



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

RECIBI ORIGINAL 9/26 PAG.
08/SEP/2008

DATOS PROTEGIDOS POR LA LFTAIPG

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

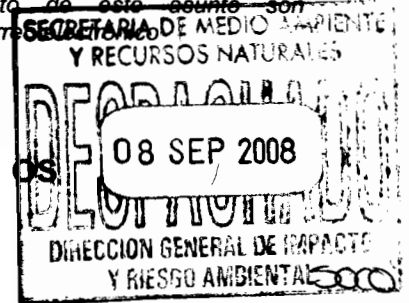
México, D.F., 29 AGO. 2008

"2008, Año de la Educación Física y el Deporte"

Por un uso responsable del papel, las copias
de conocimiento de este asunto son
remitidas vía correo electrónico

DATOS PROTEGIDOS POR LA LFTAIPG

**APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA PUNTA DEL BURRO. S.A DE C.V.**



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), correspondiente al proyecto "**Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por la empresa **Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.**, en lo sucesivo la **promovente**, a ubicarse en los Lotes 8E, 8F y RT19A, Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, y

RESULTANDO:

- I. Que el 4 de junio de 2008, ingresó ante la ventanilla del Centro Integral de Servicios de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, unidad administrativa a la cual se encuentra adscrita esta DGIRA, el escrito sin número de la misma fecha, mediante el cual, la **promovente** presentó la **MIA-P** del **proyecto**, para su correspondiente evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, misma que quedó registrada con la clave **18NA2008T0006**.
- II. Que el 5 de junio del 2008, esta DGIRA, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 34, fracción I de la LGEEPA, que dispone que esta Secretaría publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, publicó a través de la separata número DGIRA/025/08 de la gaceta ecológica, el listado del ingreso de **proyectos**, así como la emisión de resolutivos

"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"
Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental durante el periodo del 29 de mayo al 4 de junio del 2008, en la que se publicó la fecha de ingreso del **proyecto**.

- III. Que el 6 de junio de 2008, esta DGIRA mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA/DDT/0413/08, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental a la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit.
- IV. Que el 18 de junio de 2008, con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 34, primer párrafo de la LGEEPA, esta DGIRA integró el expediente del **proyecto**, mismo que puso a disposición del público en el Centro de Información de Gestión Ambiental, ubicado en Av. Revolución número 1425, delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, Distrito Federal.
- V. Que el 23 de junio del 2008, esta DGIRA, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 33 de la LGEEPA y 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó del ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación de impacto ambiental a la **Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit** y a la **Presidencia Municipal de Bahía de Banderas** del mismo Estado, a través de los oficios S.G.P.A./DGIRA/DESPyS/0750/08 y S.G.P.A./DGIRA/DESPyS/0751/08, respectivamente, para que manifestaran lo que a su derecho les conviniera, en relación con el mismo.
- VI. Que el 23 de junio de 2008, esta DGIRA, con oficio S.G.P.A./DGIRA/DESPyS/0752/08, en acatamiento a lo establecido en el artículo 24 del REIA, el cual señala que la Secretaría podrá solicitar dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la LFPA, la opinión técnica de alguna dependencia o entidad de la Administración Pública Federal, cuando por el tipo de obra o actividad así lo requiera..., y el artículo 53 de la LFPA, corroborando que, cuando las disposiciones legales así lo dispongan, se solicitarán los informes u opiniones necesarios para resolver el asunto, citándose el precepto que lo exija y la conveniencia de solicitarlos, y al artículo 54 de la dicha ley, señalando que las opiniones solicitadas a otros órganos administrativos podrán ser obligatorias o facultativas, vinculantes o no. Salvo disposición legal en contrario, las opiniones serán facultativas y no vinculantes al órgano que los solicitó y deberán de incorporarse al expediente..., solicitó la opinión técnica a la



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

Dirección de la Región Occidente y Pacífico Centro de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), en virtud de que el sitio donde se pretende desarrollar el **proyecto** es una zona de anidación de tortugas marinas de las especies tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y la tortuga carey (*Eretmochelys imbricata*).

- VII. Que a la fecha de elaboración del presente oficio resolutivo, la **Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit**, la **Presidencia Municipal de Bahía de Banderas** del mismo Estado y la **Dirección de la Región Occidente y Pacífico Centro** de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), no han presentado comentarios u observaciones en relación con el desarrollo del **proyecto**, por lo que con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 55 de la LFPA de aplicación supletoria a la LGEEPA, esta DGIRA considera que aquéllas no tiene inconveniente en la realización del mismo.

CONSIDERANDO:

GENERALES

1. Que esta DGIRA es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P del proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 4, 5 fracción II y X, 22, primer y tercer párrafos, 28 primer párrafo y fracciones VII, X y X, 35, párrafos primero, segundo y último, así como su fracción II, de la LGEEPA; 2, 3 fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, y VII, 5 incisos O) fracción I, Q) primer párrafo y R), 9, 12, 37, 38, 44, 45 fracción II y 47 de su REIA; 18, 26 y 32 bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y 2, 19 fracción XXIII, XXV y XXVIII, y 27 fracciones I y II, del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el martes 21 de enero de 2003 y modificado el 22 de noviembre de 2004.
2. Que de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 5 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; por lo que el **proyecto** que nos ocupa encuadra en los supuestos del Artículo 28 fracciones VII, IX y X de la LGEEPA y 5 incisos, O) fracción I, Q) primer párrafo y R) del REIA y con ello se evidencia que el **proyecto** es de

"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"
Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

competencia Federal. Por lo anterior, esta Unidad Administrativa con fundamento en el Artículo 35 una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo esta Dirección General se sujeta a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, 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 que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán 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. En cumplimiento de lo anterior esta Unidad Administrativa analizará lo referido en el Artículo 35, a efecto de demostrar su cumplimiento o incumplimiento en los considerandos siguientes.

