

Unidad administrativa que clasifica:

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento:

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

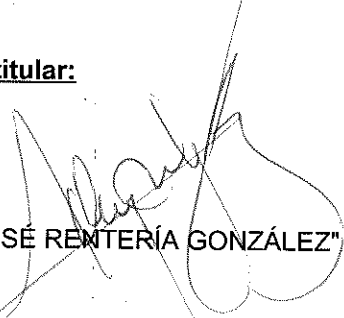
Partes o secciones clasificadas:

1

Fundamento legal y razones:

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

Firma del titular:



"MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_02_2025_SIPOT_4TO_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 17 de enero de 2025

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_02_2025_SIPOT_4TO_2024_FXXVII.pdf



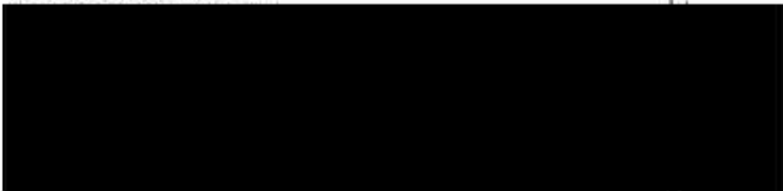
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Tepic, Nayarit a 18 de diciembre de 2024

Asunto: **Se emite Resolutivo**

C. DAVID GALLENSON



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Ricardo Alberto Simental Zapata, C. José Antonio Sandoval González, y
C. Karen Gissell Ornelas Durán

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. DAVID GALLENSON**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente** para el proyecto denominado "**MIA-P para la construcción y operación de la casa Gallenson en San Francisco, Bahía de Banderas, Nayarit**", en lo sucesivo identificado como el **proyecto**; ubicado en la vialidad conocida como Avenida América Latina No. 12, Interior Circuito Tortugas en el Condominio Las Olas, el cual a su vez se encuentra en el poblado de San Francisco, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en la colindancia con la franja de Zona Federal Marítimo Terrestre y la zona de playa; En las coordenadas UTM X = 456,976.558 y Y = 2,311,802.286.

RESULTANDO

- I. Que el *18 de septiembre del 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito a la fecha de su presentación, 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 **I8NA2024TD057**. A través de Formato con Homoclave FF-SEMARNAT-117 requisitado el *01 de septiembre de 2024*.
- II. Que el *24 de septiembre de 2024*, mediante escrito a la fecha de su presentación, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha *20 de septiembre de 2024*, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que el *26 de septiembre de 2024*, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/0043/24**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 19 al 25 de septiembre de 2024 extemporáneos.

- IV. Que el 04 de octubre del 2024, 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.
- V. Que mediante oficio 138.01.03/4308/2024 con fecha 07 octubre de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Ayuntamiento del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit con atención a la Dirección de ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología.
- VI. Que mediante Oficios No. 138.01.03/4309/2024 y 138.01.03/4310/2024 ambos con fecha de 07 octubre de 2024 respectivamente, esta Oficina de Representación notificó al Ayuntamiento del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con Atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**).
- VII. Que mediante oficio no. 138.01.03/4798/2024 de fecha 22 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación solicitó información adicional con fundamento en los artículos 35 Bis párrafo segundo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); y 22 del Reglamento de esa Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), derivado de insuficiencias que impiden continuar con la evaluación de impacto ambiental.
- VIII. Que mediante oficio no. 138.01.03/5298/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024, Esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección del Centro **INAH**, respecto del **proyecto**.
- IX. Derivado del oficio 138.01.03/5298/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024, la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Estado de Nayarit, mediante oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1303/2024, de fecha 17 de octubre del 2024 dio respuesta respecto del sitio del **proyecto**. La cual emite consideraciones que se tomarán en el cuerpo para el presente Oficio.
- X. Que con fecha del 29 de noviembre de 2024, el Centro INAH Nayarit Dirección dio respuesta mediante Oficio No. 401.35.17-2024/643 de fecha 28 de mismo mes y año a lo referido en el Resultando , la cual se considerará en Opiniones recibidas.
- XI. Que con fecha del 29 de noviembre de 2024, el **promoviente** dio respuesta a lo referido en el Resultando VII, la cual se considerará para dar respuesta al presente Oficio.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

- XII. Que a la fecha de emisión del presente oficio no se ha recibido en esta Oficina de representación respuesta alguna a los Resultandos V, VI y VII, por lo que se considera que la dependencia y unidad administrativa consultada, no tiene inconveniente con el desarrollo del **proyecto**.
- XIII. Que en fecha del 17 de diciembre de 2024 el **promoviente** ingresó a esta Oficina de Representación información en alcance la cual se considerará para la presente Resolución.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P del proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º Inciso A, fracción VII subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y en su litoral encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit 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





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

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

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

El **proyecto** consiste en la construcción y operación de una casa habitación en el lote 13, el cual tiene una superficie de 2,962.68 m². La distribución de esta residencia está compuesta por dos niveles. En la primer planta se encuentra el acceso principal, con un área de estacionamiento para dos automóviles, dentro del mismo espacio se encuentra el cuarto de bombas y una pequeña bodega al lado, seguido de un nicho para las condensadoras del aire acondicionado; al entrar a la casa se encuentra un recibidor en doble altura que envuelve al usuario con bellas vistas; en la parte frontal se encuentra el bar enmarcado por la vista del mar, al lateral izquierdo se encuentra la recámara principal con su terraza, baño y closet vestidor, también se ubicará un gimnasio, un medio baño, y en el lado derecho se encontrarán las escaleras que conducen a planta alta; en el lado izquierdo se ubicarán las áreas sociales; living, cocina, alacena, comedor, una bodega para almacenaje a un costado de la entrada secundaria, un



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

medio baño, área de terraza cubierta/descubierta con alberca, camastros, área de barbecue grill con su propio comedor y los jardines.

El acceso al segundo nivel es mediante la escalera que se encuentra en el recibidor. Al subir las escaleras en un medio nivel tenemos la recámara principal con un amplio baño, closet vestidor y un balcón. En este mismo nivel, pero del lado opuesto tenemos una recámara de visitas con su baño, closet vestidor y balcón. Entre estos dos espacios tenemos un cuarto de entretenimiento.

Desglose de las superficies constructivos del lote, así como de los componentes constructivos y áreas verdes del proyecto:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS DENTRO DEL LOTE	M2
NIVEL PLANTA BAJA	
Ingreso	60.06
Recamara principal c/ baño completo	52.47
Cochera	41.92
Alacena, cocina, baños, lavandería, sala y comedor	131.70
Gimnasio	27.54
Cuarto de máquinas	16.36
Terrazas, Bar y BBQ	124.62
Total construcción techada	454.67
ÁREAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	
Estacionamiento, Ingreso Peatonal e Ingreso de Servicio	301.42
Driveway	346.83
Circulación	420.65
Alberca	88.14
Firepit	14.97
Total construcción descubierta	1172.01
ÁREAS VERDES	
Jardines	1336.00
Total áreas verdes	1336.00
ÁREAS GENERALES DEL PROYECTO EN PLANTA BAJA	m ²



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Total construcción techada	454.67
Total construcción descubierta	1172.01
Total áreas verdes	1336.00
TOTAL DE ÁREAS debe ser igual a la superficie del lote	2962.68

NIVEL PLANTA ALTA	
CONSTRUCCIÓN TECHADA EN PLANTA ALTA	m ²
Recamara maestra con baño	58.09
Recamara de visitas con baño	64.93
Cuarto de TV	23.33
Hall	33.51
Terrazas de las recamaras	21.51
Total construcción techada planta alta	201.37

Cálculo de los coeficientes urbanísticos

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS)	SUPERFICIE EN M2	% RESPECTO DEL PREDIO
SUPERFICIE DEL PREDIO DEL PROYECTO	2962.68	100.00%
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN TECHADA EN PLANTA BAJA	454.67	
TOTAL DE SUPERFICIE PARA DETERMINACIÓN DEL COS	454.67	15%

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS)	SUPERFICIE EN M2	% RESPECTO DEL PREDIO
SUPERFICIE DEL PREDIO DEL PROYECTO	2962.68	100.00%
PLANTA BAJA	454.67	
PLANTA ALTA	201.37	
TOTAL DE SUPERFICIE PARA DETERMINACIÓN DEL CUS	656.04	22%

El sitio cuenta con todos los servicios básicos urbanos como vialidades internas, energía eléctrica, agua potable, servicio telefónico y gas L.P., además de contar con vialidades con concreto hidráulico y empedrado en buenas condiciones de operación. Respecto del drenaje sanitario, el **proyecto** contará con dos biodigestores, los cuales tratarán las aguas residuales de la casa habitación, descargando las aguas tratadas a pozos de absorción, y



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

retirando los lodos remanentes mediante pipas sanitarias de una empresa local autorizada para depositarlos en la planta de tratamiento municipal o similar, según indique el organismo operador del sistema de aguas y drenaje del municipio de Bahía de Banderas.

En la franja colindante al sitio de **proyecto** existe una franja de playa arenosa de aproximadamente 40 metros de ancho, dentro de esta franja. Esta franja presenta escasa vegetación en la porción más cercana al predio del **proyecto**; esta vegetación presenta una baja diversidad representada por dos especies, adicionalmente estas especies NO forman parte de las especies características de una duna costera, uno es el pasto San Agustín (*Stenotaphrum secundatum*), un pasto ornamental usado en los predios del fraccionamiento "Las Olas" y que se extiende de manera natural hacia la playa arenosa. La otra especie identificada resulta ser la (*mimosa costera*), un arbusto secundario común en la región, pero no asociado a las dunas costeras.

Se puede concluir que la franja de playa arenosa colindante al sitio de **proyecto** no presenta características de una duna costera de acuerdo con las definiciones consideradas. Aun así, el **proyecto** no pretende la afectación directa sobre esta superficie.

Etapas a desarrollar.

Para la etapas de preparación del sitio y construcción se tiene un estimado de 24 meses.

Las actividades de mantenimiento se realizarán una vez concluida la etapa de construcción y durarán durante todo el tiempo de vida del **proyecto** estimado en 50 años.

