RESUMEN.

MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, MODALIDAD REGIONAL (MIA-R) DEL PROYECTO DENOMINADO.

“COMPLEJO YEM, BUCERÍAS, NAYARIT”.

Ubicación del proyecto.

El proyecto se ubica en la periferia norte de la ciudad de Bucerías por la Av. Héroe de Nacozari S/N, también conocida como Blvd. Riviera Nayarit, Código Postal 63732, a la altura del km.140+300 de la carretera federal libre México 200 tramo Tepic-Puerto Vallarta, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Uso actual del suelo en el sitio del proyecto*.*

El predio se encuentra actualmente sin uso en lo general.

INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO.

La empresa promovente, pretende llevar a cabo el "Complejo YEM Bucerías", el cual es primordialmente un desarrollo habitacional pero que tendrá también vocación para alojar turismo recreativo de sol y playa pues contará con un hotel y además se atenderá al turismo médico mediante la construcción y operación de un hospital.

Este proyecto ofrecerá bienes inmobiliarios y servicios que contribuirán al desarrollo habitacional-turístico-médico del estado de Nayarit y en particular del municipio de Bahía de Banderas y la ciudad de Bucerías, ya que ofrecerá una oferta inmobiliaria de vivienda turística de alta y media gama, en un sitio con grandes atractivos paisajísticos y que cuenta con gastronomía regional de productos del mar en sus cercanías. Además, el promovente acotará el estilo, altura y materiales de las construcciones de acuerdo a las especificaciones que dicte el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

Justificación.

La justificación del proyecto se fundamenta básicamente en la necesidad de aprovechar un sitio actualmente sin uso, el cual puede ser transformado y con ello ampliar el mercado de vivienda de alta y media gama y con ello realizar inversiones que detonen la generación de empleos altamente necesarios en la región y que beneficiaría directamente a la población de Bucerías, Nayarit.

Criterios Ambientales.

El predio se ubica en la zona urbana de Bucerías que anteriormente era utilizada como área agrícola de tal manera que los elementos ambientales existentes han sido fuertemente afectados, de tal forma que se tiene lo siguiente:

- ✓ **Escasa remoción de flora.**
- ✓ **Escasa afectación a la fauna.**
- ✓ **Adecuación del proyecto a la topografía del sitio.**
- ✓ **No modificación a los cuerpos de agua.**

Criterios técnicos.

Para soportar técnicamente el proyecto, se realizaron los estudios técnicos (topografía, hidrología y mecánica de suelos) que validarán la factibilidad del mismo, abarcando también los aspectos bióticos.

Asimismo, para el diseño se tuvieron en consideración los aspectos constructivos que señala el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDU-BB) que en el apartado de zonificación de usos y destinos en zonas urbanas y urbanizables para vivienda, hotel, hospital y locales comerciales, así como el hecho de que el predio está conformado por 5 fracciones de terreno todas con un frente de terreno y superficie mayores a las estipuladas, lo que le da mayor margen de densidad.

El sitio del proyecto no está ubicados en áreas consideradas históricas y/o zonas arqueológicas. Tampoco se encuentra cerca de una comunidad indígena, incide en una fracción de la zona de amortiguamiento de la ANP-Estatal, Sierra de Vallejo, la cual tiene categoría de Reserva de la Biósfera Estatal. De los sitios prioritarios de CONABIO, se encuentra en la Región Marina Prioritaria No. 22 Bahía de Banderas, de igual manera su ejecución y operación no afectará la biodiversidad de la zona.

El Programa de Ordenamiento General del Territorio (POEGT), indica que el sitio del proyecto se ubica en:

1.- Región Ecológica No. 6.32. Unidad Ambiental Biofísica No. 65. Sierras de La Costa de Jalisco y Colima, con política de Restauración y Aprovechamiento Sustentable.
Nivel de atención prioritaria: Baja.
Rectores del desarrollo: Preservación de Flora y Fauna.
Coadyuvantes del desarrollo: Forestal y minería.
Asociados del desarrollo: Ganadería – Turismo.

La ejecución y operación del proyecto no afectará la biodiversidad del sitio porque se ejecutarán acciones preventivas y de mitigación ambiental, mismas que se plasman en el capítulo correspondiente de esta MIA-R.

Criterios socio económicos.

Por su ubicación cercana a la Ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco el municipio de Bahía de Banderas y en especial la Riviera Nayarit con Nuevo Vallarta a la cabeza ha alcanzado actualmente un alto nivel turístico rebasando incluso a Puerto Vallarta, por lo que se garantiza el éxito financiero del proyecto, que a su vez incrementará la oferta de trabajo en la ciudad de Bucerías y el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

En esta premisa se contienen los criterios socioeconómicos que se consideraron para el proyecto. Este tipo de proyectos son generadores de una gran derrama económica por la generación de empleos, en todas sus etapas además de que promueven la dinámica socioeconómica de la región.

Criterios políticos.

El terreno se localiza cercano a la zona costera Bahía de Banderas (Playa Bucerías), en un área altamente urbanizada y de vocación natural eminentemente turística, y puede ser prioritaria en el municipio para la captación de inversiones para el desarrollo del turismo nacional e internacional, se tiene certidumbre de contar con los servicios de agua, electricidad y telefonía.