3. Que por la descripción, características y ubicación de las actividades que integran el **proyecto**, éstas son de competencia Federal en materia de evaluación de impacto ambiental, por tratarse de una casa habitación que afectará ecosistemas costeros y obras y actividades en litorales y zonas federales, siendo que tal competencia está dispuesta en los Artículos 28 fracciones VII, IX y X de la LGEEPA; 5 incisos O) fracción I, Q) primer párrafo y R) de su REIA.
4. Que el PEIA 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.

Para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA en su modalidad particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del Artículo 11 último párrafo del REIA, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le es aplicable únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.

Página 4 de 26



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

5. Que esta Unidad Administrativa en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 35 de la LGEEPA una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo esta Dirección General se deberá sujetar a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, 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 que resulten aplicables; asimismo, se deberán evaluar 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. Por lo que esta DGIRA procede a dar inicio a la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto**, tal como lo dispone el Artículo de mérito y en términos de lo que establece el REIA para tales efectos.
6. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando **IV** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del PEIA, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la LGEEPA y 38 del REIA, al momento de elaborar la presente resolución, esta Dirección General no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas o denuncias por parte de algún miembro de la sociedad u organismo no gubernamental.
7. Que tal como lo dispone el Artículo 35 primer párrafo de la LGEEPA, esta DGIRA procede a analizar que la **MIA-P** se ajuste a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del Artículo 12 del REIA en los siguientes términos.

Descripción del Proyecto.

8. Que la fracción II del Artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promoviente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**; una vez analizada la información presentada en la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promoviente** en la **MIA-P** ingresada, el **proyecto** presenta las siguientes características:

"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"
Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

- a) Se desarrollará en lotes 8E, 8F y RT19A del Desarrollo Turístico Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit. Las coordenadas UTM extremas del polígono son:

Principales Vertices	X	Y
1	454,900	2'294,569
2	454,899	2'294,309
3	454,653	2'294,323
4	454,617	2'294,345
5	454,620	2'294,461
6	454,830	2'294,569

- b) El **proyecto** consistirá en la construcción de una casa habitación conformada por 5 elementos: casa principal, casa de huéspedes, casa del vigilante, club de playa y estacionamiento. En la planta baja de la casa principal se encontrará un recibidor (hall), estancia, una recámara secundaria con closet, baño completo y terraza, habrá también un comedor, cocina, bar, sanitarios, vestíbulo y terrazas. En la planta alta habrá un vestíbulo, una recámara principal y una recámara secundaria, ambas con closet. El edificio de la casa del vigilante es de una sola planta y contará con una estancia, comedor, cocina, un baño completo común, cuarto de lavado, dos terrazas, dos recámaras secundarias y una recámara principal con baño completo. En la planta baja de la casa de huéspedes habrá una cocina, un medio baño, un patio, estancia, terraza, una recámara secundaria con un baño completo y closet y una recámara principal con un baño completo, closet y terraza. En la planta alta habrá una recamará secundaria con baño completo, closet y terraza.

El club de playa es de una sola planta y habrá una estancia de ingreso, una bodega, dos medios baños, cocina, estancia-comedor, terraza, alberca, mirador, escaleras de ingreso cercano a la playa y un medio baño en la parte baja de las escaleras. No se realizará ningún tipo de construcción en la zona federal marítimo terrestre.

El estacionamiento tendrá espacio para 6 vehículos, en esta unidad habrá también una lavandería, un patio y una bodega.

En el siguiente cuadro se indican las superficies de construcción de las edificaciones:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

	Superficie de construcción	
	Planta de baja	Planta alta
Casa Principal	680.63	358.82
Club de playa	789.38	
Casa del Vigilante	243.36	
Estacionamiento	245.76	
Casa de huéspedes	274.62	91.50
Vialidades y andadores	1843.16	
subtotal	4139.91	450.32
Total de la superficie de Construcción		4590.23

Superficies estimadas por esta DGIRA con base en los datos incluidas en las páginas 6 y 7 de la MIA-P

- c) El **proyecto** se pretende desarrollar en un área en proceso de urbanización, en la que se cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica y recolección de residuos sólidos, además de los servicios de cableado telefónico, suministro de gas, vialidades pavimentadas. Para el suministro de agua potable, será contratada una empresa particular autorizada denominada "Aguavan" y para su almacenamiento se construirá una cisterna. En lo que respecta a las aguas residuales, será instalada una planta de tratamiento en el interior del predio, las cuales serán usadas para riego.
- d) Como parte de las actividades de preparación del sitio se estima una afectación directa sobre unidad de vegetación mixta en una superficie aproximada de 4,139.91 m². No se eliminarán ejemplares de especies en riesgo incluidas en la **NOM-059-SEMARNAT-2001**.
- e) Para el manejo de residuos sólidos, en la etapa de construcción, se colocarán contenedores en lugares estratégicos de la obra y se realizará la limpieza del predio constantemente, enviando los residuos al sitio de disposición final, el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, será el encargado de darles un destino final. Durante la operación se contará con un sistema de recolección diaria en todas las áreas del **proyecto**, incluyendo las áreas verdes. Los residuos serán colocados temporalmente en contenedores dentro de un cuarto de residuos ubicado en la cochera de servicio y luego serán enviados al sitio de disposición final.