Etapas de Preparación del sitio

Desmante. Esta actividad consistirá en el retiro de la escasa vegetación que se observa en el lote e implementando las medidas de prevención y mitigación manifestadas en la MIA-P.

Despalme. Consistirá en el retiro de una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad que consiste en una parte de la capa superior que será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**, en caso de existir material sobrante, será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Trazo. Consiste en marcar de manera manual, con cal y cuerdas, las diferentes zonas del **proyecto**, correspondientes al despiante de las edificaciones que componen la vivienda, alberca y zonas para la introducción de los servicios.

Excavación. Consiste en la excavación de pequeñas fosas y zanjas para la cimentación con zapatas corridas o aisladas ligadas además de la introducción de los servicios como agua potable, drenaje, electricidad y telefonía, además será necesaria la excavación para nivelación del terreno. El material obtenido en la excavación será



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

reutilizado en la nivelación y áreas verdes, el sobrante enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que no esté contaminado con residuos sólidos.

Nivelación y Compactación. Se llevará a cabo la colocación de parte del material de despalme y también de material proveniente de establecimientos comerciales legalmente establecidos y autorizados. Se colocará el material de compactación hasta llegar a los niveles requeridos, humedeciendo, compactando y nivelando según lo determine la planimetría del **proyecto**. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo.

Es importante mencionar que no se efectuarán desviaciones de cauces, ni se realizaran cortes pronunciados de terreno, ya que la topografía del sitio es generalmente plana.

Descripción de obras y actividades provisionales

Habilitación de instalaciones provisionales. Se habilitarán con pilotes y tablado de madera, y otros materiales no permanentes y ocuparán una superficie aproximada de 21.15 m². Consistirán en una caseta rodante rentada que será usado como oficina para los ingenieros residentes y se instalarán 3 unidades de sanitarios móviles en las áreas donde no se realizarán actividades de excavación.

A continuación, se indican las superficies a ocupar:

OBRAS PROVISIONALES DEL PROYECTO

USO	SUPERFICIE (m ²)
TRAILER OFICINAS	14.4
ÁREA PARA SANITARIOS PORTÁTILES	6.75
TOTAL	21.15

Los desechos sólidos producidos por estas actividades serán recolectados, reutilizando y reciclando los materiales aptos para ello, y los no aptos serán enviados al sitio de almacenamiento temporal para ser entregados al servicio municipal de limpia para su disposición final. Del mismo modo, los residuos líquidos acumulados en los sanitarios portátiles serán recolectados periódicamente por la empresa propietaria de los mismos, la cual será la responsable de darles la disposición final conforme lo establece la normatividad y la autorización de operación de dicha empresa. En cuanto sea posible conectarse al drenaje sanitario local, se dejarán de usar los sanitarios portátiles.

Las instalaciones provisionales serán retiradas paulatinamente, una vez que se vaya terminando la obra principal.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Etapas de construcción.

Cimentación. Considerando que se trata una vivienda con sótano, planta baja y un nivel superior, el estudio de mecánica de suelos para el **proyecto**, recomienda una losa de cimentación rigidizada con contratabes, superficial sobre una plataforma de material de banco, se requerirá hacer un relleno para subir el nivel de piso terminado de planta baja, después se colocará hule negro en todo el desplante, y se colocará una plantilla de concreto de 10 cm $f'c=150 \text{ kg/cm}^2$, se cimbrará y habilitará y detallará el acero de refuerzo para la losa y contratabes y se colará de manera monolítica.

Ingreso vehicular y andadores. Consiste en la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el ingreso de la casa habitación, estas superficies serán preferentemente de materiales permeables, como el adopasto.

Estructura de concreto. El esqueleto de la residencia estará conformado por columnas y vigas que darán la forma general de la casa. Por otra parte, en algunos de los ejes de la casa se están considerando muros de carga. Para las cubiertas de entrepiso y azoteas se utilizará el sistema de losa aligerada.

Construcción de las albercas. Previa excavación de la fosa se armará y colará un vaso de concreto premezclado con impermeabilizante, vaciado por medio de bombeo, estará reforzado con acero, cimbra, con acabados en mosaico, previa instalación del sistema de filtrado y bombeo, además de los sistemas electrónicos de control de los equipos, incluido el jacuzzi.

Albañilería. Trabajo manual de construcción de muros con block de concreto y ladrillo, juntado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaflanes, emboquillados, pretiles, actividades en su mayoría efectuadas a mano.

Instalaciones. Consistirá en la colocación de tuberías de cobre, CPVC y PVC para gas, drenajes y agua potable respectivamente, así como el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades serán de realización manual.

Agua potable. La tubería será de P.V.C., y se instalará en cepas a una profundidad de 0,50 metros de desnivel del nivel cero; la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua consistente en tres cisternas y un sistema hidroneumático para inyectar presión al sistema de agua.

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



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

interna de la casa habitación se conectará a dos biodigestores que realizarán el tratamiento de aguas residuales del **proyecto**.

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

Drenaje pluvial. En los espacios abiertos será principalmente superficial, que permitirá la infiltración del agua al subsuelo. En las áreas techadas y de construcción descubierta de la casa habitación, se colocarán bajantes y rejillas que conducirán las aguas a través de las tuberías colocadas en las áreas ajardinadas laterales del **proyecto** y las dirigirán hacia el pozo de absorción ubicado en el costado del área de acceso vehicular del **proyecto**.

Electrificación y alumbrado: La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad colindante, que conduce la red principal de la localidad de San Francisco, Bahía de Banderas.

Acabados. El terminado será con materiales de ornato, enjarres y empastados, asimismo, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recamaras y muebles de cocina y patios de servicios.

Habilitación de Áreas Verdes: Consistirá en la siembra de árboles de diversas especies preferentemente nativas en las áreas verdes del **proyecto**.

Limpieza General: Se ejecutarán acciones permanentes de recolección de residuos y acopio temporal en contenedores, retirándose los materiales y desechos sólidos de la obra, para su reutilización y reciclado en lo posible, y la entrega del resto al servicio de limpia del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. En el momento adecuado, se procederá al desmantelamiento de las instalaciones temporales (oficinas) y serán retiradas del lote. La actividad de limpieza general se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

Empleo de mano de obra. Debido a su ubicación respecto de diversos centros de población en la zona, el personal contratado vendrá de los Fraccionamientos de San Francisco y los poblados de Sayulita, Higuera Blanca, La Cruz de Huanacaxtle y Bucerías en Nayarit, por lo que no se ocasionará un fenómeno migratorio. Se generarán 63 empleos directos en la construcción del **proyecto**.





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

PERSONAL PARA LA PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN

EMPLEOS DE CONSTRUCCIÓN		
TIPO DE MANO DE OBRA	CALIFICADA	NO CALIFICADA
TRABAJOS PRELIMINARES	2	10
EXCAVACIONES, INSTALACIONES, ESTRUCTURA Y OBRA CIVIL	3	25
TERMINADOS Y RECUBRIMIENTOS	3	20
TOTAL	8	55

Se trabajará un turno de 8 horas diarias, de lunes a sábado, con una contratación por obra determinada.

En la etapa de construcción se contratará a una empresa local autorizada, como es el caso de la empresa Pipas La Vena, para la instalación temporal de sanitarios portátiles para el personal de obra y administrativo que opere en el sitio. Dichos sanitarios serán atendidos por la empresa arrendadora, la cual cuenta con equipo de succión y transporte de aguas residuales, con el que vaciará los sanitarios periódicamente, con periodos inferiores a una semana, trasladando el contenido a la planta de tratamiento municipal, previo pago de los derechos o cuotas correspondientes, tal como dicha empresa, o su similar que se contrate, realizan actualmente.

Etapas de operación y mantenimiento

La operación y el mantenimiento del inmueble será realizado directamente por los ocupantes de la vivienda y sus administradores, siendo las principales acciones las relativas a la jardinería, limpieza y mantenimiento de los elementos del **proyecto**. Las actividades consistirán en la residencia, recreación, esparcimiento y disfrute de las instalaciones. Dentro de la zona federal, las actividades se limitarán al recorrido peatonal sin uso de vehículos. Se evitará todo tipo de iluminación directa hacia la zona federal marítimo terrestre.

En la operación del **proyecto** no se requerirá de equipos industriales para la disposición de residuos sólidos o líquidos, ya que se contará con el servicio de recolección municipal de residuos. Se contará con una red interna para el envío de las aguas residuales a los dos biodigestores del **proyecto**.

Empleos

Se contratará preferentemente a trabajadores de las localidades cercanas, por lo que se estima que no se ocasionará un fenómeno migratorio. El personal a contratar será el siguiente:





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Personal para la operación

ÁREA DE TRABAJO	No. DE EMPLEADOS
EMPLEADOS DOMÉSTICOS	2
MANTENIMIENTO Y JARDINES	2
ADMINISTRADOR	1
TOTAL	5

Se estima que el **proyecto** tenga una ocupación promedio de 6 habitantes mas 5 empleados permanentes. El calculo de consumo promedio de agua diaria es de 1.7 m3. Se debe considerar que en los meses de Octubre a Mayo se incrementa la ocupación por ser época de otoño e invierno en el hemisferio norte, origen principal de los ocupantes de la casa, disminuyendo la ocupación en los meses de junio a Septiembre. No obstante, para efectos de calculo se consideran indicadores de ocupación promedio, como se muestra a continuación:

HABITANTES DE LA CASA	6		EMPLEADOS		5	
DISPOSITIVOS	Unidad	Promedio de consumo por unidad	Unidades promedio diarias	Cantidad de dispositivos	Consumo bruto diario	
					Litros	m3/d
Regaderas c/ahorro agua	Litros x minuto	12	6.00	5	360	0.36
Bañeras	Litros x carga	120	0.50	2	120	0.12
w.c.	litros x descarga	6	20.00	6	720	0.72
lavamanos	Litros x minuto	1	20.00	7	140	0.14
Lavanderia (kg/d)	litros x ciclo	40	2.00	1	80	0.08
Tarjas cocinas	Litros x minuto	5	5.00	2	50	0.05
Alberca/Jacuzzi	Litros x día	769.6	0.30	1	231	0.23
Totales					1701	1.70

