. benjamina, etc.), Cauarina (Casuarina equisetifolia), Eucalipto (Eucalyptus spp.) y las Palmas (Elaeis guineensis, Livistona chinensis, Phoenix canariensis, Ptychosperma macarthurii y Rosystonea oleracea).

11. De necesitar baños portátiles deberá instalar 1 por cada 10 trabajadores y deberá darse la instrucción de la ubicación y uso de éstos. Así mismo solicitar a la empresa (debidamente reglamentada) que aplique un programa de mantenimiento oportuno para evitar malos olores para los usuarios y pobladores colindantes.

*12. Se sugiere mantener limpio la totalidad del polígono del **proyecto** de cualquier residuo sólido urbano, así como las zonas adyacentes al mismo, lo anterior por ser una zona*

"CONDOMINIO BUCERÍAS 33"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

transitada.

12. Análisis Técnico.

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

Que el análisis del cumplimiento del **proyecto** con la normatividad de uso de suelo y desarrollo urbano, se debe aplicar a esa superficie. A continuación, se presenta la valoración realizada por esta Oficina de Representación, del nivel de cumplimiento del **proyecto** respecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano

MODALIDAD DE USO DE SUELO GENERAL							
NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			CUC VIVIENDA UNIFAMILIAR			Predio 419,186 m ² (0.0419 Ha)	OBSERVACIONES
			Unifamiliar	Plurifamiliar Horizontal	Plurifamiliar Vertical		
Densidades permitidas	Bruta	Nº de viviendas / hectárea	60	100	82	4	Las unidades no corresponden precisamente a viviendas sino más bien a departamentos hoteleros determinados como suites. No cumple
		m ² de terreno bruto / vivienda	167	100	122	419,186	Cumple, el lote en propiedad privada cuenta con una superficie de más de cuatrocientos metros cuadrados en propiedad privada, que está muy por arriba del permitido. Cumple
		Nº de junior suite, master suite / hectárea	80	80	80	33	El proyecto está planteado para albergar un número de 12 departamentos tipo suites. No cumple

CONDOMINIO EUGENIA 33



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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

	MÁXIMO N° DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO	1	2	4	(419.186/200) X 4 = 8.3	Si en lugar de una edificación, se planteara fraccionar el predio en lotes con la menor superficie permitida, se dispondría de 2.09 lotes, sobre los que se permitiría construir hasta 4 viviendas. Esta consideración da origen a la posibilidad de hasta 8.3 viviendas en la superficie del predio. Siendo 12 el número de unidades propuestas para el proyecto . No cumple
	SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (M2)	200	160	200	2.09	El polígono del proyecto ocupa una superficie equivalente a 2.09 veces un lote mínimo. Cumple
	HABITANTES / HECTÁREA NETA (MÁXIMA)	221	553	884	884/10,000 *419.186=37	El proyecto considera un máximo de 32 huéspedes o habitantes, que estaría por debajo del número máximo posible de habitantes. Cumple
	Superficie mínima sin construir (%)	30	50	55	27.72	El proyecto propone dejar una superficie sin construir de 116.2362 m² que equivale al 27.72 %. Cumple parcialmente
Intensidad de ocupación del suelo	Superficie máxima de despiante (Índice C.O.S.)	0.70	0.50	0.45	0.73	El proyecto propone ocupar en planta baja 308,8286 m ² que equivale al COS= 0.73 Cumple parcialmente
	Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y	6	6	6	6	Cumple, el proyecto se ajustó a este criterio. Cumple
Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	Número de veces el área del predio	4.20	3.00	2.70	4.19	1,757.29 m² de construcción 6 niveles y azotea (Sky) = 4.19 Cumple
Áreas habitacionales y de usos mixtos	N° de cajones por lote privativo	1	2	4	13	El proyecto propone contar con 13 lugares de estacionamiento. Cumple

Que con base en la tabla de modalidad de uso de suelo del **PMDUBB**, se considera que es posible mezclar los parámetros establecidos para las diferentes modalidades del uso de Corredor Urbano Costero, por lo que la propuesta del **promoviente** de desarrollar 12 unidades en una edificación de 6 niveles con un máximo de 32 habitantes, se considera ambientalmente viable, respecto del escenario de mayor densidad posible que sería con 8.3 viviendas y hasta 37 habitantes. 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,

"CONDOMINIO BUGERÍAS 35"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

jurídico y administrativo, basado en un diagnóstico urbano - ambiental y diseñado para prever la capacidad de acogida de las localidades de Bahía de Banderas.

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

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 Inciso O), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º Inciso A), fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. - La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"CONDominio BUCERÍAS 33"** a ubicarse en calle Héroe de Nacozeri No. 33, específicamente en el

"CONDOMINIO BUCERÍAS 33"



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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

Lote 5-A, de la manzana 12, de la colonia Flamingos en la localidad de Bucerías, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

En un predio de 419.186 m² de superficie, se autoriza la demolición, construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos compuesto por 6 niveles para el desarrollo de 12 departamentos (2 departamentos por nivel) y un Sky.

Superficies de obras a construir del **proyecto**.