En lo que respecta a los residuos líquidos, durante la etapa de construcción se contará con casetas sanitarias rentadas, mientras que durante la operación, se contará con un sistema interno de drenaje y alcantarillado para enviar todas las aguas residuales a una planta de



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

tratamiento instalada en el interior del predio, a un costado de la casa de vigilancia, las aguas residuales se consideran de tipo doméstico.

Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos Aplicables en Materia Ambiental, y en su caso, con la regulación de uso de suelo.

9. Que de conformidad lo dispuesto por el Artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como lo establecido en la fracción III del Artículo en 12 del REIA en análisis, establece la obligación de la **promovente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso con la regulación del uso de suelo, entendiéndose por ésta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Por lo tanto y considerando que el **proyecto** tiene pretendida ubicación en los Lotes 8E, 8F y RT19A, Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, le es aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 2 de noviembre de 2003 y la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2001** de Protección Ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de marzo de 2002.
10. Que el **proyecto** se encuentra regulado por el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, al respecto la **promovente** señaló que el predio de pretendida ubicación del **proyecto**, se encuentra en una zona clasificada como Área de desarrollo Turístico denominada T-25, en la cual se establecen los siguientes lineamientos lo siguiente:

Clave y descripción de uso	DENSIDAD		COS (%)	CUS máximo	Altura
	CTOS/HA	VIV/HA			
Área de Desarrollo Turístico T-25	25	13	0.30	1.20	4 niveles

Tabla tomada del Capítulo II. Descripción del proyecto, página 8 de la MIA-P

Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"
Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

Cabe resaltar que de acuerdo a la descripción del **proyecto** contenida en la **MIA-P**, señalada en el Considerando 8 del presente oficio, el **proyecto** se encuentra por debajo de los valores permitidos por el PDU, tal como se observa en la siguiente tabla:

	C.O.S. m ² (Índice)	CUS (MÁXIMO) m ² (%)	DENSIDAD DE Viviendas	Altura
PDU	19,055.811 (0.30)	76,223.244 (1.20)	13	4
PROYECTO	4,139.91 (0.60)	4,590.23 (0.07)	1	2

Tabla tomada del Capítulo II. Descripción del proyecto, página 8 de la MIA-P

De lo anterior, esta DGIRA determina que el **proyecto** se apega al uso de suelo y los parámetros de densidad, COS y CUS establecidos en el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, cumpliendo con lo establecido en el Artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

11. Que el **proyecto** se encuentra regulado por el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 2 de noviembre de 2003, al respecto la **promovente** señaló que el predio de pretendida ubicación del **proyecto**, se encuentra en una zona clasificada como Turística (T-25), en la cual se establecen los siguientes lineamientos lo siguiente:

Clave y descripción de uso	DENSIDAD		COS (%)	CUS máximo	Altura
	CTOS/HA	VIV/HA			
Área de Desarrollo Turístico T-25	25	13	0.30	1.20	4 niveles

Es importante señalar que los lineamientos del plan parcial son iguales a los lineamientos de plan municipal de desarrollo urbano, por lo que de acuerdo al análisis realizado por esta DGIRA en el Considerando inmediato anterior, esta DGIRA determina que el diseño del **proyecto** se apega al uso de suelo y los parámetros de densidad, COS y CUS, así como la altura máxima permitida, establecidos en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**.



S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática detectada en el área de influencia del proyecto

- Que la fracción IV del Artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del sistema ambiental, así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**, es decir, primeramente se debe delimitar el sistema ambiental correspondiente al **proyecto**, para posteriormente poder llevar a cabo una descripción del citado sistema ambiental, asimismo, debe detectarse el área de influencia del **proyecto** para poder llevar a cabo un desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Al respecto, la **promovente** definió el sistema ambiental considerando la regionalización establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, que ubica el área terrestre del **proyecto** dentro de la Unidad Ambiental denominada "Punta El Burro", posteriormente la **promovente** delimitó una microcuenca, la cual cuenta con una superficie de 666,781 m², dicha superficie representa el área de estudio.

En el área de estudio, la **promovente** identificó que presenta modificaciones importantes sobre la cubierta vegetal, ya que la vegetación secundaria (antes agricultura de temporal) ocupa más de la mitad de la superficie del área de estudio, y selva baja caducifolia. En el predio del **proyecto** la **promovente** identificó tres unidades de vegetación (vegetación nativa, vegetación mixta y vegetación frutal). La mayor superficie la ocupa la vegetación tipo mixta con aproximadamente 48,444.19 m², y una cobertura escasa que representa solamente 5 %, en segundo lugar lo ocupa la vegetación nativa con una superficie de 12,694,20 m² con una cobertura del 100 %, mientras que la vegetación frutal ocupa aproximadamente 2,380.61 m², con una cobertura de menos del 1 %.

