Gobierno de México | Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

PROFEPA
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL ESTADO DE NAYARIT
27 JUL. 2026
RECIBIDO
OFICIALÍA DE PARTES



Nayarit | DESPACHO DEL EJECUTIVO
2021 27 JUL. 2026 2027
RECIBIDO
DESPACHO DEL EJECUTIVO

Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y riego Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/2468/2026

Tepic, Nayarit a 10 de julio de 2026

Asunto: **Se emite Resolutivo.**

C.

P r e s e n t e.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C.** , que en lo sucesivo se denominará el **promovente**, para el **proyecto** denominado **"VILLA DEL MAR"**, ubicado en la playa Las Brujas, localidad de Las Islitas, municipio de San Blas, Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X= 473,811.9616, Y= 2,379,143.1764; DATUM WGS84 abarcando TGM y ZFMT.

RESULTANDO

I. Que el *4 de diciembre de 2025*, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito 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 **18NA2025TD112.**

II. Que el *10 de diciembre de 2025,* mediante escrito de la misma fecha, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha *8 de diciembre de 2025*, 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 *11 de diciembre de 2025*, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica número **DGIRA/0056/25,** en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del *04 al 10 de diciembre de 2025* y extemporáneos.



2026 año de Margarita Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y riego Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/2468/2026

IV. Que el 12 *de enero de 2026* mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0017/2026,** se notificó a **Ayuntamiento de San Blas** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.

V. Que el *13 de enero de 2026* mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0019/2026,** se notificó a **Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS)** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.

VI. Que el *8 de enero de 2026*, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la MIA-P a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

VII. Que el *13 de enero de 2026* mediante el oficio número **ORENAY/UGA/0096/2026,** se solicitó a la **Dirección General de Restauración Ambiental** la opinión técnica en materia de su competencia.

VIII. Que el 13 *de enero de 2026* mediante el oficio número **ORENAY/UGA/0110/2026,** se solicitó a la **Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros** la opinión técnica en materia de su competencia.

IX. Que el *13 de enero de 2026* mediante el oficio número **ORENAY/UGA/0111/2026,** se solicitó a la **Dirección General de Conservación y Gestión de Mares y Costas** la opinión técnica en materia de su competencia.

X. Que el *16 de enero de 2026*, mediante el oficio número **ORENAY/UGA/0138/2026,** se solicitó a la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas** la opinión técnica en materia de su competencia.

XI. Que el *29 de enero de 2026* se recibió en esta Oficina de Representación el oficio número **MSB/XLIII/DDUE/012**, con fecha del *20 de enero de 2026* a través del cual la **Ayuntamiento de San Blas** emitió su respuesta a la solicitud de opinión con núm de oficio **ORENAY/UGA/0017/2026** referido en el Resultando **IV** del presente Oficio**.** Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio **Opiniones recibidas.**

XII. Que el 20 de febrero de 2026, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio número F00/DROPC/0074/2026, con fecha del 5 de febrero de 2026 a través del cual la **Comisión Nacional de Áreas**





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y riego Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/2468/2026

Naturales Protegidas emitió su respuesta a la solicitud de opinión con número de oficio **ORENAY/UGA/0138/2026** referido en el Resultando **X** del presente Oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del *presente oficio* ***Opiniones recibidas.***

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° Incisos Q) y R) 9° 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;1°, 42° fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el *14 de marzo de 2025.*

2. Que conforme a lo dispuesto en el 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; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo turístico habitacional en colindancia y ubicado en un ecosistema costero y terrenos ganados al mar, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5° Inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.





3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, el **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando **VI** 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 **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:



6. **Fracción II. Descripción del proyecto.**

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, una vez analizada la información de la **MIA-P**, de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en esta, el **proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un **desarrollo inmobiliario para esparcimiento familiar con fines turísticos**, que estará compuesta por tres villas, cada una de dos plantas; este se encontrará en un predio con una superficie de **580.059 m²**.

Características particulares del Proyecto

El **proyecto** se distribuye de la siguiente manera:

Planta baja:

- 1 sala-comedor
- 1 cocina
- 1 recámara
- 1 baño completo

Planta alta:

- 2 recámaras con closet
- 1 baño completo
- balcón

Además de obras complementarias comunes, como son el área de transito como andadores y pasillos en planta baja, área de estacionamiento, área delimitada por jardineras, 2 muros decorativos con cascada, área de mesas, baños para hombres y mujeres, área de regadera exterior, área de bar con barra y tarja, alberca, escalones para bajar al área de camastros.

La superficie total del polígono del proyecto es de **580.059 m²**, la cual contempla **381.236 m²** de Terrenos

ganados al Mar y **198.823 m2** de Zona Federal Marítimo Terrestre.

Descripción detallada de los elementos que integran el proyecto.

Monto de inversión

Para el presente **proyecto**, se estima que, para las actividades de Preparación del sitio, Construcción se requerirán $3,000,000.00, de Operación y Mantenimiento se requerirán $200,000.00 anuales.

Descripción de obras a realizar

Superficies del proyecto

Superficie del polígono	
Polígono	**Superficie (m^2)**
Terrenos Ganados al Mar	381.236 m^2
Zona Federal Marítimo Terrestre	198.823 m^2
Total	**580.059 m^2**

Superficie de obras a construir en el polígono del proyecto

Villa Del Mar		
Obras		**Superficie (m2)**
Villas Planta Baja		
Terrenos Ganados al Mar	Villa 1 (Sala, comedor, cocina, recámara 1 con closet, baño completo y escaleras para accesar al segundo nivel)	46.2075
	Villa 2 (Sala, comedor, cocina, recámara 1 con closet, baño completo y escaleras para accesar al segundo nivel)	46.2075
	Villa 3 (Sala, comedor, cocina, recámara 1 con closet, baño completo y escaleras para accesar al segundo nivel)	46.2075
	Total Villas en Planta Baja	138.6225
	Áreas comunes exteriores del predio Planta Baja	
Terrenos Ganados al Mar	Cochera	63.9897
	Andadores y escalinatas	68.2708
	Área de jardineras y muro decorativo	31.1526
	Parte de muro perimetral	5.2798

	Regadera exterior	2.16
	Baños exteriores	4.5558
	Alberca infinita	17.5682
	Área de sunken bar	9.6021
	Área de mesas junto a la alberca	28.1159
	Escalinatas para bajar a la zona de camastros y área de playa	9.7722
	Muro de contención	2.1464
	Total Áreas exteriores	242.6135
	Superficie Total planta baja TGM: 381.236 m2	
Zona Federal Marítimo Terrestre	**Área de playa**	
	Área de camastros sobre suelo natural Arena	198.823
	Superficie Total Obras en Planta baja TGM Y ZFMT =	
	580.059 m2	

Obras Planta Alta		
Obras		**Superficie (m2)**
Vivienda 1 Planta alta		
Terrenos Ganados al Mar	Villa 1 (Recámara 2 y 3, baño completo, balcón y escaleras para accesar al primer nivel)	51.8225
	Villa 2 (Recámara 2 y 3, baño completo, balcón y escaleras para accesar al primer nivel)	51.8225
	Villa 3 (Recámara 2 y 3, baño completo, balcón y escaleras para accesar al primer nivel)	51.8225
Total vivienda 1 Planta alta		**155.4675**
Superficie total en Planta Alta = 155.4675 m2		

Descripción del proyecto por etapas.

Etapa de preparación del sitio

Las actividades consideradas en esta etapa tienen la finalidad de dejar el sitio del **proyecto** listo para las actividades de cimentación y construcción de las obras proyectadas:

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

- **Nivelación del terreno, preparación y compactación:** (Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales). Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactibles como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, de lo contrario, materiales que serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos materiales se emplearán para rellenar el terreno y alcanzar el nivel de desplante requerido por el proyecto arquitectónico, su empleo resulta indispensable para proporcionar al terreno la capacidad de carga uniforme y evitar daños posteriores a las diversas estructuras del proyecto por hundimientos diferenciales.

- **Trazo, delimitación de obras de construcción:** Se realizará de acuerdo a las características y necesidades del proyecto a desarrollar, lo cual comprende trazo de ejes principales, secundarios y anchos de sepas de cimentaciones. Para la ejecución de esta labor se tomarán en cuenta las características establecidas en los planos arquitectónicos y estructurales. Este punto se realizará con personal calificado.

Etapa de construcción

Las actividades que se realizarán en esta fase corresponden a la construcción de toda la infraestructura civil, la instalación de acabados, herrería, carpintería y la introducción de todas las instalaciones y equipos necesarios para el correcto funcionamiento del proyecto.

- **Obras provisionales**: Entre las obras provisionales de apoyo se contempla lo siguiente:

    - **Bodega para materiales y herramienta:** esta será construida de materiales prefabricados y serán desmontadas al término de las obras.

- **Baños portátiles:** se utilizará el mismo criterio que en las bodegas, solamente que éstos serán rentados a empresas que cuenten con este tipo de servicios. Se instalará 1 módulo de baño por cada 10 trabajadores.

- **Excavación y obras de cimentación:** Los elementos de cimentación serán construidos con concreto reforzado con varillas de acero, (según sea el caso) las dimensiones de los elementos, los armados y la resistencia del concreto será especificada en cada obra de acuerdo a su análisis estructural, mismo que será proporcionado por estructuristas certificados.