Para la adecuada disposición, tratamiento y reuso del agua, anteriormente se dijo que el **proyecto** contaría con dos biodigestores marca Rotoplas con capacidad de 7,000 litros cada uno que admiten la descarga de aguas grises y negras, según la ficha técnica que se adjuntó en la información adicional entregada. Sin embargo, a efecto de asegurar el completo tratamiento de las aguas residuales que genere el **proyecto** y utilizar las aguas tratadas



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

para el riego de las áreas verdes y limpieza de exteriores del **proyecto**, se manifiesta que se contará con una red sanitaria interna que conducirá las aguas residuales a dos cárcamos para retención de grasas y sólidos (arenas, principalmente) desde donde se bombearán a una planta de tratamiento (PTAR) modelo AT30 Oval con capacidad de tratamiento de $4.5 \text{ m}^3/\text{día}$ y un consumo eléctrico de 240 w/hora, (se adjunta la ficha técnica del fabricante en México) cuyas especificaciones se describen a continuación:

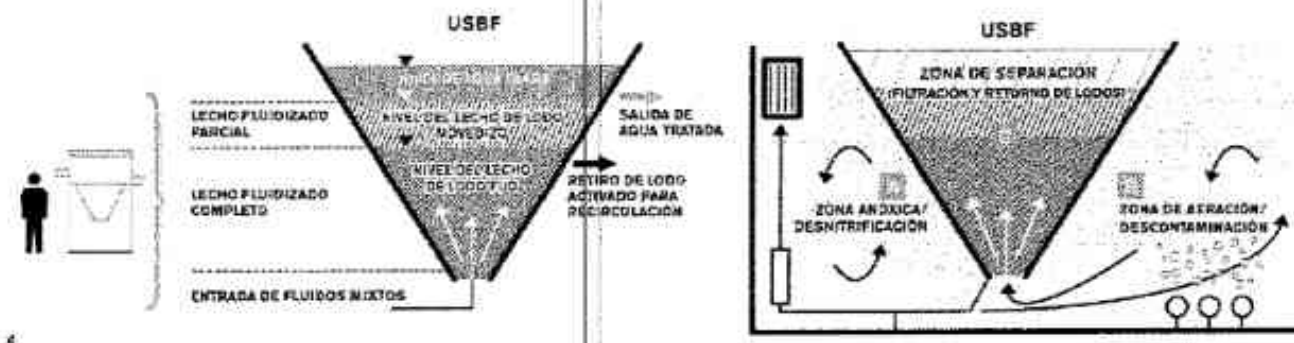
La línea TIM AT se compone de Plantas de tratamiento y accesorios para formar un paquete básico que permite descarga limpia del agua tratada. La propuesta TIM AT se destaca por ser:

- ✓ Prefabricada
- ✓ Eficiencia y de rendimiento competitivo
- ✓ Diseño compacto y adaptabilidad
- ✓ Instalación y operación sencilla

Para reutilizar el agua tratada, se agregan accesorios como un filtro y recipiente para el agua tratada.

Una planta TIM AT cuenta con uno o dos sopladores de aire de diafragmas, que distribuye aire a diferentes zonas de la PTAR donde se requiere, con un costo energético mínimo.

El separador USBF es un proceso de clarificación innovador que reemplaza la sedimentación u otra forma de separar los sólidos del agua tratada. Por sus siglas en inglés, Upflow Sludge Blanket Filtration, se traduce a "Filtración ascendente mediante un lecho de lodos". La tecnología USBF fue desarrollada en la República Checa.



El diseño de las plantas TIM AT destaca por 3 características:

- (1) Proceso biológico: Nitrificación - Desnitrificación
- (2) Clarificación: Tecnología USBF
- (3) Reducción de número de equipos: Por medio del distribuidor de aire, el soplador cumple varias funciones; el burbujeo fino en la zona aerobia (N), la agitación en la sección anóxica (DN) y el retorno de lodos por medio de un elevador de aire (bomba mamut).



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Otras cualidades de TIM AT

- ✓ Sistema de tratamiento 100% biológico.
- ✓ El agua tratada puede ser reutilizada ya que cumple con las normas mexicanas NOM-003 SEMANART que permite el reúso con contacto directo.
- ✓ También puede ser descargada a suelos y cuerpos de agua cumpliendo con la **NOM-001-SEMARNAT-2021**.
- ✓ No se requiere otro proceso para estabilizar los lodos activados.
- ✓ Obra civil mínima: No se separación de aguas grises y negras y tampoco se requiere construcción de registros de agua cruda o lodo.

La instalación de la PTAR es sencilla y consiste en:

1. Excavación.
2. Construcción de una base de concreto libre de objetos.
3. Colocación de la planta AT.
4. Llenar la planta de manera uniforme con agua limpia.
5. El soplador de aire se instala dentro de las plantas TIM AT OVAL, ya que cuentan con un espacio para colocar el soplador al interior de la planta.
6. Se debe contar con fácil acceso para el mantenimiento.

Para ayudar a la PTAR, las aguas grises, provenientes de regaderas, lavabos, retro lavado de albercas y lavandería, pasarán por trampas de grasas previo a su concentración en la red sanitaria que descargará en los cárcamos y posteriormente en la PTAR.

Las aguas negras provendrán de los sanitarios de la casa habitación y se conducirán asimismo a la PTAR. La red sanitaria interna del **proyecto** contará con registros y cárcamos para control, limpieza y mantenimiento, los cuales actuarán asimismo como retenedores de sólidos suspendidos, como arenas.

Las aguas tratadas se concentrarán en una cisterna de 10 mil litros para su almacenamiento, hasta su disposición para riego de las áreas verdes del **proyecto**, y limpieza de áreas exteriores. Una vez que la zona cuente con red sanitaria local, el **proyecto** se conectará a la misma, previa contratación del servicio.

Descripción de obras asociadas al proyecto

El **proyecto** no requerirá de obras especiales asociadas ni la instalación de tecnología especial para su funcionamiento y operación ya que, en la localidad de San Francisco, existen todos los servicios urbanos, además, no se requerirá la apertura de nuevas vialidades, ya que el predio colinda con una que se encuentra ya en operación.





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

INFRAESTRUCTURA ADECUADA PARA EL MANEJO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS ESPECÍFICOS POR ETAPA

Preparación del sitio y construcción		
tipo de residuo		infraestructura
sólido.	despalme.	el suelo orgánico se reintegrará como material de relleno a las áreas verdes del proyecto.
	material de excavación.	se almacenará temporalmente para su posterior reutilización en el relleno de cepas y, si es adecuado, en las áreas verdes.
	escombro.	se colocarán contenedores rotulados para almacenamiento temporal. luego se clasificarán los residuos para su reutilización en la obra, o para el envío de materiales reciclables como cartón, metales, plásticos, etc. a empresas de reciclaje. el resto será enviado a confinamiento a un sitio de disposición final autorizado por el municipio.
líquido.	agua residuales de sanitarios.	se utilizarán sanitarios portátiles que se rentarán de una empresa local autorizada y con mantenimiento constante.
emisiones a la atmósfera.	gases producto de combustión interna en maquinaria.	se verificará que los sistemas de filtrado de gases de la maquinaria funcionen de manera óptima y el equipo esté debidamente afinado. esto se realizará fuera del predio en talleres autorizados. los materiales polvosos serán regados antes de atacarlos para minimizar los polvos fugados
operación		
sólidos.	basura.	se llevará a cabo un sistema de separación de residuos. se colocará un contenedor hermético en el área donde se encontrará el estacionamiento de la casa habitación. se realizará limpieza constante y se entregará al ayuntamiento para su destino final.
	residuos de jardinería	





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

		se elaborará composta para usarla en las áreas verdes. se clasificarán para su reutilización o disposición final.
líquido.	aguas residuales de sanitarios.	el drenaje sanitario y pluvial serán de forma separada. las aguas residuales serán dispuestas en los biodigestores del proyecto .
emisiones a la atmósfera	gases producto de combustión en estufas y calentadores.	las estufas, hornos y calentadores contarán con instalaciones para que los gases sean dirigidos a partes abiertas y altas sin presencia de personas.

Infraestructura adecuada para el manejo y disposición de los residuos

Residuos sólidos peligrosos. No se producirán en la construcción ni operación de la casa habitación.

Se contará con un cuarto de residuos sólidos urbanos, que se ubicará en el área de acceso al **proyecto**, de dimensiones reducidas en el cual se colocarán los contenedores que serán entregados al servicio municipal de limpia.

Etapas de abandono del sitio

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se considera de 50 años, y que se trata de una propiedad privada dentro de un condominio maestro de muy alto valor comercial, no se considera pertinente elaborar un programa de abandono, pues el **proyecto** se remodelará o reconstruirá en lugar de abandonarlo.

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

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

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA y 36 primer párrafo de su RLGEEPAMEIA, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que el diseño del mismo tal como fue propuesto en la MIA-P, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la LGEEPA y 12 fracción III del RLGEEPAMEIA.

Que el **promovente** reviso y citó en la MIA-P los artículos de la Ley General de Bienes Nacionales y su Reglamento, de la Ley de Aguas Nacionales y su respectivo Reglamento, la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio perteneciendo el sitio del **proyecto** en la Unidad Biofísica Ambiental (UAB) número 65 denominada "Sierras de la Costa de Jalisco y Colima", situada en la parte norte y oeste del estado de Colima y oeste del estado de Jalisco, y en materia climática de la Ley de Cambio Climático y su Reglamento la que considero, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el sitio del **proyecto** no se encuentra dentro o en la cercanía de ningún Área Natural Protegida, por lo que el **proyecto** no influye en ninguna de ellas.