Las especies identificadas en cada una de las unidades se indican en las siguientes tablas:

UNIDAD DE VEGETACIÓN FRUTAL

NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO
Arrayan.	<i>Psidium sartorianum</i>
Guanabana.	<i>Anona muricata</i>
Guayaba.	<i>Psidium guajava</i>
Limón	<i>Citrus limonum</i>
Mango.	<i>Mangifera indica</i>



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO
Toronja.	<i>Citrus paradisi</i>
Yaca.	<i>Artocarpus incisa</i>

UNIDAD DE VEGETACIÓN MIXTA

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO
"Suculenta"	<i>Euphorbia sp</i>	Manzanilla	<i>Hippomane mancinella</i>
Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	Nance	<i>Byrsonima crassifolia</i>
Arrayan	<i>Psidium sartorianum</i>	Palma coco de agua	<i>Cocos nucifera</i>
Caimito	<i>Chrysophyllum cainito</i>	Palma de coco de aceite	<i>Orbignya guacuyule</i>
Ciruelo amarillo	<i>Spondias mombin</i>	Palma del viajero	<i>Ravenala madagascariensis</i>
Cuastecomate	<i>Crescentia alata</i>	Palma real cubana	<i>Roystonea regia</i>
Guanabana	<i>Anona muricata</i>	Palo brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>
Guayaba	<i>Psidium guajava</i>	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>
Guayabillo	<i>Eugenia fragans</i>	Pochote	<i>Cochlospermum vitifolium</i>
Huanacaxtle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Quiebramuelas	<i>Caesalpinia cacalaco</i>
Juan Pérez	<i>Pseudosmodium perniciosum</i>	Toronja	<i>Citrus paradisi</i>
Limón	<i>Citrus limonum</i>	Tulipán africano	<i>Spathodea campanulata</i>
Mango	<i>Mangifera indica</i>	Yaca	<i>Artocarpus incisa</i>

VEGETACIÓN NATIVA

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO
Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>
Ceiba	<i>Ceiba pentandra</i>
Guácima	<i>Guazuma ulmifolia</i>
Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>
Jarretadera	<i>Acacia hindsii</i>
Manzanilla	<i>Hippomane mancinella</i>
Palma de coco de aceite	<i>Orbignya guacuyule</i>
Papaya	<i>Carica papaya</i>
Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>

En el área de vegetación nativa, la mayor cobertura por especie la alcanzó *Orbignya guacuyule* seguida de *Bursera simaruba* y de *Ficus cotinifolia*, mientras que en el área mixta y de frutales, la mayor cobertura la alcanzó *Cocos nucifera*. La especie *Orbignya guacuyule* se encuentra catalogada bajo Protección especial (Pr) conforme a lo indicado en la Norma oficial Mexicana NOM-059- SEMARNAT-2001, dicha especie se encuentran, en su mayor parte, en la unidad de vegetación tipo nativa, mientras que en el área mixta solo existen 14 ejemplares, los cuales serán respetados.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

Con respecto a la fauna silvestre la **promovente** identificó en el área de estudio del **proyecto** 15 especies, de las cuales destacan las especies *Lepidochelys olivácea* (Tortuga golfina), *Iguana iguana* (Iguana verde) y *Larus heermanni* (Gaviota) por estar catalogadas en peligro de extinción y en protección especial, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en la NOM-059-SEMARNAT-2001, cabe destacar que la iguana y la tortuga no fueron observadas directamente por la promovente sólo fueron referidas en la bibliografía o en las entrevistas a los lugareños. En la siguiente tabla se indican las especies identificadas y la ubicación de las mismas:

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	UBICACIÓN		
		Dentro del predio	Dentro del predio y el área de estudio	área de estudio
INVERTEBRADOS:				
<i>Cardisoma crassum</i> *	Cangrejo			X
REPTILES:				
<i>Lepidochelys olivácea</i> P +	Tortuga golfina			X
<i>Hemidactylus frenatus</i> *	Besucona	X	X	X
<i>Mabuya brachypoda</i>	Salamanquesa	X	X	X
<i>Anolis nebulosus</i> Roño	Roño	X	X	X
<i>Iguana iguana</i> Pr +	Iguana verde			X
AVES:				
<i>Zenaida macroura</i> *	Paloma huilota		X	
<i>Passer domesticus</i> *	Gorrión.		X	
<i>Larus heermanni</i> Pr *	Gaviota.		X	
<i>Quiscalus mexicanus</i> *	Zanate.		X	
<i>Pelecanus occidentalis</i> *	Pelícano.		X	
<i>Fregata magnificens</i> *	Fragata.		X	
MAMÍFEROS:				
<i>Mus musculus</i> *	Ratón común.		X	
<i>Didelphis virginiana</i> +	Tiacuache.		X	
<i>Procyon lotor</i> +	Mapache			X

La escasa presencia de fauna silvestre, se debe a que el predio se encuentra delimitado por una barda perimetral de aproximadamente 2 m de altura, sólo se observaron aves que por la movilidad que presentan pueden desplazarse dentro del predio.

En la colindancia Sureste del sitio del **proyecto** se están construyendo actualmente los Condominios Los Veneros, frente a la playa del mismo nombre. En la colindancia Oeste existe una casa habitación en operación. En la colindancia Norte se encuentra la vialidad de acceso al Fraccionamiento Tortugas.