- **Excavación e instalación de aljibe, biodigestor, pozo de absorción de biodigestor, registros y tuberías:** como el punto lo indica, se realizará las excavaciones necesarias para instalar dichos elementos; después de las excavaciones se realizarán los métodos constructivos que indique el **proyecto** arquitectónico y las fichas técnicas de los equipos, para su correcta instalación, como la realización de muros de contención y arena sobre firmes de concreto armado para el ensamblaje correcto al suelo de la cisterna y el biodigestor, la instalación de registros y tuberías sanitarias subterráneas con pendientes recomendadas, instalación de tuberías y registros eléctricos, entre otros.

- **Construcción de obra civil en la villas y áreas comunes:** Se pretenden realizar las actividades para la construcción de las obras contempladas en el **proyecto** arquitectónico:

  - Levantamiento/pegue de muros.
  - Cimbrado con madera, armado de varillas de acero y vaciado de concreto en elementos estructurales como columnas, castillos, dalas, firmes, losas, entre otros.
  - Instalación de elementos estructurales de materiales como acero y madera.
  - Aplanado de muros, boquillas en vanos.
  - Instalación de loseta cerámica y/o similar, para piso y muros.
  - Impermeabilización de azotea.

- Acabados en muros, pintura, prefabricados, barnices, papel tapiz, piedra, azulejo, entre otros acabados.

Insumos requeridos para la construcción. - Se buscará siempre la utilización de materiales de la región, esto disminuirá considerablemente la emisión de dióxido de carbono a la atmósfera como consecuencia del transporte de material a la zona.

- Ladrillo
- Concreto/arena/grava
- Pintura
- Vidrio
- Aluminio
- Agua

- **Introducción de instalaciones y equipos:** En esta actividad se llevará a cabo la introducción de todas las instalaciones como: instalación hidráulica, eléctrica, sanitaria, pluvial, gas, aire acondicionado, voz y datos; así como la instalación de los equipos y mobiliario necesarios para el correcto funcionamiento de dichas instalaciones del **proyecto**.
- **Carpintería y cancelaría:** En esta etapa se llevan a cabo la instalación de la ventanería, puertas interiores y exteriores, portones, ventanales, mamparas, domos, protecciones, pasamanos, closet, cocinas integrales, entre otros, principalmente con los siguientes materiales: acero, aluminio, madera, plástico, PVC, WPC, cristal, acero inoxidable, entre otros; incluye todos los accesorios y equipos necesarios para su correcto funcionamiento.
- **Instalación de mobiliario:** Se instalará todo el mobiliario proyectado como camas, mesas, sillas, burós, bufeteras, tocadores, entre otros.
- **Jardinería y paisajismo:** Consta principalmente de la instalación ordenada de elementos naturales como arbustos, árboles, plantas, césped, piedras, troncos, entre otros elementos; así como también, elementos ornamentales no naturales como fuentes, luminarias, andadores, entre otros elementos que sean instalados para crear un paisaje agradable en el interior y exterior del **proyecto**.
- **Limpieza de obra:** Este punto se realizará diariamente mientras que la preparación del sitio y la construcción del **proyecto** se esté llevando a cabo y consta del retiro de residuos sólidos urbanos (RSU), escombros y

cualquier elemento que entorpezca la realización del **proyecto**. Este punto también abarca el retiro de elementos como polvo o residuos de cualquier tipo mediante acciones como barrer, trapear, sacudir, aspirar, lavar, etc. diariamente o cuando el **proyecto** lo requiera.

Los residuos generados serán recolectados en depósitos con tapadera y en el caso del escombro, será apilado en un sitio en donde no pueda ser peligroso, sin obstruir el libre tránsito peatonal y vehicular. Estos residuos serán enviados periódicamente a los sitios de disposición final indicados por el H. Ayuntamiento de San Blas. Su transporte será mediante camionetas pick up y/o por camiones de volteo contratados por parte del promovente o la empresa constructora, según sea el caso.

Personal

Se requerirá de personal calificado para la construcción del proyecto, el cual constará de los siguientes puestos:

Personal necesario para la construcción

Puesto	No. de empleos
Residente	1
Oficial albañil	1
Albañil	2
Ayudante de albañil	2
Seguridad/velador	1
Total	7

Se contratarán empresas dedicadas a la instalación de herrería, cancelería, carpintería, plomería, voz y datos, jardinería, carpintería, red eléctrica, aire acondicionado, pintura, etc., dicho personal será requerido de acuerdo al avance del proyecto y a las necesidades del mismo.

Maquinaria

Para la preparación del sitio y la construcción del **proyecto** se requerirá la utilización de vehículos y equipos de maquinaria pesada y manual. En la siguiente tabla se mencionan dichos equipos y el tipo de combustible a uti-

lizar.

Cantidad	Equipo	Combustible
Manual		
1	Compactadoras	Gasolina
1	Vibrador p/concreto	Gasolina
1	Revolvedora	Gasolina
Pesado		
1	Camión de volteo	Diésel
1	Retroexcavadora	Diésel
Vehículo		
1	Camioneta	Gasolina

Combustible

El combustible requerido para las actividades del proyecto será proveído por las gasolineras locales que se encuentran cercanas al sitio del proyecto, por lo que no se requiere almacenamiento, principalmente se empleará gasolina durante la etapa de construcción, para el suministro de materiales de construcción.

Volumen y tipo de agua

El agua utilizada durante las etapas de preparación del sitio y construcción será obtenida mediante el suministro de pipas. Su almacenamiento será temporal, en contenedores especiales.

Se realiza el cálculo del consumo de agua potable para la construcción del proyecto, considerando un promedio de 60 l por cada m2 de construcción.

Área	Superficie de Construcción (m2)
Planta baja Villas	138.6225
Planta alta villas	155.4675
Áreas comunes	242.6135
Sup. Total	**536.7035**
L/m2	60.0
Total - m3 de agua	**32,202.21**

Sin embargo, la cantidad exacta de l/m2 puede variar según las condiciones climáticas, el tipo de material, la mano de obra, la humedad de los agregados y entre otras variantes.

El abastecimiento de agua para consumo de los trabajadores será a través de establecimientos cercanos al sitio del proyecto, por medio de garrafones de 20 litros y de las marcas comerciales distribuidas en la zona, según las necesidades del personal que laborará en el proyecto.

Energía eléctrica

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, la energía eléctrica será provista por la CFE mediante un contrato y la instalación de un medidor provisional.

Etapa de operación y mantenimiento

Para las actividades de operación y mantenimiento del proyecto, el **promovente** considera la misma vida útil del **proyecto** por lo que el periodo será de 50 años.

Actividades de operación y mantenimiento

No.	Actividad
1	Limpieza y mantenimiento de las villas de descanso
2	Mantenimiento de depósitos de basura
3	Limpieza de áreas comunes
4	Mantenimiento de la red interna de agua potable
5	Mantenimiento de la red e instalaciones eléctricas
6	Mantenimiento de la alberca
7	Mantenimiento de la jardinería
8	Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos
9	Mantenimiento del biodigestor autolimpiable para el tratamiento de aguas residuales

Cronograma de actividades de mantenimiento

Actividad	Diario/ Semanal	Trimestral	Semestral	Anual
Saneamiento de depósitos de basura				
Pintura y mantenimiento de elementos constructivos				
Distribución de desechos clasificados recicladoras				
Reparaciones a instalaciones eléctricas				
Reparación y mantenimiento de equipos				
Mantenimiento de red hidráulica y sanitaria				
Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos				
Limpieza y mantenimiento de instalaciones en general				

Personal necesario para la operación

PUESTO	No. DE EMPLEOS	TIPO DE CONTRATACIÓN		TIEMPO DE EMPLEO			
		TEMPORAL	PERMANENTE	DÍAS	SEMANAS	MESES	AÑOS
Velador/mantto.	1		X			X	

Servicios necesarios para la operación

Agua

El agua necesaria para la operación, limpieza, riego de vegetación y servicios sanitarios se obtendrá por medio de contrato de suministro mediante pipas con una empresa autorizada por OROMAPAS del Ayuntamiento del Municipio de San Blas, Nayarit.

Consumo de agua por huéspedes

- Huéspedes (10 personas)
- Con sistemas ahorradores, se estima 170 litros/huésped/día (reducción del 30% sobre un estándar de 240 L).
- 10 huéspedes × 170 L = 1,700.00 L/día

Consumo de agua por personal

- Personal (1 personas)
- Consumo moderado: regaderas, sanitarios, lavado de manos. Estimado: 50 litros/trabajador/día= 1 × 50 = 50.00 L/día

Consumo de agua por piscina

- 1 Piscina 17.5682 m2 x 1.5 m = 26.35 m3
- Será llenada solo 1 vez, a menos de presentar alguna falla física de emergencia. Se considera una evaporación en el clima cálido de 4 a 6 mm/día. 0.005 m × 17.5682 m2 = .0878 L/día (redondeamos a 0.10 L/día considerando limpieza y evaporación).

Consumo de agua por jardinería y otros servicios

- Puede representar 5–10% adicional, especialmente si hay áreas verdes. El **promovente** estima 5% del total de consumo anterior.

Resumen de consumo diario	
Fuente	Litros/Día
Huéspedes	1,700
Trabajadores	50
Piscinas	0.10
Subtotal	1,750.10
Jardinería/otros (5%)	87.505
Total aproximado	~1,837.605 L/día

La dotación de agua necesaria para la operación y mantenimiento del **proyecto**, se obtendrá por medio de un contrato con una empresa de suministro mediante camiones pipa autorizados por el Ayuntamiento de San Blas, Nayarit; mediante la conexión de la instalación hidráulica del **proyecto** a la cisterna propuesta para el **proyecto**.