Obras sótano/ Estacionamiento	Superficie (m ²)
Estacionamiento (13 cajones, vialidad)	364.4631
Área de elevadores y escaleras de acceso a planta baja	13.2495
Rampa de acceso exterior	12.0312
Rampa peatonal	9.6989
Escaleras de ingreso exterior	5.4687
Jardineras exteriores	7.6421
Banqueta ingreso	6.6325
Superficie total	419.186 m²

Obras techadas planta baja/ Áreas comunes	Superficie (m ²)
Área de elevadores, escaleras	13.2495
Local comercial	59.9381
Áreas de mesas	15.3285
Andador pergolado de acceso	10.5649
Parte de andadores techados	27.7737
Parte de terraza de departamentos techada	31.0296
Volado exterior en fachada	13.5681
Departamentos en planta baja	128.4741
Bodega exterior	8.9021
Superficie total	308.8286 m²

Obras Sky (Área común de recreación)	Superficie (m ²)
Área de bar con mesas, Bodega, baño y jardinera	72.1417
Alberca con jacuzzi	62.3095
Asoleaderos pergolados	36.9285

-CONDOMINIO BUCERÍAS 33-





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

Cuarto de máquinas	4.1520
Baños	3.2772
Área de asadores, mesas	23.3419
Jardineras	11.1383
Rampas y escaleras	10.6829
Área de elevadores, escaleras	11.5287
Puente distribuidor	21.0668
Área libre de construcción	162.6185
Superficie total	419.186 m²

Todo esto en el predio delimitado por el siguiente cuadro de construcción:

V	Coordenadas UTM de Predio propiedad	
	X	Y
1	464,335.289	2,295,460.022
2	464,323.136	2,295,468.355
3	464,346.015	2,295,481.867
4	464,349.498	2,295,483.979
5	464,362.544	2,295,475.707
Superficie= 419.186 m²		

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud del **promoviente**, 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

"CONDOMINIO BUCERÍAS 33"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

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

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas

"CONDOMINIO BUCERIAS 33"



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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, el **promoviente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que el **promoviente** 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 el **promoviente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las

"CONDOPRINIS BUCERÍAS 23"



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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LCEEPA** 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 el **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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 el **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**, el **promovente** deberá presentar los planos del **proyecto** conforme a las obras autorizadas en el Termino Primero del presente oficio; es decir, una torre de departamentos compuesta por 6 niveles y un Sky, con un máximo de 12 departamentos en total.
2. En un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, el **promovente** deberá presentar ante esta oficina de Representación, la información técnica-administrativa que demuestre la factibilidad de servicios de agua potable acorde a la demanda estimada, de lo contrario 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.
3. Establecer un programa de Manejo de Residuos Sólidos, en el cual se establezca la separación, valorización y compactación de los mismos, previo al inicio del proyecto y en termino no mayor a 3 meses deberá de presentar copia del contrato de servicio de recolección de residuos sólidos para aquellos que no sean susceptibles de aprovechamiento.
4. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, el **promovente** 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**.
5. 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.

CONDOMINIO BUGERIAS 23





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

6. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
7. En un plazo **máximo de tres (3) meses** contados partir de la recepción del presente oficio, deberá establecer un mecanismo de coordinación con las instancias de protección civil correspondientes y al menos con un grupo de la sociedad civil autorizado, para el manejo y protección de especies de fauna silvestre, sea nativa o exótica, que pudieran considerarse perjudicial o de riesgo para la población civil o sus bienes.
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 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
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**, el **promoviente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
11. 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 despalme y cortes, el **promoviente** 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.
12. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promoviente** deberá obtener su alta

CONDOMINIO BUCERÍAS 33





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promoviente** 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.

13. 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 del **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
14. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
15. 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 o legal posesionario del predio de destino.
16. 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.
17. 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

"CONDominio BUGERIAS 33"





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

Oficio No. 138.01.03/4158/2024

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

OCTAVO. - El **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. Estos informes se presentarán a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, con periodicidad anual en las etapas de preparación de sitio y construcción, operación y mantenimiento. Una copia de cada informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado un año después de recibido el presente oficio.

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

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

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. - El **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.

"CONDOMINIO BUENAS VECES"



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

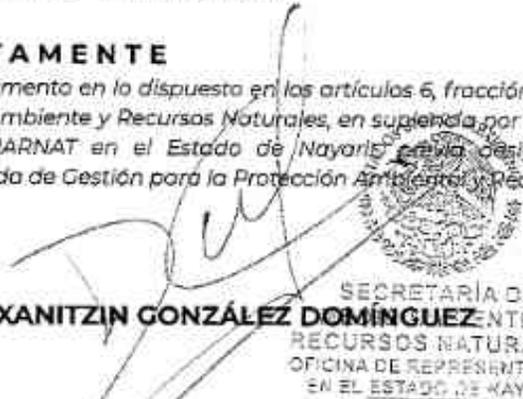
Oficio No. 138.01.03/4158/2024

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Marcelino Galeana Avila** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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



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

C. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Héctor Javier Santana García.-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. Mtro. Alejandro Pérez Hernández.-Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2024TD042

No. Bitácora: 18/MP-0034/07/24
XXCD/mi/nvr/joc