La principal actividad económica de esta zona es el turismo y la construcción para venta y renta de bienes inmuebles. Otra de las actividades económicas

"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

que se pueden observar en la región es la de paseos en lancha para la observación de ballenas. La mayor incidencia de actividades humanas de la localidad se da en los poblados de Higuera Banca, Emiliano Zapata y Nuevo Corral del Risco, en Punta de Mita, así como en Destiladeras, Costa Banderas, La Cruz de Huanacaxtle y Bucerías, hacia la parte Este de la Bahía, donde se observan con mayor evidencia las afectaciones al medio natural por las actividades de desarrollo urbano.

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

13. Que la fracción V del Artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** potencialmente puede ocasionar, considerando que el procedimiento se enfoca prioritariamente a los impactos que por sus características y efectos son relevantes o significativos, y consecuentemente pueden afectar la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas. En este sentido, esta DGIRA considera que dada la naturaleza y las características del **proyecto**, no ocasionará impactos ambientales significativos sobre la flora y fauna, de acuerdo a los siguientes razonamientos:

- a) El área donde se pretende desarrollar el **proyecto** corresponde a una en proceso de urbanización, que ha ido modificándose progresivamente, en donde se han realizado desarrollos inmobiliarios similares al presente, al ser el uso propuesto por el **proyecto** compatible con las políticas que establece los instrumentos de planeación aplicables a la zona donde se desarrollará el **proyecto**.

Que dadas las dimensiones del **proyecto** y las características del sitio donde se desarrollará, se prevé que los impactos ambientales más importantes corresponden a la pérdida de cobertura vegetal en una superficie de 4,139.91 m²; donde la cobertura de la vegetación es baja de apenas el 5%. Cabe resaltar, que aún y cuando dentro del predio se identificó la especie *Orbignya guacuyule* catalogada en Protección especial (NOM-059-SEMARNAT-2001), los individuos de dicha especie se encuentran, en su mayor parte, en la unidad de vegetación tipo nativa, y los 14 ejemplares identificados en el área mixta serán respetados, aunado a lo anterior, la **promovente** pretende mantener el



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

93 % de la cobertura vegetal sin cambios, debido a que dicha superficie corresponde al área con vegetación que se ubica fuera del área de desplante de las obras del **proyecto**, lo cual permitirá conservar el aspecto natural del zona además de servir como hábitat natural y zona de paso de algunas especies de fauna silvestres.

- b) En lo que se refiere a la fauna silvestre y dado el alto grado de alteración de la zona, la **promovente** registró una escasa presencia de estos organismos, previendo que éstos tenderán a desplazarse hacia otras zonas con vegetación, particularmente a la zona del predio donde no será afectada la cobertura vegetal, durante el proceso de construcción, debido a que las especies observadas en el predio corresponden al grupo de las aves las cuales por su capacidad de vuelo les permite alejarse del sitio de construcción, aunado a lo anterior la **promovente** prevé realizar acciones de protección, desplazamiento y rescate de la fauna silvestre, que sea detectada durante el desarrollo del **proyecto**.

En virtud de lo anterior, y conforme a lo establecido en el Artículo 44 fracción II del REIA, que señala que al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental la Secretaría deberá de considerar la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas... al respecto, esta DGIRA considera que el **proyecto** no afectará la capacidad de carga, ni la integridad funcional del sistema, debido a que la naturaleza y las dimensiones de las obras y actividades consideraciones del **proyecto**, por lo que no afectaran la integridad del ecosistemas costero.

Adicionalmente, es importante destacar que el sitio donde se pretende desarrollar el **proyecto** está regulado por los instrumentos de política ambiental denominados **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 2 de noviembre de 2003, al respecto esta DGIRA determina que el desarrollo del **proyecto** es congruente con los lineamientos y criterios previstos en los instrumentos antes referidos.



S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

14. Que la fracción VI del Artículo 12 del REIA en análisis, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**, en este sentido, esta Unidad Administrativa considera que las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** son ambientalmente viables de llevarse a cabo, toda vez que previenen, controlan, minimizan y/o compensan el nivel de impacto ambiental que pudiera que fue evaluado y que se pudiera ocasionar por el desarrollo del proyecto, entre las cuales destacan las más relevantes:

- a) A fin de prevenir la contaminación del litoral y zona colindante con el predio, la colocación de tapiales (sic) o mallas para evitar la dispersión de residuos sólidos hacia esa zona y posibles afectaciones a la fauna, durante la etapa de construcción.
- b) Realizar un programa de identificación y ahuyentamiento de especies en norma, por medio de recorridos de inspección, tratando de encontrar ejemplares en el interior del predio, realizando el ahuyentamiento con ruido y, en caso necesario el rescate, tratando de manipularlas lo menos que sea posible y con participación de personal capacitado. Todas las actividades deberán quedar debidamente registradas y se notificará previamente a la autoridad ambiental la fecha de realización de este programa, para contar con su presencia y autorización.
- c) Una vez realizado lo anterior, se procederá a localizar madrigueras y/o nidos de estas especies en todo el predio para identificar posibles ejemplares que no se hayan desplazado, tratando de ahuyentarlos en ese momento como se explicó anteriormente. En caso de que no se desplacen se intentará capturarlos y si su condición es adecuada, deberán ser liberados en sitios cercanos con vegetación conservada. En caso de encontrar ejemplares que no estén en condición de ser liberados se solicitarán instrucciones a la autoridad ambiental, para disponer de ellos como lo indiquen. En caso de encontrar nidos con huevos, deberán ser reubicados cautelosamente por parte del experto en fauna en el sitio más adecuado.
- d) Reforestar con vegetación nativa toda superficie del **proyecto** que no cuente con vegetación al final de las obras constructivas, así como reforestar las áreas sin vegetación fuera del polígono del **proyecto**.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