Energía Eléctrica

La energía eléctrica producida y distribuida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), será suministrada en el punto de acometida del predio. A continuación, se presentan algunos sistemas y equipos a emplear propuestos por el **promovente** para la producción y el ahorro de energía eléctrica:

No.	Medida de ahorro energético	Descripción general
1	Sistema de generación solar	Instalación de paneles solares en las azoteas de los edificios para generar energía eléctrica a partir de radiación solar.
2	Equipos de aire acondicionado tipo Inverter	Instalación de equipos con alta eficiencia energética (etiqueta A+++), que reducen el consumo eléctrico al regular automáticamente su funcionamiento.
3	Buenas prácticas en uso de aire acondicionado	Aplicación de medidas como mantenimiento periódico, uso de modo eco, programación de encendido/apagado y control de radiación solar mediante cortinas o persianas.
4	Instalación de ventiladores de techo	Uso de ventiladores en las villas para reducir la necesidad de aire acondicionado y disminuir el consumo de energía.
5	Iluminación con focos LED	Sustitución de focos tradicionales por lámparas LED de bajo consumo y mayor vida útil.
6	Sistemas de control de iluminación	Implementación de medidas como apagado manual responsable y posible instalación de sistemas de apagado automático.
7	Selección de equipos eficientes	Adquisición de equipos eléctricos (bombas, electrodomésticos y otros) con características de eficiencia energética y ahorro de electricidad.

Aguas residuales

La zona no cuenta con sistema de drenaje y alcantarillado, por ello, las aguas residuales que se generen estarán conectadas a una planta de tratamiento de aguas residuales de tipo biodigestor. Las aguas ya tratadas serán vertidas al subsuelo por medio de un pozo de absorción y los lodos generados serán captados por medio de un registro, mismos que serán puestos a disposición periódicamente a tiraderos donde lo indique el H. Ayuntamiento de San Blas.

Durante la etapa de operación, de las villas de descanso, necesitará estar en constante mantenimiento de todas sus áreas, para evitar gastos de reparación de mayor costo; siendo así el establecimiento de las siguientes actividades para mantener las edificaciones e instalaciones en óptimas condiciones de funcionamiento.

- Mantenimiento de depósitos de basura.
- Mantenimiento del sistema de tratamiento de aguas residuales.
- Mantenimiento de sistema interno de agua potable.
- Mantenimiento de red eléctrica.
- Mantenimiento de infraestructura en general.
- Mantenimiento de la alberca.
- Mantenimiento de áreas verdes.

- **Internet y tv**

Se solicitará el servicio de internet y televisión satelital a empresas privadas.

- **Gas**

Se solicitará el servicio de gas por medio de empresas privadas y este se almacenará en tanques especializados con su debida y correcta instalación de tuberías. Uno de los equipos que más consume/quema gas en una casa habitación es el calentador de agua; por ello, se reemplazará por un sistema de calentamiento de agua solar. Con esto, se llevará a cabo un ahorro de hasta el 80% del consumo de gas L.P del proyecto.

El **promovente** plantea un sistema híbrido de calentamiento de agua, solar y por combustión. L

Utilización de explosivos

El **promovente** manifiesta en la **MIA-P** que no se requerirá el uso de explosivos en el **proyecto.**

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

Durante la etapa de preparación del sitio

Residuos de limpieza

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

Durante la etapa de construcción:

Residuos de excavación

El material de excavación como tal, no se considera como un residuo, ya que este se conforma principalmente de tierra y piedras, mismo que se puede utilizar como relleno para alguna obra pública o privada que sea requerido, por ello, este material será trasladado por medio de camiones de volteo al lugar indicado por el H. Ayuntamiento de San Blas.

Cabe destacar que serán extraídos aproximadamente 342.4125 m^3 y se necesitará un aproximado de 25 camiones de volteo de 14 m^3 cada uno.

Residuos sólidos

Se generarán residuos los cuales serán principalmente:

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

Respecto de los residuos como fierro y aluminio estos serán destinados para su reciclaje y/o reutilización. Los residuos sólidos urbanos, serán dispuestos en tambos rotulados y con tapa a la entrada del predio, en los días asignados por la autoridad municipal para ser recogidos.

Residuos líquidos

Se rentará un módulo sanitario portátil por cada 10 trabajadores, (7 trabajadores = 1 módulo sanitario), el cual cuenta con su propio contenedor de desechos como se muestra en la siguiente imagen. Dichos desechos serán removidos por la empresa proveedora, también será la encargada de limpieza y transporte del módulo.

Residuos peligrosos

Durante la etapa de construcción se utilizarán algunas sustancias peligrosas necesarias para que la maquinaria funcione adecuadamente. Gasolina, diésel, aceites, grasas que serán utilizadas en vehículos automotores, se procurará que estas sustancias no sean derramadas, dándoles el correcto mantenimiento a estos equipos, en sitios autorizados. Se abastecerán de combustible en la gasolinera más cercana a la localidad de Matanchén, lugar donde también se les dará el mantenimiento a los equipos en talleres autorizados.

La empresa constructora contará con una camioneta con funcionamiento a base de gasolina para los servicios de transporte de material y equipo de construcción que sean necesarios para el desarrollo del proyecto; como se mencionó anteriormente, éstas se abastecerán de combustible en la gasolinera más cercana a la localidad de Matanchén y a la vez recibirán mantenimiento preventivo en talleres autorizados para tal fin en dicha localidad.

Generación de gases efecto invernadero

Para la construcción del proyecto, habrá emisiones de gases efecto invernadero, las cuales serán generadas por vehículos y maquinaria, principalmente. Para las etapas de preparación del sitio y construcción se consideran las siguientes emisiones:

Maquinaria/ vehículo	Núm.	Horas/día	Días	Total horas	Gasto litros/hora	Combustible	CO_2 (kg)/Litro	Total Ton CO_2	Decibeles emitidos
Camioneta	1	4	300	1200	8.70	Gasolina	2.3	24.01	60-70
Revolvedora	1	3	24	72	0.6	Gasolina	2.3	0.99	100-110
Vibradores p/concreto	1	2	24	48	0.6	Gasolina	2.3	0.66	100-110
Compactadora manual	1	4	10	40	0.6	Gasolina	2.3	0.55	100-110
Excavadora	1	8	30	240	15	Diesel	2.7	9.72	100-110
Camión de volteo	25	3	1	75	15	Diesel	2.7	3.037	90-100
							Total	**38.97**	

En total, se generarán directamente **38.97 toneladas de CO_2** para las etapas de preparación del sitio y construcción. También se subcontratarán empresas, las cuales utilizarán vehículos que también generarán emisiones de CO_2, como vehículos repartidores de material y maquinaria pesada como camiones revolvedora, camión bomba, entre otros.

Durante la etapa de operación y mantenimiento

Residuos sólidos

En la etapa de operación de las villas, se generarán residuos sólidos urbanos (basura); calculados sobre la base de la ocupación de éste, estimándose que podrá ser ocupada por un máximo de 10 personas en temporadas vacacionales y fines de semana, con una generación promedio de 1 kg/día/persona, por tal virtud se estarían generando un total aproximado de 10 kilogramos/día, estos serán recolectados, separados según sus características y enviados a disposición final a través de la Dirección de Aseo Público y Mantenimiento Vehicular del H. Ayuntamiento Constitucional de San Blas. El sitio cuenta con servicio de recolección de basura por parte del municipio.

Residuos líquidos

Las aguas residuales se encontrarán conectadas a un Biodigestor Autolimpiable para el tratamiento de aguas propio de las villas. Bajo los criterios de sustentabilidad se recomienda el método de Biodigestor de la empresa Rotoplas.

El Biodigestor Autolimpiable es un sistema patentado para el saneamiento, ideal para cuando no se cuenta con servicio de drenaje en red.

El sistema recibe las aguas residuales domésticas y realiza un tratamiento primario del agua, favoreciendo el cuidado del medio ambiente y evitando la contaminación de mantos freáticos. Es innovador en el Tratamiento de Aguas Residuales, y de acuerdo con lo planteado en la **MIA-P** es ideal para el **proyecto** por contar con las siguientes características:

Eficiente, su desempeño es superior al de una fosa séptica debido a que realiza un tratamiento primario de las aguas residuales (proceso anaerobio).
Es un sistema Autolimpiable, donde al abrir una llave se extraen los lodos residuales.
Sin costo de mantenimiento, no es necesario utilizar equipo especializado para el desazolve, eliminando así costos adicionales para el usuario. El mantenimiento se realiza al abrir la válvula de extracción de lodos.

Sistema Patentado.
Amigable con el entorno.
Sustentable, cuida el medio ambiente al prevenir la contaminación de mantos freáticos (suelo y agua).
Es hermético e higiénico, construido de una sola pieza lo que evita fugas, olores y agrietamientos. Es ligero y fuerte, ofreciendo una alta resistencia a impactos y a la corrosión.

El Biodigestor Autolimpiable cumple con la **NOM-006-CONAGUA-1997** "Fosas sépticas prefabricadas – especificaciones y métodos de prueba".