Respecto a la vinculación del **proyecto** con los aspectos urbanísticos, el **proyecto** se inscribe dentro del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (PMDUBB), en el cual se pronuncia con lo siguiente:

Vinculación: El **proyecto** dispondrá adecuadamente de sus aguas residuales al contar con dos biodigestores propios dentro del predio del **proyecto** contribuirá a preservar el equilibrio del paisaje al conservar parte de su vegetación y utilizar especies nativas para el ajardinado, así como al utilizar elementos constructivos que se integren con el paisaje. Debido a que el **proyecto** cumple con acatar las disposiciones de la LGEEPA y su reglamento en materia de impacto ambiental, así como con las normas oficiales mexicanas aplicables en materia ambiental y con otras disposiciones aplicables, además de que las aguas residuales serán adecuadamente dispuestas, el **proyecto** está vinculado con los objetivos de este Plan.

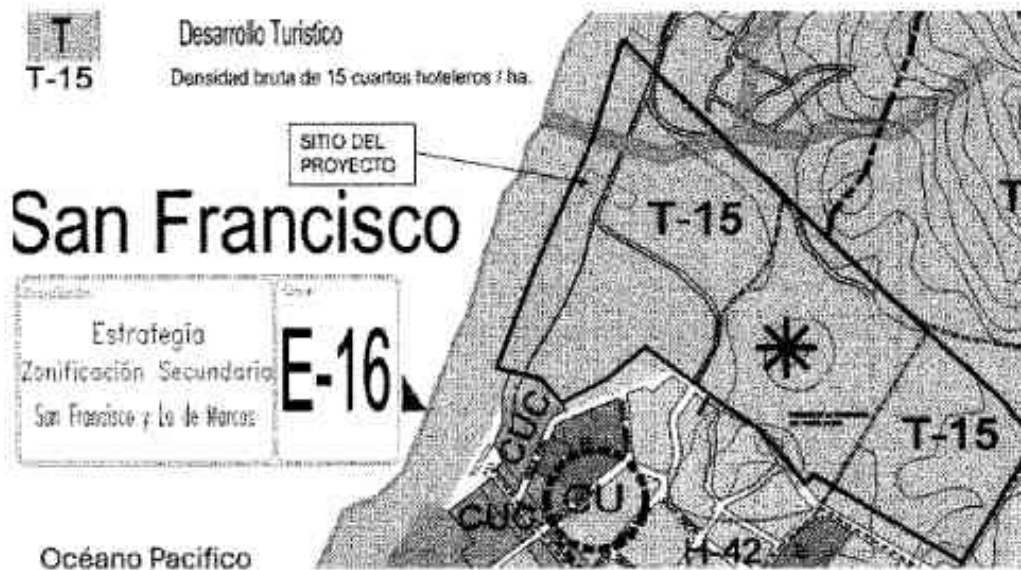




Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

UBICACIÓN DEL PROYECTO RESPECTO DEL PMDUBB



CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE RESTRICCIONES URBANÍSTICAS

Concepto		Proyecto		Permitido por PMDUBB*	Cumplimiento	
USO DE SUELO		Habitacional		Habitacional T-15		CUMPLE
TERRENO M ²		2,962.68	m ²	1333	m ²	CUMPLE
CONSTRUIDO EN PLANTA BAJA M ² (DESPLANTE)		454.67	m ²	592.54	m ²	CUMPLE
COS=	2,962.68	0.15		0.2		CUMPLE
	454.67					
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO EN TODOS SUS NIVELES (m ²)		656.04	m ²	1777.61	m ²	CUMPLE
CUS=	2,962.68	0.22		0.6		CUMPLE
	656.04					
NIVELES		2		3		CUMPLE



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

DENSIDAD.- Casa Hotel o Residencia Turística / Hectárea	1	8 casas por hectárea = 2.3 casas	CUMPLE
RESTRICCIÓN FRONTAL HACIA PLAYA	23 metros	15 metros	CUMPLE
RESTRICCIÓN LATERAL	2.75 metros	3 metros	CUMPLE
RESTRICCIÓN TRASERA VIALIDAD	20 metros	5 metros	CUMPLE

CALCULO DE LOS COEFICIENTES URBANÍSTICOS

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS)	SUPERFICIE EN M2	% RESPECTO DEL PREDIO
SUPERFICIE DEL PREDIO DEL PROYECTO	2962.68	100.00%
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN TECHADA EN PLANTA BAJA	454.67	
TOTAL DE SUPERFICIE PARA DETERMINACIÓN DEL COS	454.67	15%

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS)	SUPERFICIE EN M2	% RESPECTO DEL PREDIO
SUPERFICIE DEL PREDIO DEL PROYECTO	2962.68	100.00%
PLANTA BAJA	454.67	
PLANTA ALTA	201.37	

Vinculación. Como se puede observar, el proyecto cumple en lo general con los parámetros y restricciones establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas Nayarit, considerando la restricción desde el paño de las edificaciones.

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	Vinculación con el proyecto
NOM-001-SEMARNAT-2021 Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación.	Vinculación: El proyecto conducirá sus aguas residuales a los dos biodigestores que se instalarán en el proyecto , para su tratamiento. Las aguas tratadas se dirigirán a pozos de absorción y se realizarán los análisis necesarios para asegurarse que las



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

	condiciones de la descarga cumplen con los parámetros de esta NOM.
NOM-041-SEMARNAT-2015 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Vinculación: Se exigirá a los transportistas y contratistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que aseguren el óptimo funcionamiento de las unidades vehiculares y la maquinaria en el sitio, evitando así la emisión de contaminantes en la zona.
NOM-045-SEMARNAT-2017 Protección ambiental.- Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	Vinculación: En su caso, Se exigirá a los transportistas y contratistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que aseguren el óptimo funcionamiento de las unidades vehiculares y la maquinaria en el sitio, evitando así la emisión de contaminantes en la zona.
NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. (D.O.F. 23/junio/2006).	Vinculación: Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del proyecto , por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.
NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental – Especies nativas de México flora y fauna silvestres – Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio. Lista de especies en riesgo.	Vinculación: En el sistema ambiental del proyecto se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma para las cuales se implementarán medidas de protección
NORMA Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012. que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. Precautorias: 5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación. 5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del	Vinculación. Se manifiesta que, durante la etapa de operación del proyecto , los usuarios y ocupantes de este podrán realizar actividades recreativas en la playa y litoral costero al cual tendrán acceso, pero el promovente manifiesta que NO REALIZARÁ NINGÚN APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO de ninguna índole respecto a las especies de tortugas marinas. Considerando que el proyecto es colindante a la zona federal marítimo terrestre, el promovente ejecutará todas y cada una de las medidas precautorias, desde la 5.4.1 hasta 5.4.6, ordenadas por esta norma, como se detalla a continuación. Vinculación. El proyecto no considera la introducción



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

hábitat de anidación.

5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

Vinculación. El **proyecto** no instalará en la playa, en ningún momento, algún objeto movable que tenga la posibilidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.

5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:

- a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
- b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
- c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de

de especies exóticas ni la remoción de vegetación nativa en el hábitat de anidación.

Vinculación. El **proyecto** no ejecutará acciones que impidan u obstaculicen la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa ni del mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

Vinculación. El **proyecto** no instalará en la playa, en ningún momento, algún objeto movable que tenga la posibilidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

Vinculación. El **proyecto** no colocará ninguna instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera.

Vinculación. Por la distancia de los elementos constructivos del **proyecto** (más de 15 metros entre la estructura principal de la casa habitación y la franja de playa susceptible de anidación) se considera que no afectará la zona marina ni la franja de playa. No obstante, el **proyecto** no pretende la colocación de luminarias, reflectores, ni elementos de iluminación orientados hacia la zona federal. Las luminarias que se utilicen en las áreas verdes dentro del lote privado serán de baja intensidad y luz ámbar.





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Vinculación. El proyecto no considera el uso directo o indirecto de ningún tipo de vehículo en la playa de anidación, y cumplirá con las medidas de seguridad en caso de la introducción a la playa de algún tipo de mascota, absteniéndose de ello en la temporada de anidación.
--	--

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

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

Delimitación del Sistema Ambiental (SA) en el que se inscribe el proyecto.

Tomó en consideración los siguientes:

Las dimensiones del **proyecto**, tipo y distribución de las obras y actividades a desarrollar, Factores sociales (poblados cercanos, los Usos del suelo permitidos por el Plan de Desarrollo Urbano o Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable para la zona (si existieran), de los Rasgos geomorfoedafológicos. Para considerar la geomorfología de la zona, se obtuvieron las curvas de nivel a cada 15 metros, a partir de carta topográfica F13C58 escala 1:50000 (**INEGI, 2021**), a partir de las cuales se generó un modelo de elevación digital, ambas capas se sobrepusieron a la Imagen satelital alrededor del sitio de **proyecto**. Esta información se verificó en campo para detectar pendientes, direcciones de escurrimientos y líneas de parteaguas, y de los aspectos del Conjunto de Datos Vectoriales de Unidades Climáticas escala 1: 1 000 000 (García & **CONABIO, 1988**); de los rasgos hidrológicos: del conjunto de datos vectoriales denominado Red hidrográfica escala 1:50 000 edición: 2.0, subcuenca hidrográfica RH13Ba R. Huicicila / cuenca R. Huicicila - San Blas /R.H. Huicicila (**INEGI, 2010**) teniendo una superficie de 6,618,455.48 m².

Delimitación del área de influencia.

Para delimitar el área de influencia que considere también los efectos indirectos, de conformidad con la definición presentada, es necesario identificar los principales impactos negativos que trascienden los límites del sitio de **proyecto**, así como los componentes ambientales que resienten dichos impactos. Así que consideraron la generación de residuos sólidos y descargas de aguas residuales, basado en la generación del ruido y flujo del



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

viento, del litoral, (playa). Utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos en las diferentes etapas del **proyecto**, se llega a determinar el área de influencia del **proyecto** la cual tiene un área de 920,903.89m². De la cuenca hidrológica delimitada, teniendo una superficie de 6,618,455.48 m².

Vegetación.

De acuerdo con el Conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1: 250 000, serie VI (Capa Unión) de **INEGI (2016)** la unidad de vegetación existente dentro del sistema ambiental está clasificada como vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia (Vsa/SM5).