- e) El **proyecto** destinará el 93.56 % (59,379.46 m²) de la superficie del predio para conservación y áreas verdes dentro de su propiedad y la zona de vegetación nativa se conservará en su totalidad.
- f) Para el caso de las tortugas marinas de observarse algún evento de anidación, se notificará a las autoridades competentes para que procedan a la protección del nido.

Aunado a lo anterior, esta **DGIRA** condicionará a la **promovente** a llevar a cabo un **Programa de Monitoreo del Desempeño Ambiental del proyecto** (Condicionante 3), donde se establezca de manera prioritaria acciones de conservación y protección de las poblaciones de las especies consideradas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, con el fin de asegurar la continuidad de las mismas.

Pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas.

- 15. Que la fracción VII del Artículo 12 del REIA en análisis, que 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 ambiental, permite predecir el comportamiento del sistema ambiental sin el **proyecto**, con el **proyecto** pero sin medidas de mitigación y con el **proyecto** incluyendo las medidas de mitigación, a efecto de evaluar el desempeño ambiental del mismo, garantizando que se respetará la integridad funcional del ecosistema a partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generaría el proyecto de manera espacial y temporal.

De acuerdo con lo anterior, en la MIA-P del **proyecto** evaluado fue considerado el pronóstico sin el desarrollo del proyecto, del cual se obtuvo como resultado un sistema ambiental degradado derivado de la presión ejercida por las actividades antropogénicas realizadas tanto en la zona de influencia como en el interior del predio (apertura de caminos y brechas, tránsito de vehículos, construcción de casas y condominios, así como la introducción de servicios), ante lo cual, se consideró que al realizar el **proyecto** dentro de dicho sistema ambiental perturbado, no generará impactos ambientales negativos que afecten significativamente y que pongan en riesgo el equilibrio ecológico del sitio del **proyecto**.

"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"
Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en las fracciones anteriores.

16. Que de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 12 fracción VIII del REIA, la **promovente**, debe hacer un razonamiento en el cual demuestre la identificación de los instrumentos metodológicos y de los elementos técnicos que sustentan la información con la que dio cumplimiento a las fracciones II a VII del Citado precepto, por lo que ésta DGIRA hace los siguientes comentarios:

En la información presentada por la **promovente** en la MIA-P, fueron considerados los instrumentos metodológicos a fin de poder llevar a cabo una descripción del sistema ambiental en el cual pretende insertarse el **proyecto**, de igual forma fueron empleados durante la valoración de los impactos ambientales que pudieran ser generados por el desarrollo del mismo, y fueron presentados los anexos fotográficos, así como los planos de conjunto, mismos que corresponden a los elementos técnicos que sustentan la información que conforma la MIA-P.

En apego a lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el Artículo 8, 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: 4, 5 fracción II, IX, X, 28, fracciones VII, IX y X, 35 primer párrafo, fracción II, último párrafo; 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: 2, 3, fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracción I, III y VII; 5 incisos O) fracción I, Q) primer párrafo y R), 9, primer párrafo, 10 fracción II, 12, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 primer párrafo, 48 y 49; en las disposiciones del **Reglamento Interior** de la SEMARNAT, el Artículo 2 fracción XIX, Artículo 19, fracciones III, XXIII, XXV, XXVIII, y en el Artículo 27 fracciones I y II; en los lineamientos establecidos en el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 2 de noviembre de 2003, en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, que a continuación se citan: 18, 26, y 32 bis fracciones I, III y XI; en los artículos, en cuyo Artículo 2 del Artículo 13, y en el Artículo 16 fracción X de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**.

"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"
Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta DGIRA en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el mismo, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** su desarrollo, debiéndose sujetar a los siguientes

TÉRMINOS:

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite en referencia a los impactos ambientales que generarán las obras del proyecto denominado **“Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit”**, así como del impacto ambiental derivado de la remoción de vegetación mixta¹ en **4,139.91 m²** promovido por la empresa **Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.**

Se desarrollará en lotes 8E, 8F y RT19A del Desarrollo Turístico Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit. Las coordenadas UTM extremas del polígono son:

Principales Vertices	X	Y
1	454,900	2'294,569
2	454,899	2'294,309
3	454,653	2'294,323
4	454,617	2'294,345
5	454,620	2'294,461
6	454,830	2'294,569

El **proyecto** consistirá en la construcción de una casa habitación conformada por 5 elementos: casa principal, casa de huéspedes, casa del vigilante, club de playa y estacionamiento, las características de cada elemento se indican a continuación:

CASA PRINCIPAL. En la planta baja se encontrará un recibidor (hall), estancia, una recámara secundaria con closet, baño completo y terraza, habrá también un comedor, cocina, bar, sanitarios, vestíbulo y terrazas. En la planta alta habrá un vestíbulo, una recámara principal y una recámara secundaria, ambas con closet.