Dimensión del biodigestor

Marca	**Rotoplas**
Modelo del Biodigestor	RP-3000
Capacidad	3000 L
Diámetro máximo	2.00 m
Altura máxima con tapa	2.10 m
Ángulo	45°

En la MIA-P se describe:

> *"El utilizar este sistema de tratamiento conlleva otros beneficios; es hermético, por lo que no despedirá aromas que puedan ser foco de enfermedades o que alteren el confort de los usuarios, además de que no depende de sistemas electromecánicos ni de energía eléctrica; es decir, que se obtendrá un ahorro económico y energético, sin descartar los aportes al medio ambiente que se generaran con esta práctica sustentable.*
>
> *Es importante aclarar que el sistema de tratamiento de aguas residuales descrito con anterioridad, será puesto en operación hasta el momento que se obtenga la autorización para descarga de aguas residuales tratadas por parte de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)."*

Generación de gases efecto invernadero

En este sentido y de acuerdo con lo declarado en la **MIA-P**, con respecto a la etapa de operación y mantenimiento:

> *"Según algunos estudios, se estima que el promedio mundial de emisiones de CO_2 asociadas a la actividad habitacional es de aproximadamente 15 kg de CO_2 por día por huésped. Esto incluye emisiones derivadas del consumo de energía, transporte, gestión de residuos, entre otros aspectos. Con esta información obtenemos que* ***el proyecto podría generar 150 kg de CO_2 al día en condiciones de máxima capacidad."***

Etapa de abandono del sitio

Considerando el mantenimiento que se le dará al **proyecto**, no se prevé el abandono de ésta, en caso de que así sea y que se desmantele el **proyecto**, los materiales y equipos serán puestos a disposición en lugares autorizados por el Ayuntamiento de San Blas.

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

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

Que el **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo en operación y

mantenimiento y las futuras fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5 Inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA**. Que el **promovente** revisó, analizó y citó en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**), la vinculación del **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y de uso de suelo, considerando el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT); la identificación de Áreas Naturales Protegidas, Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICA's), Regiones Hidrológicas Prioritarias, la Región Marina Prioritaria núm. 21 Marismas Nacionales y Regiones Terrestres Prioritarias; así como los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipales, particularmente el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Blas (PMOTDU) y el Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit. Asimismo, citó y analizó la aplicabilidad de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; la Ley General del Cambio Climático; la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento; la Ley General de Bienes Nacionales; el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; además de diversas Normas Oficiales Mexicanas y otros instrumentos jurídicos que regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

El **proyecto** se localiza en la UAB N°47 se localiza al sur y occidente de Nayarit, se extiende sobre una superficie de 5´323.64 km2, su política ambiental contempla la restauración y aprovechamiento sustentable y su prioridad de atención está clasificada como alta.

Ficha técnica de la **UAB** 47 del **POEGT**.

CLAVE REGIÓN	UAB	NOMBRE UAB	RECTORES DEL DESARROLLO	COADYUVANTES DEL DESARROLLO	ASOCIACIONES DEL DESARROLLO
17.32	47	SIERRAS NEOVOLCÁNICAS NAYARITAS	PRESERVACIÓN DE FLORA Y FAUNA	FORESTAL MINERÍA	AGRICULTURA GANADERÍA

Áreas Naturales Protegidas

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; sin embargo, se mencionan las que están más próximas al proyecto.

Área Natural Protegida Federal

El Área Natural Protegida más cercana al área del **proyecto** es la de "Marismas Nacionales", Su polígono de aplicación se encuentra aproximadamente a 34.37 km de distancia.

Área Natural Protegida Estatal

El proyecto en cuestión se localiza a 21.50 km de distancia del Área Natural Protegida Sierra de San Juan, en categoría de Reserva de la Biósfera Estatal.

Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICA's)

La zona del proyecto forma parte de la denominada genéricamente como Marismas Nacionales (ver Figura III.4), esta zona es considerada como un Área de Importancia para la Conservación de las Aves (AICA)

Problemática:

- Modificación del entorno: destrucción del hábitat, desforestación, desecación del manglar y quema.
- Contaminación: por aguas residuales urbanas y agropecuarias, basura y agroquímicos. Producción de DBO en la zona urbana de San Blas.
- Uso de recursos: peces, crustáceos y otros vertebrados en riesgo. Cacería ilegal.

El **promovente** declara que el presente **proyecto** no implica la modificación del entorno, ya que se trata de un área perturbada, sin vegetación forestal. Por otro lado, para evitar la contaminación del agua por descargas, se instalará un Biodigestor Autolimpiable para el tratamiento de aguas residuales. No se contempla la pesca, ni la cacería ilegal.

Región Marina Prioritaria núm. 21. Marismas Nacionales

El proyecto se localiza dentro de la R.M.P. número 21. Marismas Nacionales

Problemática:

- Modificación del entorno: perturbación a distancia por alteración de cuencas (menor aporte de agua dulce), caminos (discontinuidad del patrón hidrológico), apertura de bocas (mortalidad del manglar). Desarrollo incontrolado de actividades agropecuarias y pesqueras, así como actividades acuícolas desordenadas.

- Contaminación: descarga de contaminantes (agroquímicos, pesticidas y metales pesados).
- Uso de recursos: presión del sector pesquero sobre tiburones. Cocodrilos en riesgo. Uso de venenos y trampas no selectivas. Introducción de especies exóticas a islas. Falta de alternativas productivas.
- Desarrollos: desarrollo urbano, agrícola, acuícola y minero inadecuadamente planeados.

El **promovente** declara que el presente **proyecto** no implica la perturbación del entorno. No se contempla la pesca, ni la cacería ilegal.

De acuerdo con el INEGI, el uso de suelo es de Agricultura de temporal semipermanente, por lo que la zona actualmente se encuentra en estado de perturbación, aunado a que el polígono se encuentra cercano de construcciones en operación, principalmente restaurantes y casas habitacionales, por lo que no contraviene con lo planificado para la zona.

Región Terrestre Prioritaria

El presente proyecto implementará todas las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales que se pueda generar. El proyecto no implica la modificación sustancial del entorno terrestre.

Vinculación con el uso de suelo aplicable:

El uso de suelo en el área del proyecto se inscribe en la zona tipificada por el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Blas (PMOTDU), Nayarit, con un uso de suelo Comercial y servicios impacto mínimo (CS1). , corresponde a las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios, incluyendo turísticos; cuya zona de influencia es barrial, con un coeficiente de ocupación del suelo de 0.8. Presente principalmente en los centros de las localidades periféricas del municipio.

Vinculación con tabla de uso de suelo Habitacional (PMOTDU)

Concepto	CS1 (Comercial y servicios impacto mínimo)	Proyecto	Vinculación
Superficie mínima de lote	160.00 m^2	**381.236 m^2** TGM sin ZFMT **580.059 m^2** Incluyendo ZFMT	**Cumple**

Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.80	**152.7804 m²** de desplante de obras techadas C.O.S.= 0.40	**Cumple**
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.20	**308.2479 m²** de construcción 2 niveles C.U.S.= 0.80	**Cumple**
Porcentaje de área libre	20%	10.39 % de superficie sin obras	**No cumple**
Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S)*	0.10	0.103	**Cumple**
Altura máxima de la edificación	**R** (Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo **CUS 1.20 / COS 0.40 = 3**)	2 (En base a los resultados del COS=0.40 y CUS=0.80, estos quedan dentro de los parámetros permitidos en el PMOTDU)	**Cumple**
Cajones de estacionamiento	**1 x 80.00 m² de operación del giro** permitido 7 cajones	3	**Cumple**
*Dentro del porcentaje de área libre se aplicará la Norma de Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.) **Resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.			

Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-001-SEMARNAT-2021	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.	Las aguas residuales generadas por el proyecto se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas, lavabos y tarjas. Por lo que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma. Además, como se mencionó anteriormente éstas se encontrarán conectadas a un Biodigestor Autolimpiable los lodos que se generen, serán transportados por medio de empresas especializadas; estas últimas se harán cargo a disponer dichos lodos en donde la autoridad municipal lo indique.
NOM-004-SEMARNAT-2002	Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.- Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.	**El Biodigestor al que estarán conectadas las aguas negras que genere el proyecto, generarán lodos biodegradables (sin metales pesados o elementos patógenos); una vez que estos serán retirados y puestos a disposición a lugares donde el H. Ayuntamiento de San Blas lo indique.**
NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites	Aún y considerando que la cantidad de vehículos

	máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	utilizados para la construcción del presente no rebasará la cantidad de 5 y aquellos que sean utilizados durante la operación del proyecto estos estarán bajo un esquema de mantenimiento bimestral (durante la etapa de construcción) y mantenimiento semestral (los que sean utilizados durante la operación de las villas de descanso familiar), tomando en cuenta que el proyecto será construido en un periodo de 12 meses, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del proyecto, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de San Blas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.
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.	
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental – Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres – Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, éstas se encuentran identificadas en el capítulo IV del presente estudio. Sin embargo, es importante destacar que el proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	Toda maquinaria y vehículo que sean utilizados para las diferentes etapas del proyecto estarán bajo un estricto control en su mantenimiento, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que para la construcción del proyecto el horario en que se laborará será diurno de 7:00 a 17:00 horas, por lo que la generación de ruido por parte del proyecto será únicamente en ese horario.
NOM-162-SEMARNAT-2012	**Establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales**	Las actividades de protección y conservación de la tortuga marina que se realizará en la zona de playa del área del proyecto, se llevarán a cabo en apego a las especificaciones señaladas en esta norma, en caso de la presencia de algún ejemplar (no se considera a la zona como de arribo importante pero se pudieran presentar algunos casos).