INDIVIDUOS ARBÓREOS ENCONTRADOS EN SITIO DE PROYECTO

Marca GPS	Nombre común	Nombre científico	DAP	Altura
77	Juan Pérez	<i>Coccoloba barbadensis</i>	40	4.1
81	Guácima	<i>Guazima ulmifolia</i>	25	4
82	Papelillo verde	<i>Jathropa standleyi</i>	38	3
83	Papelillo verde	<i>Jathropa standleyi</i>	38	3
97	Guácima	<i>Guazima ulmifolia</i>	20	4.3

El sitio de **proyecto** presenta una riqueza de vegetación muy escasa, principalmente a causa de las labores de jardinería que llevan a cabo trabajos de jardinería y mantenimiento, el cual permite solo el crecimiento del pasto en el estrato arbustivo y la conservación de los ejemplares de arbolado nativo existente. La implementación del **proyecto** permitirá el aumento de la riqueza en las especies de flora, de igual manera la implementación de los programas ambientales favorecerá el uso de especies nativas.

Fauna.

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

Una vez generado el listado potencial de especies con posible presencia en Sistema Ambiental, así como para el predio del **proyecto**, se llevó a cabo la selección de los puntos/transectos de muestreo, donde se consideraron diversos aspectos como: accesibilidad al sitio tomando en cuenta tanto los aspectos fisiográficos como sociales, el tipo de vegetación, confiriendo prioridad a las zonas mejor conservadas (con ayuda de imágenes satelitales) o áreas forestales.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Listado taxonómico de especies de anfibios con distribución potencial dentro del SA

Nombre científico	Nombre común	Estatus NOM-059-SEMAARNAT-2010
<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo gigante	
<i>Incilius marmoreus</i>	Sapo jaspeado	
<i>Incilius mazatlanensis</i>	Sapito pinto de Mazatlán	
<i>Smilisca baudinii</i>	Rana arborícola mexicana	Pr

Listado taxonómico de especies de reptiles con distribución potencial dentro del SA

Nombre científico	Nombre común	Estatus NOM-059-SEMAARNAT-2010
<i>Boa sigma</i>	Boa de la costa oeste mexicana	
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga golfina	P
<i>Crocodylus acutus</i>	Cocodrilo de río	Pr
<i>Oxybelis microphthalmus</i>	Culebra perico del Pacífico	A
<i>Oxybelis microphthalmus</i>	Bejuquilla café	
<i>Masticophis flagellum</i>	Culebra chirrionera	A
<i>Senticolis triaspis</i>	Culebra Ratonera	
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo Pañuelo del Pacífico	
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucona asiática	
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra	A
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Sceloporus utiformis</i>	Lagartija Espinosa del Pacífico	
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Lagartija de Árbol del Pacífico	
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Huico de Líneas de Jalisco	Pr
<i>Aspidoscelis gularis</i>	Huico pinto del noroeste	





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-059- SEMARNAT-2010
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Garza nocturna	Nativa	
<i>Zenaida macroura</i>	Huilota Común	Nativa	
<i>Corvus sinaloae</i>	Cuervo sinaloense	Endémica, Nativa	
<i>Leucophaeus atricilla</i>	Gaviota reidora	Nativa	
<i>Sterna hirundo</i>	Charrán común	Nativa	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Bienteveo común	Nativa	

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación a el **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 lo anterior, a continuación, se presentan los principales impactos ambientales

Las actividades del **proyecto** se dividieron en 3 etapas distintas, preparación del sitio, construcción y etapa de operación. A continuación, se presentan las principales actividades para cada etapa, de acuerdo con la memoria técnica proporcionada por el **promovente**:

ACTIVIDADES A REALIZAR POR EL PROYECTO EN CADA UNA DE LAS ETAPAS

ACTIVIDADES	PREPARACIÓN DEL SITIO	
	• Desmonte • Despalme • Instalación de obras provisionales • Excavación y relleno • Nivelación y compactación	



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

CONSTRUCCIÓN

- Cimentación
- Albañilería
- Instalaciones
- Acabados
- Dotación de servicios
- Habilitación de áreas verdes
- Operación de la infraestructura
- Mantenimiento de la infraestructura
- Mantenimiento de áreas verdes
- Ejecución de Programas Ambientales

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

CATÁLOGO DE MEDIDAS GENERALES DE PREVENCIÓN

Medida	Componente Ambiental	Impacto Por Prevenir	Etapas
Queda prohibida la caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna o flora silvestre que pudiera identificarse en el sitio de proyecto y área de estudio. Se colocará señalización que fomente, entre los participantes de la obra, respeto y cuidado hacia las diversas especies de flora y fauna que se encuentren en el sitio del proyecto y sus alrededores.	FAUNA	Perturbación o daño físico a cualquier especie de flora o fauna silvestre.	PS, CO
Mantener especial cuidado en el retiro de vegetación y delimitar las áreas de conservación de arbolado para evitar alteraciones no contempladas.	SUELO	Daño a ejemplares de flora no considerados.	PS
Se utilizarán plaguicidas biodegradables como los basados en piretroides sintéticos o piretrinas orgánicas, estos deberán estar autorizados por el catálogo de	SUELO	Contaminación del suelo por el uso de plaguicidas en las áreas verdes.	OP



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

plaguicidas Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST, 2004). Además, se emplearán, en la medida de lo posible, técnicas del llamado control biológico, el cual emplea las sustancias de otras plantas para eliminar o erradicar las plagas de jardines.			
Se picará y reintegrará el material vegetativo producido por la poda y trabajos de mantenimiento de jardines y vegetación en general del proyecto.	SUELO	Aumento de la producción de residuos sólidos.	OP
El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas como fuertes vientos, huracanes, fuertes lluvias, entre otros.	AIRE, SUELO, SOCIOECONÓMICO	Daños físicos y a la salud de los trabajadores; propagación de polvos suspendidos; dispersión de residuos por efecto del viento	PS, CO
Queda prohibida la elaboración de fogatas y la quema de residuos vegetales y cualquier otro objeto. Se pondrán letreros que indiquen la prohibición de estas actividades.	AIRE, FLORA	Contaminación del aire y pérdida de cobertura vegetal.	PS, CO
Mediante contrato, se exigirá a los contratistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad en la zona, así como el mantenimiento de sus vehículos automotores en óptimas condiciones.	AIRE, CLIMA.	Emisión de gases de efecto invernadero hacia la atmósfera, contribución al cambio climático.	PS, CO
Consideramos importante que se mantenga el confort sonoro, esto es	AIRE	Emisión descontrolada de ruido de altos decibeles.	PS, CO



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

sin rebasar los 50 dB, por lo que se dará un mantenimiento preventivo y correctivo al equipo menor de construcción, a fin de reducir los niveles de ruido producidos por su funcionamiento.			
Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores de residuos sólidos contarán con tapa y los desechos serán embolsados antes de ser enviados a su destino final.	FAUNA	Proliferación de fauna nociva como cucarachas, moscas o ratas.	PS, CO
Quedará estrictamente prohibido para todo el personal dentro del sitio del proyecto defecar u orinar al aire libre, así como tirar basura o cualquier tipo de residuo (incluso orgánico) fuera de los contenedores apropiados para su disposición.	SUELO	Contaminación del suelo por residuos sanitarios.	PS, CO

Etapas de aplicación de la medida: PS = Preparación del sitio; CO = Construcción; OP = Operación y mantenimiento

MEDIDAS ESPECÍFICAS

Medida	Componente Ambiental	Impacto Por Prevenir	Etapas
Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos, que buscará evitar la acumulación de residuos provenientes de las diferentes actividades del proyecto , así como su disposición en lugares inadecuados.	SUELO	Composición del suelo	P, M
En medida de lo posible, se picará y reintegrará el material vegetativo	SUELO	Composición del suelo	M



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

producido por la actividad de desmonte para reducir su volumen.			
Se delimitarán las áreas que sean sujetas a desmonte para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	SUELO	Uso de suelo	P
Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción del aire.	SUELO	Estructura del suelo	P
Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del proyecto , de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera.	SUELO	Composición del suelo	M
Los escombros serán entregados a recolectores autorizados para su adecuada disposición.	SUELO	Composición del suelo	M
Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos excavación y relleno, así como nivelación y compactación para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	SUELO	Estructura del suelo	P
Se ejecutarán todas y cada una de las recomendaciones del estudio de Mecánica de Suelos para asegurar la estabilidad del suelo.	SUBSUELO	Estructura del subsuelo	P
Se colocará una malla alrededor de la construcción para disminuir la visualización de la obra.	PAISAJE	Calidad del paisaje	M
Al terminar la jornada se guardarán y ocultarán los camiones y maquinaria con la finalidad de no alterar las	PAISAJE	Calidad del paisaje	M



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

condiciones estéticas del paisaje.			
Se utilizarán acabados y materiales de la región para integrar el proyecto al entorno paisajístico donde se integra.	PAISAJE	Calidad del paisaje	M
Se llevará a cabo un Programa de paisajismo con especies nativas en las áreas verdes del proyecto para conservar la biodiversidad del sitio e incrementar el hábitat disponible para algunos grupos faunísticos. Además, se mejorará la estructura del suelo a través de la acumulación de materia orgánica.	FLORA, FAUNA, SUELO	Cobertura, Diversidad, Flora en Norma, Distribución, Estructura del suelo	M, C
Se apoyarán a los programas locales de reforestación a través de donaciones en especie o económicas.	FLORA	Cobertura	C
Se elaborará y ejecutará durante PS, CO, OP del proyecto , un Programa de Protección de Fauna, en el cual se incluirán las medidas necesarias para garantizar la integridad de cualquier ejemplar de fauna de importancia dentro del sitio del proyecto .	FAUNA	Distribución y Diversidad	P, M
Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería y remoción de su hábitat de cualquier especie dentro del proyecto .	FAUNA	Distribución	P
Se verificará previo a los trabajos de cambio de uso de suelo que no exista fauna con la posibilidad de desplazarse por cuenta propia. Esta deberá ser ahuyentada o reubicada fuera del sitio del proyecto .	FAUNA	Diversidad	P