¹ Ver Considerando 12 del presente oficio resolutivo



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

CASA DEL VIGILANTE. El edificio será una sola planta y contará con una estancia, comedor, cocina, un baño completo, cuarto de lavado, dos terrazas, dos recámaras secundarias y una recámara principal con baño completo.

CASA DE HUÉSPEDES. En la planta baja habrá una cocina, un medio baño, un patio, estancia, terraza, una recámara secundaria con un baño completo y closet, además de una recámara principal con un baño completo, closet y terraza. En la planta alta habrá una recámara secundaria con baño completo, closet y terraza.

CLUB DE PLAYA. En una sola planta habrá una estancia de ingreso, una bodega, dos medios baños, cocina, estancia-comedor, terraza, alberca, mirador, escaleras de ingreso cercano a la playa y un medio baño en la parte baja de las escaleras. Cabe resaltar que no se construirá nada en la zona federal marítimo terrestre además de que se respetara la franja de 15 m establecida en el programa de desarrollo urbano, por lo que las obras mas cercanas a la playa estarán a una distancia de 15 m.

EL ESTACIONAMIENTO tendrá espacio para 6 vehículos, en esta unidad habrá también una lavandería, un patio y una bodega.

En el siguiente cuadro se indican las superficies de construcción de las edificaciones:

	Superficie de construcción	
	Planta de baja	Planta alta
Casa Principal	680.63	358.82
Club de playa	789.38	
Casa del Vigilante	243.36	
Estacionamiento	245.76	
Casa de huéspedes	274.62	91.50
Vialidades y andadores	1843.16	
subtotal	4139.91	450.32
Total de la superficie de Construcción		4590.23

Para el suministro de agua potable, será contratada una empresa particular, para el almacenamiento del agua se construirá una cisterna. En lo que respecta a las aguas residuales, será instalada una planta de tratamiento de aguas residuales en el interior del predio a un costado de la casa de vigilancia, las cuales serán usadas para riego.

Como parte de las actividades de preparación del sitio se estima una afectación directa sobre unidad de vegetación mixta en una superficie aproximada de



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

4,139.91 m². No se removerán ejemplares de especies en riesgo incluidas en la **NOM-059-SEMARNAT-2001**.

Para el manejo de residuos sólidos, en la etapa de construcción, se colocarán contenedores para residuos sólidos en lugares estratégicos de la obra y se realizará la limpieza del predio constantemente. Durante la operación se contará con un sistema de recolección diaria en todas las áreas del **proyecto**, incluyendo las áreas verdes. Los residuos serán colocados temporalmente en contenedores dentro de un cuarto de residuos ubicado en la cochera de servicio y luego serán enviados al sitio de disposición final.

En lo que respecta a los residuos líquidos, durante la construcción se contará con casetas sanitarias rentadas, mientras que durante la operación, se contará con un sistema interno de drenaje y alcantarillado para enviar todas las aguas residuales a una planta de tratamiento instalada en el interior del predio.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de **18 meses** para llevar a cabo las obras y actividades de construcción del **proyecto**, de acuerdo con lo establecido en el programa de trabajo (página 12 de la **MIA-P**) y de **25 años** para la operación del **proyecto**. El primer plazo comenzará a partir del día siguiente a la recepción del presente oficio y el segundo, una vez que haya vencido el primero.

Ambos períodos podrán ser ampliados a solicitud de la **promovente**, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 31 de la LFPA, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención y mitigación establecidas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a la DGIRA con antelación a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por la **promovente**, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de la **promovente** a la fracción I del Artículo 247 y 420 fracción II del Código Penal Federal. El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a los términos y condicionantes establecidos en la presente autorización.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

El informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Nayarit, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a los términos y condicionantes establecidos en la presente autorización, en caso contrario no procederá dicha gestión.

TERCERO.- La presente resolución se emite en referencia a los impactos ambientales de las actividades descritas en el **Término PRIMERO** del presente oficio, así como a lo correspondiente a la evaluación de los impactos ambientales derivados por el cambio de uso de suelo (la remoción de la vegetación), de acuerdo a lo dispuesto por los Artículos 28, fracción VII, de la LGEEPA y 5, inciso O) fracción I, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

En vinculación con lo anterior y para efectos del presente oficio se entiende como cambio de uso del suelo la *"Modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos, llevada a cabo por el hombre a través de la remoción total o parcial de la vegetación"*, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 3, fracción I, del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. En este sentido, de acuerdo a lo que establece el Artículo 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la presente resolución no exime a la **promovente** de tramitar y obtener la autorización correspondiente para el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, ante la Delegación Federal de la SEMARNAT, en el Estado de Nayarit.

CUARTO.- De conformidad con el Artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su REIA, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en su término primero para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se refieren para la realización de las obras y actividades del **proyecto** en referencia.

La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades municipales y estatales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

QUINTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el término **PRIMERO** del presente oficio; sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta DGIRA, atendiendo lo dispuesto en el Término **SÉPTIMO** del presente oficio.

SEXTO.- La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta DGIRA 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.