	que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	

En relación a la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, el **promovente** presenta un análisis puntual del cumplimiento de la misma respecto del **proyecto**, como se muestra en la siguiente tabla:

ESPECIFICACIONES	VINCULACIÓN
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 de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	La playa frente al área del proyecto no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortugas marinas elaborados por la CONANP como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México. Datos más actuales solicitados al Campamento tortuguero Aayetsie Wakie, informa que recibe nidos de tortugas marinas rescatados en la Bahía de Matanchén, Playa El Borrego, Playa del Rey y Playa Las Islitas; además, proporcionó información del número de nidos, número de huevos y número de crías liberadas en los periodos de 2017-2023. ***ver tabla 1*** Sin embargo, en caso de que lleguen a la zona del proyecto individuos a anidar, se delimitará el área en la que desovó la tortuga, cuidado por parte de los usuarios del proyecto y su posterior comunicación con los grupos encargados del cuidado, protección y liberación de tortugas. En este caso será con el "Campamento tortuguero San Blas A'ayetsie Wakie", ubicado en la playa el Borrego, mismos encargados de ofrecer los datos al gobierno acerca de los censos/conteos de tortuga en la zona de San Blas y responsable voluntario de las acciones de protección de tortugas marinas. Por tal motivo se realizará la vinculación con la presente norma en la que se tomarán acciones para su protección.
1. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	Se implementarán medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas en el Capítulo VI de la MIA-P se realizarán actividades de protección de las tortugas marinas.

1. Especificaciones generales	
1. Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:	
2. El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	Las actividades para proteger a las tortugas marinas se ejecutarán para dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación del presente estudio de impacto ambiental, por lo que no requerirán de un nuevo procedimiento de impacto ambiental.
3. Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del área Natural Protegida.	No aplica. El área del proyecto no se inscribe en un Área Natural Protegida.
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	
XIII. Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	Considerando las condiciones actuales del proyecto, no habrá remoción de vegetación nativa.
XIV. Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	El proyecto no contempla obras en la playa que pudieran perturbar la dinámica natural de acumulación de arena en la playa para propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal.
XV. Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Durante el periodo de anidación de la tortuga marina se asegurará de retirar al terminar el día cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías.
XVI. 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.	Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002. Véase Capítulo VI de la MIA-P.
XVII. 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: **VI.** Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. **VII.** Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.	

VIII. Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	
XVIII. Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de 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.	Durante la operación del proyecto se prohibirá el tránsito vehicular en la ZFMT y en la playa.
2. Especificaciones de manejo	
No se consideran actividades de manejo ni extractivo, ni actividades de incubación, ni instalación de viveros, etc. Aunado a que no se trata de una zona catalogada como de arribazón de tortuga marina.	

Temporada	Especie	Núm. De nidos	Núm. De huevos	Núm. de crías liberadas
2017	Golfina (*lepidochelis olivacea*)	324	29,504	23,980
2018	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	244	22,222	21,254
2019	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	420	38,250	36,567
2020	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	439	39,980	38,220
2021	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	305	28,060	27,773
	Carey (*Eretmochelys imbricata*)	1	176	175
2022	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	297	28,421	26,271
2023	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	268	25,232	23,034
2024	Solicitado al campamento, y en espera de los datos actuales			

De la vinculación del proyecto con el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Blas (PMOTDU)

En cuanto a ordenamientos en materia de uso del suelo, el área del **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Blas (PMOTDU) publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de agosto de 2024. Cabe aclarar que a la fecha de presentación de la **MIA-P**, no existen Programas de Ordenamiento Ecológico Regionales publicados a los que tenga que sujetarse el **proyecto**.

De la vinculación del proyecto con el uso de suelo aplicables

El uso de suelo en el área del proyecto se inscribe en la zona tipificada por el **Programa Municipal de *Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Blas (PMOTDU), Nayarit,*** con un uso de suelo Comercial y servicios impacto mínimo (CS1), corresponde a las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios, incluyendo turísticos; cuya zona de influencia es barrial, con un coeficiente de ocupación del suelo de 0.8. Presente principalmente en los centros de las localidades periféricas del municipio.

Cabe señalar, que la infraestructura proyectada se encuentra en su totalidad en zona de administración federal (terrenos ganados al mar y zona federal marítimo terrestre). Sin embargo, el polígono se ubica en zonas donde se permite la urbanización de acuerdo al PMOTDU, donde como dice el plan la habitación coexiste en forma equilibrada con los usos comerciales y de servicios siendo éste un uso comercial y servicios impacto mínimo (CS1).

Por su parte, el promovente presentó la vinculación con el proyecto con la siguiente información:

Superficies de desplante:

Superficie de obras a construir en el polígono del proyecto

Villa Del Mar		
	Obras	***Superficie (m^2)***
	Villas Planta Baja	
Terrenos Ganados al Mar	*Villa 1 (Sala, comedor, cocina, recámara 1 con closet, baño completo y escaleras para accesar al segundo nivel)*	*46.2075*
	Villa 2 (Sala, comedor, cocina, recámara 1 con closet, baño completo y escaleras para accesar al segundo nivel)	*46.2075*
	Villa 3 (Sala, comedor, cocina, recámara 1 con closet, baño completo y escaleras para accesar al segundo nivel)	*46.2075*
	Total Villas en Planta Baja	***138.6225***
	Áreas comunes exteriores del predio Planta Baja	
Terrenos Ganados al Mar	*Cochera*	*63.9897*
	Andadores y escalinatas	*68.2708*
	Área de jardineras y muro decorativo	*31.1526*
	Parte de muro perimetral	*5.2798*
	Regadera exterior	*2.16*

	Baños exteriores	*4.5558*
	Alberca infinita	*17.5682*
	Área de sunken bar	*9.6021*
	Área de mesas junto a la alberca	*28.1159*
	Escalinatas para bajar a la zona de camastros y área de playa	*9.7722*
	Muro de contención	*2.1464*
	Total Áreas exteriores	***242.6135***
	Superficie Total planta baja TGM: 381.236 m²	
Zona Federal Marítimo Terrestre	***Área de playa***	
	Área de camastros sobre suelo natural Arena	*198.823*
	Superficie Total Obras en Planta baja TGM Y ZFMT =	
	580.059 m²	

Superficies de desplante obras techadas (COS)

Superficies de desplante obras techadas en TGM	
Villa 1 Planta Baja	*46.2075*
Villa 2 Planta Baja	*46.2075*
Villa 3 Planta Baja	*46.2075*
Áreas Exteriores comunes	*14.1579*
Total TGM	***152.7804 m2***

Superficie de construcción:

Tabla III.5 *Superficies de Construcción (CUS)*

Superficies de Construcción techadas en TGM	
Planta baja	*152.7804*
Segundo nivel	*155.4675*
Total TGM	***308.2479 m2***

Previo a la construcción del proyecto que nos ocupa, se obtendrán las Licencias de uso de Suelo y Construcción por parte del H. Ayuntamiento Constitucional de San Blas, Nayarit; autoridad encargada de la aplicación del ***Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Blas (PMOTDU)****, dentro del cual se especifica que el uso asignado actualmente al predio del proyecto es: CS1 (suelo Comercial y servicios impacto mínimo), donde se tiene C.O.S. de 0.80, C.U.S. de 1.20.*

Asimismo, se consideran las siguientes características que rigen a este tipo de uso de suelo, como se muestra en la Estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos; por lo que de acuerdo con los criterios de uso de suelo se realizó la vinculación obteniendo los siguientes resultados para el uso ***CS1*** *(Comercial y servicios impacto mínimo).*

Vinculación con tabla de uso de suelo Habitacional (PMOTDU)

Concepto	***CS1 (Comercial y servicios impacto mínimo)***	***Proyecto***	***Vinculación***
Superficie mínima de lote	*160.00 m2*	*381.236 m2 TGM sin ZFMT* *580.059 m2 Incluyendo ZFMT*	***Cumple***
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	*0.80*	*152.7804 m2 de desplante de obras techadas C.O.S.= 0.40*	***Cumple***
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	*1.20*	*308.2479 m2 de construcción 2 niveles C.U.S.= 0.80*	***Cumple***
Porcentaje de área libre	*20%*	*10.39 % de superficie sin obras*	***No cumple***
Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S)*	*0.10*	*0.103*	***Cumple***
Altura máxima de la edificación	*R* *(Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo CUS 1.20 / COS 0.40 = 3)*	*2* *(En base a los resultados del COS=0.40 y CUS=0.80, estos quedan dentro de los parámetros permitidos en el PMOTDU)*	***Cumple***
Cajones de estacionamiento	*1 x 80.00 m2 de operación del giro permitido 7 cajones*	*3*	***Cumple***
Dentro del porcentaje de área libre se aplicará la Norma de Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.) ***Resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo."***			

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

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

detectarse el área de influencia del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Sistema Ambiental (SA)

Como primer plano, el **promovente** consideró la Microcuenca Reforma Agraria colorada, en la que está inmerso el polígono del **proyecto.** Debido al tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras respecto de la microcuenca, etc., y los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca, se consideró un Modelo Digital de Elevación, este último generado a partir de la conjugación de las curvas de nivel con apoyo del mapa digital de México, V6.0 INEGI, se estableció un Sistema Ambiental con una superficie de **69.00 ha.** para el **proyecto.**

Área de influencia del proyecto (AI).