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

El corte de la vegetación se realizará preferentemente de manera manual para disminuir las emisiones del uso de maquinaria.	CLIMA	Cambio climático	M
Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales.	CLIMA	Cambio climático	M
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.	CLIMA	Cambio climático	M
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	CLIMA	Cambio climático	M
Se llevará a cabo trabajos de mantenimiento e inspección periódicos de los equipos que produzcan emisiones a la atmósfera para garantizar su óptimo funcionamiento.	CLIMA	Cambio climático	M
Favorecer la utilización de vehículos eléctricos dentro del desarrollo, tanto para el transporte de usuarios como de suministros, con la finalidad de reducir la emisión de gases de efecto invernadero.	CLIMA	Cambio climático	M
Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	AGUA	Calidad del agua	M
Se establecerá como obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que circulen durante la construcción	AIRE	Confort sonoro	M





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

del proyecto , el uso de filtros para ruido, así como que se encuentren debidamente afinadas y lubricadas, además de respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.			
Los cambios de filtros de combustibles y aceites, así como las afinaciones y reparaciones de equipo se efectuarán fuera del predio y del área de estudio, en talleres autorizados. Asimismo, el abasto de combustible para la maquinaria se realizará mediante camionetas al momento de requerirlo para evitar el almacenamiento en el predio.	SUELO	Composición del suelo	P
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	AGUA	Disponibilidad	M
Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	AGUA	Disponibilidad	M

Se considera que no se incrementarán los impactos ambientales identificados en la MIA-P, no obstante, se enlistan las medidas de mitigación propuestas adicionalmente:

- Quedará establecida la prohibición de encender fogatas en la playa.
- El tipo de iluminación debe ser con luz "ámbar" de baja intensidad.





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

- Durante la noche las luces deberán permanecer dirigidas durante todo el año hacia el continente y no se generará ninguna emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o que cause resplandor durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.
- Quedará establecida la prohibición de usar linternas en la playa.
- Cerca de la playa se instalará únicamente la iluminación estrictamente necesaria para la seguridad de las personas y estará orientada de tal forma que su flujo luminoso será dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando las siguientes medidas para mitigación del impacto:
- Apagar las luces exteriores y cerrar las cortinas o persianas de edificaciones adyacentes a la playa en la noche, durante la temporada de anidación.
- Utilización de luminarias direccionales o provistas de lámparas o capuchas.
- Utilización de focos de bajo voltaje (40 Watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
- Utilizar fuentes de luz de coloración amarillo puro o rojo, tales como lámparas de vapor de sodio de baja presión.
- Para corredores, pasarelas y pasos peatonales utilizar diodos emisores de luz roja o ámbar (LED).
- Instalar temporizadores para apagar la iluminación cuando ya no se necesite.
- Llevar a cabo un programa de reforestación en la playa arenosa utilizando especies correspondientes a la duna costera como la Ipomoea pes-caprae (bejuco de playa) o Uniola paniculata (pastos costeros), que estabilizan las dunas al retener la arena con sus raíces.
- Incorporar materiales y diseños que reduzcan el consumo de energía, como aislamiento térmico adecuado, ventanas de doble acristalamiento y sistemas de iluminación eficientes.
- Instalación de sistemas de energía solar para la generación de electricidad y calentamiento de agua, disminuyendo la dependencia de fuentes de energía fósil.
- Implementación de sistemas de captación de agua de lluvia y tecnologías de bajo consumo en grifos y sanitarios para optimizar el uso del recurso hídrico.
- Consumo de materiales locales y de bajo impacto ambiental, reduciendo la huella de carbono asociada al transporte y producción de los mismos.

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.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

COMPONENTE: CLIMA			
Escenario sin proyecto.		Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias	El clima continuara con sus características actuales.	Las tendencias de este componente ambiental continuaran sin cambios.	Debido a que la construcción del proyecto requiere de maquinaria y vehículos automotores, se generará la emisión de gases contaminantes que contribuyen al efecto invernadero. Lo anterior será controlado revisando las condiciones de los equipos utilizados asegurándose que funcionen en óptimas condiciones y por consecuencia las emisiones tengan un menor impacto.
Escenario ambiental esperado	El clima no sufriría cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual.	Un escenario sin modificaciones significativas en la temperatura natural atribuibles al proyecto.	La conservación de vegetación permite esperar un escenario sin modificaciones en el clima puntual, pero que contribuirá a mejorar el escenario del cambio climático regional.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Modificación de la calidad ambiental del sitio	Este componente ambiental no sufriría cambios significativos y tampoco el sistema ambiental.	No sufriría cambios significativos y tampoco el sistema ambiental, aunque un posible aumento de la contaminación atmosférica por falta de medidas de mitigación podría propiciar una afectación temporal.	La conservación de una mayor parte de la vegetación y el mantenimiento de las áreas verdes, así como la prevención de la erosión, permitirá que no se propicie el aumento de temperatura ni la modificación del clima y se favorecerá una mejor calidad ambiental.
---	--	---	--

COMPONENTE AMBIENTAL: SUELO			
Escenario sin proyecto.		Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias	El suelo permanecerá sujeto a probables eventos de erosión por escurrimientos laminares ocasionales internos, sin embargo, las tendencias de desarrollo ocasionarían una pérdida gradual de suelo natural para dar paso al desarrollo de infraestructura turística.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación aumentaría el impacto al suelo ya que la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del intemperismo y la erosión. De igual manera el mal manejo de los residuos sólidos, especialmente durante la construcción del proyecto , afectarían a este componente, posibilitando su contaminación.	Aun cuando existirá afectación puntual de este componente en las áreas de desplante del proyecto , la implementación de medidas de prevención y mitigación disminuirán la magnitud de esta afectación, evitando una larga exposición del suelo, reintegrando el suelo de las excavaciones al sitio del proyecto y previniendo la contaminación de residuos.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Escenario ambiental esperado	Continuará dentro del Sistema ambiental (SA) el desarrollo de la actividad constructiva y habitacional actual. El suelo podría ser sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde no cuenta con vegetación nativa ni introducida en cantidad importante, así como a procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo.	Un escenario con alteraciones en el suelo por modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación con residuos sólidos.	En el sistema ambiental seguirían presentándose tendencias de desarrollo turístico habitacional de naturaleza similar al proyecto , como los que ya existen en la zona, mientras que, en el sitio del proyecto , con la ejecución del sistema de medidas de mitigación se contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo evitando su erosión.
Modificación de la calidad ambiental del sitio	En el sitio de proyecto no existirían cambios, sin embargo, en el sistema ambiental proseguirá el deterioro de las condiciones del suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos.	El sitio de proyecto vería afectada la calidad de este componente de manera moderada, por la pérdida de suelo de manera puntual en el sitio de desplante de las obras y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos, ya que estos son de fácil dispersión.	Con la ejecución de las medidas de mitigación específicas para este componente ambiental, y los programas ambientales que se ejecutarán (ver capítulos V y VI), se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general.

COMPONENTE AMBIENTAL: SUBSUELO		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Tendencias	En ausencia del proyecto , el subsuelo continuará modificándose gradualmente en toda la franja costera destinada al desarrollo, a medida que se continúen construyendo los lotes disponibles.	El subsuelo permanecerá con las tendencias de cambio actuales en el SA. Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación posiblemente aumentaría en cierta medida la contaminación del subsuelo, a través de las actividades de cimentación, así como la posible modificación de su estructura y capacidad de filtración.	Con la aplicación del Sistema de Medias de Prevención y Mitigación, los impactos al subsuelo se verán mitigados en cierta medida y compensados, beneficiando de manera indirecta el subsuelo.
Escenario ambiental esperado	Se espera un subsuelo con una leve disminución en su capacidad de filtración de agua y con modificaciones en su estructura a medida que continúe desplantando edificaciones con sus consecuentes trabajos de remoción de tierras y cimentación.	Un escenario con alteraciones en el subsuelo por las actividades preparativas del terreno y constructivas.	En el sistema ambiental se continuarán desarrollando las actividades turísticas, habitacionales y comerciales, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, el proyecto contará con áreas rehabilitadas que anteriormente se encontraban impactadas por erosión o compactación, devolviendo así en cierta medida sus propiedades al subsuelo.
Modificación de la calidad ambiental del sitio	No sufrirá cambios importantes a escala del SA, sin embargo, se esperan modificaciones puntuales en los sitios donde continúen desplantándose edificaciones, sobre todo en aquellos que requieran trabajos movimiento de tierras y cimentación.	La calidad ambiental se verá afectada de manera puntual en los sitios de cimentación y desplante de obras debido a la contaminación del subsuelo y a la modificación de algunas de sus características.	Con la ejecución de las medidas de mitigación que se ejecutarán (ver capítulos V y VI), se mejorarán las condiciones de del subsuelo y se rehabilitarán diversas áreas dañadas, con lo que se espera un leve aumento en la calidad del componente.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

COMPONENTE AMBIENTAL: AGUA		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias El gradual desarrollo en la zona creará una mayor carga en la disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible, evitará que se exceda la densidad habitacional permitida. Proporcionalmente existiría una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos sólidos, así como descargas no autorizadas en ríos o el océano.	La implementación del proyecto sin medidas de mitigación podría ocasionar la contaminación de escurrimientos temporales con residuos generados por la obra, los cuales llegarían al mar, de igual manera sin implementar medidas y políticas de ahorro de agua ejercerían una mayor presión a la disponibilidad de este recurso.	El continuo desarrollo de la zona continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este componente, no obstante, la instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos, permitirá reducir la demanda de agua potable. No existirá contaminación de agua ya que las descargas se dirigirán a 2 biodigestores ubicados dentro del sitio.
Escenario ambiental esperado La calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo.	Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control y un uso deficiente del recurso.	Se espera una demanda de agua potable mínima. El proyecto hará uso del servicio de agua local.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Modificación de la calidad ambiental del sitio	Sufriría cambios menores al igual que el sistema ambiental.	Se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y la reducción de su disponibilidad.	La calidad del agua permanecerá en condiciones adecuadas y se evitará el aumento significativo en su consumo por las medidas de ahorro en base a instalaciones y procesos que se instalarán en el proyecto .
---	---	---	---

COMPONENTE AMBIENTAL: PAISAJE

	Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias	En los alrededores del sitio de proyecto se pueden distinguir varios escenarios paisajísticos marcados, el primero de ellos lo conforman el asentamiento humano, sin embargo, aún persisten elementos que conservan parte de su estado natural, fuera del fraccionamiento. En la zona costera, la ausencia de construcciones en partes de la zona federal o en la zona marina, permite la permanencia de un paisaje mayormente natural.	Sin las medidas de mitigación el sitio podría verse afectado por la contaminación del suelo, la remoción descontrolada de vegetación y por emisiones no controladas y acumulación de residuos sólidos, todo ello afectando al paisaje.	El paisaje se favorecerá con la inclusión de las áreas verdes del proyecto . El proyecto una vez terminado, no afectará al paisaje y mantendrá los componentes ambientales intactos.