Aptitud natural del sitio.

Uno de los puntos más importantes para la viabilidad de un proyecto es analizar la aptitud natural de la zona. Se considera desde el punto de vista técnico, que la zona tiene aptitud natural para realizar un proyecto inmobiliario turístico ya que presenta factores naturales favorables para este tipo de proyecto.

Inversión requerida.

INVERSIÓN TOTAL DEL CAPITAL REQUERIDO:	**MILLONES PESOS MEXICANOS $**
T O T A L	850’000,000.00

PROGRAMA DE TRABAJO.

Este desarrollo será financiado mediante un capital semilla y conforme se vayan comercializando las obras que se contemplan construir en cada fase entonces se iniciará con la fase siguiente, de tal forma que las 8 fases de desarrollo constructivo se estiman se completen en un periodo máximo de 16 años, por lo que cada fase durará construyéndose en promedio 2 años (12 bimestres), por tal motivo se solicita un plazo de 16 años para llevar a cabo el proyecto.

Generación de residuos peligrosos

No se generan este tipo de residuos.

Generación de residuos no peligrosos.

Almacenarlos y enviarlos a reciclaje los que tengan esta factibilidad y el resto, de preferencia al sitio de disposición final al relleno sanitario más cercano al sitio del proyecto.

ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN.

De acuerdo a los lineamientos establecidos por los instrumentos con validez legal, sobre la zona de estudio y el desarrollo de la actividad pretendida por el proyecto, se presenta en el resumen de manera enunciativa y descrita ampliamente en la MIA-R, la siguiente:

VINCULACIÓN DE LA NORMATIVIDAD OFICIAL VIGENTE.

De acuerdo con la naturaleza y características del proyecto citado.

Las Leyes, Reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas y Planes de desarrollo de diversas entidades, que se vinculan en forma directa con dicho proyecto son:

LEYES.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.
LEY ESTATAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE NAYARIT.
LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE.
LEY GENERAL PARA LA PREVENCIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS.
LEY ESTATAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL

AMBIENTE.
LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDAD AMBIENTAL.
LEY DE AGUAS NACIONALES.
LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE.
LEY FEDERAL DE ARMAS DE FUEGO Y EXPLOSIVOS.
LEY GENERAL DE CAMBIO CLIMÁTICO.

REGLAMENTOS.

REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.
REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE CAMBIO CLIMÁTICO EN MATERIA DEL REGISTRO NACIONAL DE EMISIONES.
REGLAMENTO DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO, PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO PARA EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS NAYARIT.
REGLAMENTO DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES.
REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE.
REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE.
REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL PARA LA PREVENCIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS.

NORMAS OFICIALES MEXICANAS.

NOM-001-SEMARNAT-1996.
NOM-002-SEMARNAT-1996.
NOM-041-SEMARNAT-2015.
NOM-042-SEMARNAT-2003.
NOM-045-SEMARNAT-2017.
NOM-052-SEMARNAT-2005.
NOM-059-SEMARNAT-2010.
NOM-024-SSA1-1993.
NOM-080-SEMARNAT-1994.
NOM-081-SEMARNAT-1994.
NMX-AA-178-SCFI-2016.

PLANES DE DESARROLLO.

FEDERAL.
ESTATAL.
MUNICIPAL.

PROGRAMAS DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS Y REGIONES PRIORITARIAS.

REGIONES TERRESTRES PRIORITARIAS DE MÉXICO.
PROGRAMAS DE MANEJO DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.
REGIONES HIDROLÓGICAS PRIORITARIAS.
REGIONES TERRESTRES PRIORITARIAS.

ORDENAMIENTO ECOLÓGICO GENERAL DEL TERRITORIO.

Sitios alternativos.

No se contemplan sitios alternativos.

CONCLUSIONES.

A partir de la evaluación de los impactos ambientales que generará el proyecto sobre los componentes del medio que integran el sistema ambiental, se concluye que en total se generarán 12 impactos ambientales en las etapas de preparación del sitio y construcción, así como en la operación del proyecto, de los cuales 10 son negativos y 2 positivos.

Así mismo, se concluye que la mayoría de los impactos ambientales identificados son bajos o nulos, debido a que se estará afectando de manera puntual el sitio donde se desarrollará el proyecto, a que las acciones por realizar son de pequeña envergadura y a que no presenta las condiciones ambientales originales dado que, al ser un área urbana, colindante a una vialidad transitada se han perdido muchos de sus atributos naturales.

La mayoría de los impactos ambientales ocurrirán en la etapa de preparación del sitio y construcción, mientras que en la etapa operativa apenas y existirán modificaciones en el ambiente, sin embargo, se requiere de una estricta vigilancia del cumplimiento de acciones preventivas a fin de evitar que esos mínimos impactos puedan causar grandes deterioros.

La mayoría de los impactos ambientales ocurrirán en la etapa de preparación del sitio y construcción, mientras que en la etapa operativa apenas y existirán modificaciones en el ambiente, sin embargo, se requiere de una estricta vigilancia del cumplimiento de acciones preventivas a fin de evitar que esos mínimos impactos puedan causar grandes deterioros.