El **área de influencia** se tomó como un radio aproximadamente de 150 m a la redonda respecto del polígono del proyecto equivalente a **8.374 ha.**

Delimitación del Sistema Ambiental.

Con respecto a la delimitación del SA, el **promovente** señaló en la **MIA-P:**

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

*De acuerdo a lo anterior, la delimitación del sistema ambiental se generó a partir de vistas de campo al área del **proyecto** y sus áreas colindantes, basados en una revisión documental de revistas científicas, tesis, programas y planes gubernamentales, entre otros; de igual manera en análisis de espaciales basados en cartas temáticas y mapas generados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) y la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), mediante el manejo de imágenes satelitales de Google Earth.*
*[...]denotan la importancia de delimitar una superficie menor como Sistema Ambiental para el polígono del **proyecto** haciendo referencia a la superficie que representa la Microcuenca, ya que no resulta factible analizar los impactos ambientales que podría generar el **proyecto** en esa escala, debido a que las actividades que se realizarán son la*

preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario compuesto por 3 villas y áreas comunes; por lo que las actividades que se generarán tendrán impactos puntuales sobre la superficie del polígono, mismas que no afectarán la superficie de la microcuenca.
Por lo anterior, como primer plano, se consideró la ***Microcuenca Reforma Agraria*** *colorada, en la que está inmerso el polígono del* ***proyecto****. "*

De acuerdo con el análisis de la **MIA-P**, con apoyo del mapa digital de México V6.0 INEGI, se estableció un Sistema Ambiental con un a superficie de **69.00 ha.**

Medio biótico.

Vegetación.

El sitio del **proyecto** corresponde a un predio cuyo suelo fue impactado hace varias décadas por las actividades turísticas y agrícolas llevadas a cabo con el transcurso de los años ya que estas actividades son la forma más usual de subsistir en la zona.

El predio se encuentra inmerso directamente en la zona agricultura de temporal semipermanente y permanente, según las cartas de vegetación del INEGI. Sin embargo, existen 2 tipos de ecosistemas forestales identificados, cercanos al área de influencia, de acuerdo a las visitas de campo realizadas para la elaboración del presente estudio, entre ellas se encuentra el ecosistema de Manglar a 650 m al Norte y de acuerdo al INEGI a 1.7 Km; la Selva Media Subcaducifolia a 3.7 km al Noreste; así como también, algunas franjas o manchones pastizal cultivado y árboles frutales, el área restante corresponde a tierras de cultivo, como lo es el área donde se ubica el **proyecto**.

Listados de vegetación presente en el área de influencia

Nombre científico	Nombre común
Dieffenbachieae spp.	Amoena reyna
Cocos nucifera	Palma de coco
Terminalia catappa	Almendro
Ipomoea pes-caprae	Riñonina



Leucaena lanceolata	Guajillo
Pithecellobium spp.	Guamúchil
Ocimum basilicum	Albahaca
Byrsonima crassifolia	Nanche
Guazuma ulmifolia	Guasima
Hibiscus rosa-sinensis	Obelisco
Sida acuta	Malva
Martynia annua	Uña de gato
Artocarpus heterophyllus	Yaca
Cenchrus echinatus	Zacate cadillo, huazipol
Cymbopogon spp.	Zacate limón
Melinis repens	Pasto rosado
Aloe vera	Sábila
Bursera simaruba	Papelillo
Calathea sp.	Popay
Heliconia spp.	Platanillo
Talía geniculata	Quento
Brosimum alicastrum	Capomo
Sapium lateriflorum	Mataiza
Mangifera	Mango

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

La vegetación que se registró mediante visitas de campo **dentro del área de influencia** fueron principalmente: **Guamúchil (Pithecellobium dulce), Guamuchilillo (Pithecellobium lanceolatum), Palma de coco de agua (Cocos nucífera), Mango (Mangífera), Yaca (Artocarpus heterophyllus), Zacate cadillo (Cenchrus echinatus), Zacate limón (Cymbopogon spp). Dentro del área de influencia no se encuentra ninguna especie vegetal protegida; los mangles (negro, rojo, botoncillo y blanco)** se encuentran en el uso de suelo con el mismo nombre (mangle (VM)) a 650 y 1,700 metros del área de estudio.



Fauna.

El área de estudio se localiza en el municipio de San Blas en una zona de transición para la fauna y en especial para las aves, ya que la ruta migratoria de aves comprende desde Norte América hasta bajar a los sistemas lagunares y selvas bajas de Nayarit.

Se reporta que, durante la visita de campo de prospección realizada al sitio del **proyecto**, los objetos fueron obtener un registro de presencia ausencia de vertebrados terrestres, en particular las aves, así como efectuar una evaluación visual sobre el estado de la calidad del hábitat y hacer estimaciones sobre la probable presencia de dichas especies.

Listado de fauna en el sistema área de influencia

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	ESTATUS*
REPTILES Y ANFIBIOS		
Urosaurus bicarinatus	Roñito	
Leptodeira nigrofasciata	Culebra	
Sceloporus horridus	Roño	
**Cnemidophorus lineattissimus*	Cuije cola azul	Pr
**Ctenosaura pectinata*	Garrobo	A
Smilisca baudinii	Rana	
Pseudemys scripta armata	Jicotea	
Anaxyrus kelloggi	Sapito mexicano	
Incilius marmoreus	Sapo jaspeado	
Rhinella marina	Sapo gigante	
Craugastor augusti	Rana ladradora	
Craugastor occidentalis	Rana	
Hypopachus variosus	Rana termitera	
NOMBRE CIENTÍFICO	**NOMBRE COMÚN**	**ESTATUS***
AVES		
Corvus corax	Cuervo grande	
Calositta colliei	Urraca copetona	
**Aratinga Canicularis*	Perico atolero	Pr
Xiphorhynchus Plavigaster	Trepatroncos arañero	
Aechmophorus accidentalis	Cabildo	
Egretta thula	Garcita	
Phalacrocorax olivaceus	Pato buzo	
Vireo Solitarius	Vireo solitario	
Egretta caerulea	Garceta azul	

Dendrocygna autumnalis	Pato pichichi	
Cathartes aura	Zopilote	
Columba fasciata	Paloma de collar	
**Tilmatura dupontii*	Chupaflor	A
Calothorax lucifer	Chupaflor de golilla	
Trogon mexicano	Trogón	
Trogon elegonus	Coa elegante	
Momotus mexicanus	Pájaro reloj	
**Picoides Stricklandi*	Carpintero	A
Cyanocorax yncas	Checla	
Mitrephanes Phaeocereus	Papamoscas burlista	
Tyrannus crassirostris	Luis	
Progne dominicensis	Martín bicolor	
Campylorhynchus gularis	Matraca manchada	
Troglodytes aedon	Salta pared	
Ardea alba	Garza blanca	
NOMBRE CIENTIFICO	**NOMBRE COMUN**	**ESTATUS***
MAMIFEROS		
Procyon lotor	Mapache	
Noctilio leporinus	Murciélago pescador	
Urocyon cinereoargenteus	Zorra	
Nasua nasua	Tejón	
Didelphis marsupialis	Tlacuache	
Mephitis macroura	Zorrillo	
Canis latrans	Coyote	
Desmondus rotundus	Vampiro	

** Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010. (*) EP = Estatus de protección:** de acuerdo a las categorías de riesgo de la norma **NOM-059-SEMARNAT-2010 Pr**=Especie sujeta a Protección Especial, **A**=Especie Amenazada, **P**=Especie en peligro de extinción; a los **Apéndices I, II y III** de comercio internacional de la CITES; a su distribución única y limitada **E=Endémica** (basado en la norma **NOM-059-SEMARNAT-2010** y en la base de datos de Enciclovida de la **CONABIO**); y a la lista **especies y poblaciones prioritarias** para la conservación (acuerdo publicado por **SEMARNAT** en el Diario Oficial de la Federación el 05 de marzo de 2014).*

La playa frente al área del **proyecto** no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortugas marinas elaborados por la CONANP como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas.

Datos más actuales solicitados al Campamento tortuguero Aayetsie Wakie ubicado en la playa el Borrego, Municipio de San Blas; que recibe nidos de tortugas marinas rescatados en la Bahía de Matanchén, Playa El Borrego, Playa del Rey y Playa Las Islitas proporcionó información del núm. de nidos, núm. de huevos y núm. de crías liberadas en los

periodos de 2017-2023.