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Escenario ambiental esperado	El paisaje se mantendrá en su estado actual.	Se esperaría un escenario de un proyecto descuidado, con mala imagen y que sería erosionado gradualmente.	El paisaje permanecerá con sus atributos naturales actuales.
Modificación de la calidad ambiental del sitio	A largo plazo, podría esperarse una gradual afectación por la acción antropogénica.	La calidad ambiental disminuiría debido al posible deterioro de la vegetación existente y la proliferación de residuos sólidos, además de la erosión de suelo.	La calidad ambiental del sistema seguirá siendo favorecida por la conservación de ejemplares nativos dentro del proyecto , lo que le proporcionará una percepción de mayor naturalidad al proyecto .

COMPONENTE AMBIENTAL: AIRE			
	Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias	La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto . La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo ir en aumento, como se anticipa por el uso de suelo considerado para esta zona por los ordenamientos relativos.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una contaminación atmosférica importante por la operación de maquinaria en mal estado, dispersión de polvos resultantes del movimiento de tierras y el ruido excesivo durante la construcción.	Con las medidas de mitigación se esperaría que este componente conservara sus condiciones actuales, con afectaciones fugaces por las emisiones de polvos y ruido.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Escenario ambiental esperado	La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona.	Ejecución de las actividades con emisiones temporales a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para la construcción del proyecto , con la consecuente afectación al aire.	El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el proyecto no contribuirá a un progresivo deterioro, presentándose únicamente afectaciones fugaces y de corta extensión.
Modificación de la calidad ambiental del sitio	Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el sistema ambiental.	La calidad del aire en el SA disminuiría levemente de manera temporal.	El promovente se asegurará, que durante la construcción del proyecto la emisión de CO2 y otros contaminantes, sea mínima.

COMPONENTE AMBIENTAL: FLORA			
	Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias	La cobertura de vegetación nativa podría continuar en decremento ya que la tendencia de desarrollo continuará dentro del sistema ambiental. Sin embargo, los desarrollos turístico-habitacionales consideraran superficies designadas específicamente a áreas verdes lo cual compensa en cierto grado la afectación al componente.	Se esperaría una tendencia que propicie el deterioro de la vegetación nativa dentro del sistema ambiental, así como un aumento no controlado en la abundancia de la vegetación exótica. En el sitio de proyecto sin las medidas de mitigación áreas fuera de las previstas podrían verse afectadas, no se presentaría reforestación en ninguna superficie.	El área donde se desarrollará el proyecto carece de vegetación significativa. No será necesario talar árboles, por el contrario, el proyecto busca revitalizar la zona mediante la introducción de especies nativas en sus áreas verdes e integrando jardinerías que contribuirán al paisaje y la biodiversidad.





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

ambiental	Se esperaría un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica.	La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del sistema ambiental, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de los jardines del proyecto .	Dentro de los jardines del proyecto existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del proyecto .
Modificación de la calidad ambiental del sitio	Se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.	Disminuirá sensiblemente la calidad de la cobertura vegetal en el sitio.	La calidad aumentará debido a la conservación y cuidado de los jardines, la reforestación y la inclusión de un mayor número de especies nativas.

COMPONENTE AMBIENTAL: FAUNA			
	Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Tendencias	La fauna continuaría viendo reducido su hábitat natural debido a la tendencia de desarrollo del sistema ambiental, obligándola a migrar a sitio con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras, particularmente reptiles y mamíferos.	Se podría generar una migración local de fauna, y el riesgo de afectación de ejemplares de fauna por la realización de las actividades del proyecto .	El sitio de proyecto se sitúa en un entorno con actividad humana significativa con poca vegetación. Por lo anterior sus capacidades de representar un hábitat para albergar fauna es limitada. Siendo la fauna en el sitio de proyecto considerablemente reducida en riqueza específica al compararla con el SA. No se prevén riesgos significativos a la fauna o su hábitat.
Escenario ambiental esperado	Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema ambiental.	Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente.	El proyecto tomará las medidas necesarias como el ahuyentamiento y el rescate, para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del proyecto .
Modificación de la calidad ambiental del sitio	Permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.	Disminuirá la calidad ambiental del sitio debido a la afectación a la distribución de la fauna.	Se espera que el proyecto no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, particularmente de aves y reptiles.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

11. Opiniones recibidas.

Derivado del oficio 138.01.03/5298/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024, la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Estado de Nayarit, mediante oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1303/2024, de fecha 17 de octubre del 2024 dio respuesta respecto del sitio del proyecto. La cual emite consideraciones que se tomarán en el cuerpo para el presente Oficio.

1. Colocar depósitos de residuos sólidos urbanos suficientes para los generados durante todas las etapas del Proyecto, las cuales deberán estar debidamente rotulados como mínimo en Residuos Orgánicos y Residuos Inorgánicos, con tapa y con bolsa plástica o material que facilite su contención, manejo y retiro. Se deberá proporcionar el mantenimiento constante, dar la disposición final con base en la norma aplicable y donde indiquen las autoridades competentes.
2. En caso de generar residuos susceptibles de ser reciclados, como varillas alambre recocido, alambres, papel, cartón, plástico, etc., se deberá solicitar su recolección o llevarlos a los centros de acopio.
3. Evitar la quema de cualquier residuo o desecho material generado durante todas las actividades del proyecto, así como almacenamiento de chatarra en el sitio o sus inmediaciones.
4. Deberá adquirir los materiales pétreos de los bancos autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Comisión Nacional del Agua o de esta Secretaría.
5. Destinar el material pétreo o el que resulte de las excavaciones en el proyecto y que no se reutilicen en el mismo predio a los bancos de tiro autorizados por esta Secretaría.
6. Los vehículos que transporten el material pétreo deben permanecer cubiertos con una lona de tal manera que se evite la emisión de partículas a la atmósfera y a las vías de comunicación, además de respetar su capacidad real; esto con la finalidad de evitar cualquier accidente derivado de una sobrecarga y/o derrame del material pétreo sobre las vías de comunicación.
7. Evitar la defecación al aire libre, colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores, en el entendido de que, de ser menor la cantidad de personas deberá colocar un sanitario. Así mismo se deberá dar instrucción a los trabajadores sobre su uso, ubicación y solicitar a la empresa que presta el servicio, el mantenimiento oportuno de los sanitarios.
8. Contar con un plan de manejo de Fauna, así como un padrón de Fauna capturada y reubicada, con evidencia necesaria para que esto sea comprobable por la autoridad inspectora correspondiente.
9. Se recomienda evitar la introducción de especies exóticas enlistadas en el "Acuerdo por el que se determina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México" (DOF 07/12/2016), Así como de rápido crecimiento, hibridación, con facultad



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

de desplazar especies nativas y generar daños en infraestructuras, por ejemplo, el *Ficus* y sus congéneres *Ficus nitida*, *F. microcarpa* y *F. benjamina*; *Casuarina* (*Casuarina equisetifolia*); *Eucalipto* (*Eucalyptus* spp.) y las palmas *Elaeis Guineensis*, *Livistona chinensis*, *Phoenix canariensis*, *Ptychosperma macarthurii* y *Rosystonea oleracea*.

10. Elaborar un programa de Contingencias Ambientales como medida preventiva específica del proyecto para el caso que se presenten fenómenos meteorológicos e hidrometeorológicos (tormentas extraordinarias, huracanes, inundaciones, desbordes de canales pluviales, sismos, vientos intensos, etc.). En este programa se deberán indicar las zonas de mayor riesgo, áreas de evacuación, áreas de resguardo, vías alternas de salida y entrada de personas o vehículos, albergues o sitios seguros más próximos al sitio del proyecto.

11. Evitar el uso y el impacto de las áreas colindantes al proyecto y que no sean autorizadas en el Resolutivo de la Evaluación del Impacto Ambiental que emita la autoridad correspondiente.

12. Notificar al Instituto Nacional de Antropología (INAH), de la presencia de algún vestigio arqueológico durante el desarrollo de los trabajos en cualquiera de las áreas del proyecto, con el objeto de que este determine lo conducente en la materia.

13. Contar con los planes de manejo, autorizaciones y/o permisos en materia de emisiones a la atmósfera y/o residuos que se esperan generar durante todas las etapas del proyecto.

14. Contar con un plan de contingencias por derrames de hidrocarburos en el mar y en la tierra para todas las etapas y/o actividades del proyecto.

15. En caso de utilizar y/o almacenar sustancias que por sus características físico-químicas, por sus volúmenes y/o cantidades, así como por el tipo de proceso/actividad amerite elaborar un estudio de riesgo, deberá someterlo a evaluación ante las autoridades correspondientes.

16. Tomar las medidas necesarias para reducir la luz intrusa que pudiera afectar flora y fauna colindantes al proyecto, esto con base en la **Ley General para el Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente**.

Que con fecha del 29 de noviembre de 2024, el Centro INAH Nayarit Dirección dio respuesta mediante Oficio No. 401.35.17-2024/643 de fecha 28 del mismo mes y año a lo referido en el Oficio No. 138.01.03/5298/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024, y se cita a continuación:

"... en el predio donde se pretende ejecutar la referida construcción, NO se encuentra inserto en una zona de monumentos arqueológicos. Ni colinda con algún sitio arqueológico de conformidad con el "Catálogo de Sitios Arqueológicos en el Estado de Nayarit" inscrito en el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas de INAH.