SÉPTIMO.- La **promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta DGIRA, en los términos previstos en los artículos 6 y 28 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, con 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 lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta DGIRA, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

OCTAVO.- 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 por el Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental 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 DGIRA establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P** y en los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"
Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el Artículo 28 primer párrafo de la LGEEPA 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 el Artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental, en su fracción III que establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta DGIRA establece que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación, control y corrección que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, indicadas en el Considerando 14 del presente oficio.
2. Presentar a esta DGIRA para su seguimiento, en un plazo de **60 días** contados a partir de la recepción de la presente resolución, un programa calendarizado para el cumplimiento de Términos y Condicionantes, en función de las actividades aplicables a cada etapa del **proyecto**, con el fin de planear la verificación y ejecución de las medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales. Una vez presentado y validado dicho programa, la **promovente** deberá presentar a la Delegación PROFEPA en el estado de Nayarit una copia del programa y remitir acuse de recibo a esta unidad administrativa.
3. La **promovente** deberá llevar a cabo un **Programa de Monitoreo del Desempeño Ambiental** del **proyecto** en las diferentes etapas que lo constituyen, el cual deberá definir indicadores de calidad ambiental que permitan identificar los niveles de incidencia del **proyecto**, sobre los principales componentes de la biota existente en el área, con énfasis en las especies *Orbignya guacuyule* (Protección especial), *Lepidochelys olivácea* (Peligro de extinción), *Iguana iguana* (Protección especial) y *Larus heermanni* (Protección especial) observados por la **promovente** en el área de influencia del **proyecto**.

La formulación del programa en cita, deberá contar con el aval de alguna institución que realice actividades de investigación en la zona, en temas relacionados con el objetivo de la presente condicionante, asimismo, deberá

"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"
Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

integrar acciones concretas preoperativas a las actividades del **proyecto** que prevean las posibles afectaciones que se pudieran presentar por las obras y actividades inherentes al **proyecto** para la preservación de las especies de vida silvestres, con énfasis en las rutas de tránsito, zonas de alimentación y refugio de las especies *Orbignya guacuyule* (Protección especial), *Lepidochelys olivácea* (Peligro de extinción), *Iguana iguana* (Protección especial) y *Larus heermanni* (Protección especial) observados por la **promoviente** en el área de influencia del **proyecto**.

Una vez ejecutado, deberá ingresar los reportes correspondientes de su aplicación de manera anual a esta unidad administrativa con copia a la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit.

4. Notificar a la DGIRA el abandono del sitio con **3 meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil, y en el supuesto de que no existan posibilidades para su renovación, se procederá al desmantelamiento y/o demolición de ésta. Para ello, presentará ante esta DGIRA para su aprobación, un "Programa de restauración ecológica", en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de la(s) construcción(es) llevada(s) a cabo.

NOVENO.- La **promoviente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas que propuso en la **MIA-P**. El informe citado, deberá ser presentado a esta DGIRA con una periodicidad anual, salvo que en otros apartados de este resolutivo se indique lo contrario. Una copia de este informe deberá ser presentado a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Nayarit. El primer informe será presentado un año después de recibido el presente resolutivo.

DÉCIMO.- La presente resolución a favor de la **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el Artículo 49 segundo párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **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.

"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"
Inmobiliaria Punta del Burro, S.A de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

DECIMOPRIMERO.- La **promovente** será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados, en la descripción contenida en la **MIA-P** presentada.

En caso de que las obras y actividades autorizadas 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 sitio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas en el presente oficio 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.

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

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

DECIMOCUARTO.- Se hace del conocimiento de la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta DGIRA, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**
DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

S.G.P.A./DGIRA/DG/2755/08

DECIMOQUINTO.- Notificar para su conocimiento al C. _____
_____ en su carácter de representante legal de la empresa **Inmobiliaria
Punta del Burro, S.A de C.V.**, de la presente resolución relativa al proyecto
denominado **"Construcción de la Casa Habitación Estiladeras, en el
Desarrollo Costa Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"** por
alguno de los medios legales previstos por los Artículos 35 y 36 de la LFPA.

**ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN
EL DIRECTOR GENERAL**



DIRECCIÓN GENERAL
DE IMPACTO
Y RIESGO AMBIENTAL

- C.e.p.- MAURICIO LIMÓN AGUIRRE.- Subsecretario de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT. Para su conocimiento.
- LIC. NEY GONZÁLEZ SÁNCHEZ.- Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nayarit.- Para su conocimiento.
- C. JAIME ALONSO CUEVAS TELLO.- Presidente Municipal de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit.- Para su conocimiento.
- ING. ARMANDO ZEPEDA CARRILLO.- Delegado Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit.- Para su conocimiento
- C. FLORENCIO RAMÍREZ ROBLES.- Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit.- Para su conocimiento y efectos correspondientes.
- _____ MIRANDA.- Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros. Para su conocimiento.

_____.- Director de Impacto Ambiental y ZOFEMAT de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.- Para su conocimiento y efectos correspondientes

- c.c.p.- Expediente de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
Minutario de la Dirección de Evaluación del Sector Primario y Servicios.
Expediente 18NA2008T0006
SINAT: 18NA2008T0006-6 / Resolutivo autorizado condicionado

ADUH/RBC/MSR

misdocumentos/documentos de trabajo/2008/resolutivos/- casa destiladeras 18NA2008T0006