Sin embargo, ya aunque el predio No se encuentra inscrito en "Catálogo de Sitios Arqueológicos en el Estado de Nayarit",



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

no se descarta la posibilidad de la existencia de evidencia arqueológica niveles por debajo de la superficie, motivo por el cual le pido, que se informe al solicitante, que previo a la intervención y ejecución de inicio de labores del proyecto, deberá ingresar a este Instituto Nacional de Antropología e Historia, delegación Nayarit, solicitud de Trámite INAH-05-001 que corresponde al Visto Bueno de Obra, para estar en condiciones de emitir la viabilidad del proyecto en referencia.

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 integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

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

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto, de la información adicional y en alcance presentadas** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, y de la información adicional presentada, 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 **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, que se citan a



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

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 **"MIA-P para la construcción y operación de la casa Gallenson en san francisco, bahía de banderas, Nayarit"**, en lo sucesivo identificado como el **proyecto**; ubicado en la vialidad conocida como Avenida América Latina No. 12, Interior Circuito Tortugas en el Condominio Las Olas, el cual a su vez se encuentra en el poblado de San Francisco, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en la colindancia con la franja de Zona Federal Marítimo Terrestre y la zona de playa; En las coordenadas UTM X = 456,976,558 y Y = 2,311,802,286.

- El **proyecto** consiste en la construcción y operación de una casa habitación en el lote 13, el cual tiene una superficie de 2,962.68 m². La distribución de esta residencia está compuesta por dos niveles. En la primer planta se encuentra el acceso principal, con un área de estacionamiento para dos automóviles, dentro del mismo espacio se encuentra el cuarto de bombas y una pequeña bodega al lado, seguido de un nicho para las condensadoras del aire acondicionado; al entrar a la casa se encuentra un recibidor en doble altura que envuelve al usuario con bellas vistas: en la parte frontal se encuentra el bar enmarcado por la vista del mar, al lateral izquierdo se encuentra la recámara principal con su terraza, baño y closet vestidor, también se ubicará un gimnasio, un medio baño, y en el lado derecho se encontrarán las escaleras que conducen a planta alta; en el lado izquierdo se ubicarán las áreas sociales: living, cocina, alacena, comedor, una bodega para almacenaje a un costado de la entrada secundaria, un medio baño, área de terraza cubierta/descubierta con alberca, camastros, área de barbecue grill con su propio comedor y los jardines.

El acceso al segundo nivel es mediante la escalera que se encuentra en el recibidor. Al subir las escaleras en un medio nivel tenemos la recámara principal con un amplio baño, closet vestidor y un balcón. En este mismo nivel, pero del lado opuesto tenemos una recámara de visitas con su baño, closet vestidor y balcón. Entre estos dos espacios tenemos un cuarto de entretenimiento.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

Desglose de las superficies constructivos del lote, así como de los componentes constructivos y áreas verdes del proyecto:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS DENTRO DEL LOTE	M2
NIVEL PLANTA BAJA	
Ingreso	60.06
Recamara principal c/ baño completo	52.47
Cochera	41.92
Alacena, cocina, baños, lavandería, sala y comedor	131.70
Gimnasio	27.54
Cuarto de máquinas	16.36
Terrazas, Bar y BBQ	124.62
Total construcción techada	454.67
ÁREAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	
Estacionamiento, Ingreso Peatonal e Ingreso de Servicio	301.42
Driveway	346.83
Circulación	420.65
Alberca	88.14
Firepit	14.97
Total construcción descubierta	1172.01
AREAS VERDES	
jardines	1336.00
Total áreas verdes	1336.00
ÁREAS GENERALES DEL PROYECTO EN PLANTA BAJA	m²
Total construcción techada	454.67
Total construcción descubierta	1172.01
Total áreas verdes	1336.00
TOTAL DE ÁREAS debe ser igual a la superficie del lote	2962.68



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

NIVEL PLANTA ALTA	
CONSTRUCCIÓN TECHADA EN PLANTA ALTA	m ²
Recamara maestra con baño	58.09
Recamara de visitas con baño	64.93
Cuarto de TV	23.33
Hall	33.51
Terrazas de las recamaras	21.51
Total construcción techada planta alta	201.37

Cálculo de los coeficientes urbanísticos

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS)	SUPERFICIE EN M2	% RESPECTO DEL PREDIO
SUPERFICIE DEL PREDIO DEL PROYECTO	2962.68	100.00%
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN TECHADA EN PLANTA BAJA	454.67	
TOTAL DE SUPERFICIE PARA DETERMINACIÓN DEL COS	454.67	15%

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS)	SUPERFICIE EN M2	% RESPECTO DEL PREDIO
SUPERFICIE DEL PREDIO DEL PROYECTO	2962.68	100.00%
PLANTA BAJA	454.67	
PLANTA ALTA	201.37	
TOTAL DE SUPERFICIE PARA DETERMINACIÓN DEL CUS	656.04	22%

El sitio cuenta con todos los servicios básicos urbanos como vialidades internas, energía eléctrica, agua potable, servicio telefónico y gas L.P., además de contar con vialidades con concreto hidráulico y empedrado en buenas condiciones de operación. Respecto del drenaje sanitario, el **proyecto** contará con dos biodigestores, los cuales tratarán las aguas residuales de la casa habitación, descargando las aguas tratadas a pozos de absorción, y retirando los lodos remanentes mediante pipas sanitarias de una empresa local autorizada para depositarlos en la planta de tratamiento municipal o similar, según indique el organismo operador del sistema de aguas y drenaje del municipio de Bahía de Banderas.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

En la franja colindante al sitio de **proyecto** existe una franja de playa arenosa de aproximadamente 40 metros de ancho, dentro de esta franja. Esta franja presenta escasa vegetación en la porción más cercana al predio del **proyecto**; esta vegetación presenta una baja diversidad representada por dos especies, adicionalmente estas especies NO forman parte de las especies características de una duna costera, uno es el pasto San Agustín (*Stenotaphrum secundatum*), un pasto ornamental usado en los predios del fraccionamiento "Las Olas" y que se extiende de manera natural hacia la playa arenosa. La otra especie identificada resulta ser la (*mimosa costenya*), un arbusto secundario común en la región, pero no asociado a las dunas costeras.

Se puede concluir que la franja de playa arenosa colindante al sitio de **proyecto** no presenta características de una duna costera de acuerdo con las definiciones consideradas. Aun así, el **proyecto** no pretende la afectación directa sobre esta superficie.

Cuadro construcción LOTE 13		
Vértice	X	Y
1	456,976.556	2,311,802.286
2	456,986.681	2,311,830.527
3	457,080.736	2,311,782.474
Curva Circular Lc= 3.381, r=7000	457,073.740	2,311,782.700
4	457,079.831	2,311,779.251
5	457,068.012	2,311,758.375
Superficie m ² : 2,962.68 m ²		

- Las obras y 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**.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de el **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 ambiental"** o el



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

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 **promovente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción.

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

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

CONDICIONANTES

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



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

en la presente Resolución, conforme a las siguientes condicionantes:

- 1 En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del RLGEPPAMEIA, 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. Así mismo, deberá adjuntar el documento de respuesta expedida a lo referido en la condicionante 2.
- 2 Que con fecha del 29 de noviembre de 2024, el Centro INAH Nayarit Dirección dio respuesta mediante Oficio No. 401.3S.17-2024/643 de fecha 28 del mismo mes y año a lo referido en el Oficio No. 138.01.03/5298/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024, y se cita a continuación:

"... en el predio donde se pretende ejecutar la referida construcción, NO se encuentra inserto en una zona de monumentos arqueológicos. Ni colinda con algún sitio arqueológico de conformidad con el "Catálogo de Sitios Arqueológicos en el Estado de Nayarit" inscrito en el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas de INAH.

Sin embargo, ya aunque el predio No se encuentra inscrito en "Catálogo de Sitios Arqueológicos en el Estado de Nayarit", no se descarta la posibilidad de la existencia de evidencia arqueológica niveles por debajo de la superficie, motivo por el cual le pido, que se informe al solicitante, que previo a la intervención y ejecución de inicio de labores del proyecto, deberá ingresar a este Instituto Nacional de Antropología e Historia, delegación Nayarit, solicitud de Trámite INAH-05-001 que corresponde al Visto Bueno de Obra, para estar en condiciones de emitir la viabilidad del proyecto en referencia.

- 3 Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio del resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
- 4 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.
- 5 Presentar en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la recepción del presente Oficio, copia de los comprobantes de recolección de residuos sólidos urbanos por parte de la autoridad competente que le brindará a el **promoviente** el servicio de recolección, los cuales deberán ser depositados en un relleno sanitario autorizado y posteriormente incorporar dichos comprobantes, en lo referido en el **TÉRMINO OCTAVO**.
- 6 El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 06:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

- 7 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 **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
- 8 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 **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
- 9 En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
- 10 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 10 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de el **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

- Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
- 11 La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
- 12 Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
- 13 Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- El **promoviente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual, con evidencia fotográfica de fecha reciente comprobable e imágenes satelitales, así como el calendario de cada una de las actividades involucradas para el desarrollo del **proyecto**. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

NOVENO.- La presente resolución a favor de el **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promoviente** 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 **promoviente**, 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





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

Oficio No. 138.01.03/6179/2024

autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

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

DECIMOSEGUNDO. 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.

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

DECIMOCUARTO. Notificar el contenido del presente oficio a el **C. DAVID GALLENSON** 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
LA TITULAR DE LA OFICINA

ARQ. XITLÉ XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ



- c.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.** Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Para su conocimiento y efecto.- Presente.
- c.c.p. **C. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA.** Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.- Presente.
- c.c.p. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO.** Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit.- Para su conocimiento y efecto, Presente.
- c.c.e.p. **ACTUARIA GLORIA SANDOVAL SALAS.** Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.** Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2024TD057

No. Bitácora:18/MP-0164/09/24

XXGD/GLT/vla