Registro de arribazón de tortuga del campamento tortuguero Aayetsie Wakie en el periodo 2017-2023

Temporada	Especie	Núm. De nidos	Núm. De huevos	Núm. de crías liberadas
2017	Golfina (*lepidochelis olivacea*)	324	29,504	23,980
2018	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	244	22,222	21,254
2019	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	420	38,250	36,567
2020	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	439	39,980	38,220
2021	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	305	28,060	27,773
	Carey (*Eretmochelys imbricata*)	1	176	175
2022	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	297	28,421	26,271
2023	Golfina (*Lepidochelis olivacea*)	268	25,232	23,034
2024	Solicitado al campamento, y en espera de los datos actuales			

Sin embargo, puede darse el caso de que lleguen a la zona del proyecto individuos a anidar, por lo cual las medidas

para cuidar a las posibles tortugas que arriben será el delimitado del área en la que desovó la tortuga, cuidado *por parte de los usuarios del proyecto y su posterior comunicación con los grupos encargados del cuidado*, protección y liberación de tortugas, en este caso será con el "Campamento tortuguero San Blas Aayetsie Wakie" ubicado en la playa el Borrego

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación 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** puede ocasionar; en este apartado es donde la **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas *de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que* fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo,

la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

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

Lista de medidas preventivas y de mitigación

ATMOSFERA	
Impacto Ambiental: Calidad de aire, confort sonoro y microclima	
Medida de prevención mitigación	**Parámetro de control (valor)**
*Previo al inicio de actividades de construcción cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *Los vehículos que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material. *Todo el escombro que se genere tendrá como disposición final un lugar autorizado por el Ayuntamiento de San Blas. *Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono del proyecto. *En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego por medios de pipas. *Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la realización y operación del proyecto en centros autorizados. *El horario en el que se laborará será diurno, por lo que la generación de ruido por parte del proyecto será únicamente en ese horario. *La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la normatividad aplicable. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU distribuidos en diferentes puntos del polígono del proyecto. *La generación de RSU no excederá de 1 kg/persona/día. ***Todo vehículo y maquinaria que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar**	*2 Contenedores rotulados con tapadera (orgánico e inorgánico) para separación de RSU. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *Fotografías del uso de la lona para cubrir el vehículo de transporte de material. *Superficie de trabajo = 580.059 m^2. *Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados. *1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada vehículo será llevado a mantenimiento. *NOM-080 (LMP) Peso bruto vehicular (kg) LMP db(A) <3,000 86 + 3,000 y <10,000 92

como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: NOM-041-SEMARNAT-2015 y NOM-045-SEMARNAT-2017. *Se tendrá precaución con el uso de detergentes, limpiadores y solventes para evitar su dispersión, se tendrá cuidado con las etiquetas y sus respectivos instructivos para que se encuentren siempre en buenas condiciones. *Todos los contenedores de detergentes, limpiadores y solventes se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación y el almacenaje de estos será en un sitio que cuente con piso cementado para evitar la contaminación por derrame accidental. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los usuarios del proyecto. *Se procederá al regar con agua tratada (pipas), para evitar la emisión de partículas, y molestias a las personas y su entorno. * Se evitará el uso de fertilizantes y productos que contaminen el subsuelo. *Se contará con una superficie de áreas verdes en el interior del predio. *El mantenimiento de las áreas verdes generan hábitats y propician la filtración e infiltración del agua, etc.	>10,000 99 *Fotografías del manejo adecuado de las sustancias, así como su almacenamiento. *En caso de ser necesario, comprobante de la contratación de pipa para riego y fotografías. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal. *Fotografías del manejo adecuado de la maleza generada *Superficie de área verdes y jardineras 31.1526 m^2.
AGUA	
Impacto Ambiental: Hidrología (escorrentía/infiltración) y Calidad de agua	
Medida de prevención mitigación	**Parámetro de control (valor)**
*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos, los residuos mal dispuestos pueden llegar a influir en la infiltración y la escorrentía del agua de lluvia. *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. (No existen escorrentías subterráneas debajo del polígono que puedan ser afectadas). ***Durante la preparación del sitio y construcción del proyecto, se contará con un módulo sanitario portátil por cada 10 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora.** *Todas las aguas residuales que se generen en la etapa de operación y mantenimiento se encontrarán conectadas a un Biodigestor Autolimpiable para su tratamiento. *Se instalarán muebles de baño, dispositivos de riego de bajo consumo de agua, regaderas y mecanismos ahorradores de agua en cada una de las llaves del proyecto. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca. *Se contará con una superficie ajardinada dentro del predio las cuales fungirán como barreras naturales para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciar la filtración e infiltración del agua, etc. *Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua.	*2 botes rotulados (orgánico e inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *1 Sanitario portátil por cada 10 trabajadores. *El 100% de las aguas generadas será tratada. *Superficie de trabajo = 580.059 m^2 *Ausencia de contaminación por descarga de aguas residuales. *Mantenimiento adecuado del biodigestor. *Fotografías del sistema de riego nocturno. *Instalación de

*Se realizará el mantenimiento adecuado de la alberca para evitar que tenga que ser llenada varias veces al año, se le adicionarán los químicos correspondientes y será tapada cuando no esté en uso para evitar su evaporación. *Se repararán de inmediato las fugas detectadas en las tuberías de agua y gas. *Se promoverá el ahorro de agua entre el personal del proyecto. ***El uso de de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.**	mecanismos ahorradores y equipos de filtración. *Recibos de consumo de agua. *Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase.
SUELO	
Impacto Ambiental: Uso de suelo y Propiedades Fisicoquímicas	
Medida de prevención mitigación	**Parámetro de control (valor)**
*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se vigilará que las condiciones en las que se encuentren los recipientes de detergentes, limpiadores y solventes sean las óptimas. *En caso de algún de derrame se realizarán actividades de remediación. *El lugar de almacenaje de detergentes, limpiadores y solventes será de piso firme con concreto. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. *La generación de RSU no excederá de <1 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100°) *Está prohibida la quema de residuos y vegetación para la eliminación de estos; así como el uso de sustancias químicas que eviten la regeneración de vegetación. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte del personal del proyecto. *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *El material que se genere de la excavación, cimentación y albañilería será puesto a disposición a una empresa especializada y autorizada en el manejo y disposición de estos por el Ayuntamiento de San Blas para su correcta disposición final. *Los vehículos que serán de uso para las diferentes etapas del proyecto se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento. * Todas las aguas residuales que se generen a partir de la operación y mantenimiento del proyecto se encontrarán conectadas a un Biodigestor Autolimpiable.	Superficie de trabajo = 580.059 m^2. *Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados. *2 botes rotulados (orgánico e inorgánico) con tapadera *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la autoridad competente. *El total de los RSU será de <1 kg/persona/día. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal. *Consumo de detergentes, limpiadores y solventes según las cantidades recomendadas en cada envase. *Bitácora del mantenimiento semanal del área de almacenamiento. *Fotografías de conexión al Biodigestor Autolimpiable.
FLORA	
Impacto Ambiental: Cobertura vegetal, Diversidad y Densidad	

Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a lás correspondientes con el proyecto. *No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio. *El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables. *Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. ***Se dispondrá de una superficie ajardinada en el interior del predio, jardineras dentro del proyecto fungirá como barrera natural para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciar la filtración e infiltración del agua, etc.**	*Superficie de presencia = 580.059 m^2. *Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase. *Superficie de área verdes dentro del proyecto 31.1526 m^2.
FAUNA	
Impacto Ambiental: Diversidad, Densidad y Hábitat	
Medida de prevención mitigación	**Parámetro de control (valor)**
*Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada. *Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies. *A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del proyecto. *Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo. *La superficie de construcción será únicamente en el polígono del proyecto. *El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables. *Se mantendrá el área del proyecto libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos. *Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de la fauna marina. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del polígono, en su colindancia con la calle. ***Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación**	*0 personal de trabajo después de 12 meses de labores. *Superficie de trabajo = 580.059 m^2. *Fotografía de los solventes a utilizar en áreas exteriores. *2 botes rotulados (orgánico e inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *Fotografías de la correcta instalación de la iluminación.

del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002. *Se tendrá prohibido a personal y usuarios del proyecto el tránsito vehicular en zonas fuera del estacionamiento.	
DESARROLLO SOCIAL	
Impacto Ambiental: Calidad paisajística	
Medida de prevención mitigación	**Parámetro de control (valor)**
***Los trabajos se realizarán por un periodo de 12 meses.** *Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. *Las Villas de descanso mejorarán las condiciones actuales del paisaje. *El horario en el que se laborará será diurno, por lo que la presencia de los trabajadores por parte del proyecto será únicamente en ese horario. *Todas las aguas residuales que se generen estarán conectadas a un Biodigestor Autolimpiable para su tratamiento. *No podrá haber circulación de los vehículos fuera de las áreas designadas y de uso común.	*Superficie de trabajo = 580.059 m^2. *Lista de asistencia del horario del personal. *0 personal después de la construcción del proyecto (12 meses). *Mantenimiento adecuado de Biodigestor Autolimpiable.

Medidas especiales de prevención y mitigación enfocadas en la protección de fauna

Perturbación del proceso de anidación de la tortuga marina y afectación a nidos, en un caso extraordinario de la presencia de un ejemplar de cualquier especie.

Medidas:

1. *Se tendrá prohibido la colecta, captura o caza de cualquier especie.*
2. *Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.*
3. *No se realizarán obras constructivas que puedan fungir como barreras físicas en la playa.*
4. *Para la operación y mantenimiento se orientarán los tipos de iluminación que se instalen cerca de la playa, de tal forma que su flujo luminoso se dirija hacia abajo y fuera de la playa, utilizando alguna de*

las siguientes medidas de mitigación del impacto: I) luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas; II) focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente; III) fuentes de luz de coloración amarillo o rojo puro, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

5. *Se tendrá prohibido el tránsito vehicular en la zona de playa.*
6. *Se mantendrá la Zona Federal Marítimo Terrestre y todo el predio del proyecto libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.*
7. *Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de las tortugas y fauna marina, con la instalación de letreros en la zona, y contribuir con apoyo económico o en especie al campamento tortuguero más cercano al proyecto, el Campamento Tortuguero "A'ayetsie Wakie", que se encuentra en la playa El Borrego.*
8. *Se dará aviso al campamento tortuguero en caso de avistamiento o anidación de alguna tortuga en las inmediaciones del proyecto.*
9. *En caso de presencia de tortuga en las inmediaciones del proyecto se acordonará el nido, se protegerá la tortuga, se dará aviso al campamento tortuguero; de igual manera se le tomará fotografías y los datos para anexarla a la bitácora de observación y a la bitácora fotográfica.*
10. *Se llevará a cabo limpieza continua del espacio de suelo natural sin afectación de vegetación nativa.*
11. *Se colocarán palmetas o lonas informativas en la zona de playa frente al proyecto.*
12. *Se llevan a cabo y difunden acciones de limpieza continua de la playa.*

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

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

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



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y riego Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/2468/2026

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

El **proyecto** forma parte de una afectación general de lo que comprende a la playa de Las Brujas, parte de la Localidad de las Islitas, en donde toda la franja costera se encuentra invadida por la mancha urbana de casas de descanso, restaurantes y comercios en operación.

El polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una pequeña zona, que, en comparación de un desarrollo hotelero de densidad alta, la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos como el agua como la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas presentes.

Por lo anterior, en caso de que no se realice la construcción del **proyecto**, ambientalmente no existirá cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, porque se considera una zona afectada antropogénicamente, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional y que con la presencia de la antes carretera Aticama – San Blas (hoy Bulevar Matanchén), las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de dicha actividad que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto y de acuerdo al análisis realizado en los capítulos anteriores del presente estudio, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la región.

El **proyecto** comprende la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario para esparcimiento familiar con fines turísticos, que estará compuesto por tres villas, con la cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que la ocuparan.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación:
De la evaluación de los impactos ambientales referidos en el capítulo V de la **MIA-P**, el **promovente** determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al área directamente circundante, por tratarse de un terreno con topografía básicamente plana, ubicado en la parte baja de la microcuenca hidrográfica.



En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna marina, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de San Blas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

Se tendrán impactos ambientales durante la construcción al realizar la pavimentación de superficies, al modificar patrones de escorrentía y absorción y reducir la superficie potencial de vegetación; y durante la operación del **proyecto**, por el consumo de agua potable, iluminación nocturna y uso de la zona federal marítimo terrestre, por tratarse de afectaciones cotidianas durante toda esta etapa del **proyecto**.

Estos impactos serán principalmente puntuales, aunque podrían extenderse a la zona directamente colindante al área del **proyecto**; sin embargo, por tratarse de una zona altamente perturbada, con un nivel alto de fragmentación y aislamiento, no provocarán alteraciones en los ecosistemas terrestre ni marino y sus recursos naturales o en su salud, que obstaculicen la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales.

Por otro lado, algunos impactos ambientales serán prevenidos o mitigados de manera implícita por el propio **proyecto**, debido a que éste dependerá del atractivo de "sol y playa", que le obliga a mantener la playa limpia y en buen estado.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y riego Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/2468/2026

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

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación permitirá la operación sustentable del **proyecto**, compensando las áreas de desplante con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. Además, como se ha venido mencionando no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos.

En seguimiento a lo anterior, se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen tienen como destino el Biodigestor Autolimpiable para el tratamiento de aguas residuales que se instalará dentro del polígono.

Durante la operación se reducirá su participación en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para el ecosistema marino a causa del uso urbano del suelo y por la liberación gradual de diversas sustancias y partículas utilizadas en la operación de los **proyecto**s de la franja costera, sobre todo por los agroquímicos utilizados indiscriminadamente, por el inadecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos, y por la contaminación lumínica nocturna, provocando la degradación gradual de ambos ecosistemas sin que pueda atribuirse este conjunto de afectaciones al **proyecto** mismo.

Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

Pronóstico ambiental

Por medio de su **MIA-P,** se presentó el siguiente pronóstioco ambiental:

"Considerando la información de los capítulos anteriores y lo presentado en éste, se considera que la operación del proyecto traerá mayores beneficios, no solo ambientales si no que brindará una dinámica al flujo económico en la región debido a que se hará consumo a los servicios locales."



11. Opiniones recibidas

En respuesta al oficio núm. **ORENAY/UGA/0138/2026** de fecha *09 de enero de 2026*, la dependencia **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas** informa en el oficio núm. **FOO/DROPC/0074/2026** de fecha 05 *de febrero de 2026* lo siguiente:

"Hago referencia a su atento oficio número ORENAY/UGA/0138/2026r recibido el 16 de enero del año en curso, medio por el cual solicita opinión técnica en relación con la Manifestación de ImpactoAmbiental, modalidad particular {MIA-P) del proyecto denominado 'Villa del Mar", ubicado Playa Las Brujas, localidad Las Islltas, Municipio de San Bias, Nayarit. en las coordenadas UTM de referencia 13Q X= 473,811.9616, Y= 2,379,143.1764 DATUM WGS84, presentado por la persona física C.Juan López Díaz, en adelante el promovente, respecto a los impactos ambientales y/o posibles modificaciones que pudieran derivarse del proyecto y demás elementos ambientales relevantes que se encuentran en el área del proyecto.

CONSIDERANDO

I.- Esta Dirección Regional Occidente y Pacífico Centro, como unidad administrativa dependiente de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente por materia y territorio para conocer y opinar técnicamente esta solicitud tal como lo establecen los artículos 2° fracción I, 17, 18, 25, 26 fracción VIII y 32-Bis fracciones I, II, III, VI, VII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1 °, 2° fracción 11, 3° letra B fracción II, 47 al 49, 81 fracciones XVIII y XXI, 82 fracción VII, 84 fracción VI, 90 fracciones III, X y XXII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; Segundo punto 5, Tercero punto 5, del Acuerdo publicado en el DOF el 22 de mayo de 2017, por el que se modifican los artículos Segundo, Tercero y se adiciona et Artículo Segundo Bis del Acuerdo por el que se establecen nueve direcciones regionales de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, propalado el 20 de julio de 2007 en el DOF; 53, 54 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

II.- La Comisión Nacional a través de su Dirección Regional Occidente y Pacífico Centro recomienda ambientalmente viable el proyecto en los términos presentados, siempre y cuando lleve a cabolas medidas de

mitigación y prevención propuestas, así como, las recomendaciones que se establecen en el apartado de conclusiones y se apegue a las Especificaciones Generales establecidasen la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012.

ELEMENTOS DE SOPORTE

1.Técnicos

I.- Una vez situadas las coordenadas manifestadas por el ***promovente,*** *en el sistema de información geográfica de esta Comisión Nacional, se establece que la obra se encuentra fuera de las áreas naturales protegidas federales, competencia de esta Comisión Nacional. Sin embargo, se ubica dentro del humedal de importancia internacional, sitio Ramsar número 732 denominado MarismasNacionales, de acuerdo con la ficha informativa Ramsar (FIR) la cual puede ser consultada en:https://rsis.ramsar.org/es/ris/732, donde, de acuerdo con la información disponible,ocasionalmente se encuentra algunas nidadas en la bahía de Matachén, Playa el Borrego, Playa elRey y Playa las Islitas de la especie de tortuga marina golfina (Lepídochelys olivácea).*

II.- De acuerdo con el trámite presentado por el promovente, se pretende la construcción de casa plurifamiliar de 3 villas para el descanso con estacionamiento, alberca, bodega temporal, áreas verdes y área de camastros para el descanso sobre suelo natural arenoso, dentro de la zona deterrenos ganados al mar (TGM) y zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT).

III.- De acuerdo con el documento evaluado, los elementos naturales han sido modificados o están ausentes, así mismo, el predio se encuentra impactado por diferentes actividades antropogénicas,por el impulso turísticos y un aumento en la dinámica poblacional aledaños al proyecto. En este sentido, el estudio señala que la zona no se considera como zona de anidación, refugio o hábitat de fauna silvestre.

En este sentido con los datos con que se cuentan, en el área del proyecto correspondientes a la ZOFEMAT y de los TGM puede presentarse el fenómeno de anidación de distintas especies de tortuga marina, siendo la golfina (Lepidochelys olivacea) la más común, aunque también de manera incidental se presenta la tortuga carey (Eretmochelys imbricata) (Hart, C.E. 2016. Estatus y conservación de las tortugas marinas en las costas de Nayarit y del norte de jalisco. Tesis para obtener el grado de Doctora en Ciencias. Universidad de Guadalajara). De acuerdo con la bibliografía existente, las diferentes especies de tortuga marina tienen requerimientos distintos para anidar: la tortuga golfina anida dentro de la denominada zona B, que corresponde al espacio entre el límite de las olas durante la marea alta y unos cuantos metros antes de llegar al área de vegetación,

mientras que latortuga carey prefiere anidar lo más lejano de la playa, en la Zona C, que corresponde a la primera línea de vegetación. (Piedra-Castro, L. y Morales-Cerdas, V. 2015. Preferencias en la anídación de tortugas carey (Eretmochelys imbricata) y baulas (Dermochelys coriácea) en el Refugio Nacional de Vida Silvestre Gandoca Manzanillo, Limón, Costa Rica. En Tecnología en Marcha, Vol. 28, No. 3 julio-septiembre). En este sentido, deberá evitarse la construcción de infraestructura fija que pueda generar barreras que impidan el libre tránsito de las tortugas marinas, particularmente en la ZFMAT.

Adicionalmente a fo anterior, de acuerdo con los datos con que se cuenta, en la playa El Borrego,San Blas, Nayarit, opera el Campamento Tortuguero A'ayetsie Wakie, establecido desde el año 2007,garantizando la protección y conservación de las tortugas marinas en esta playa. En este sentido, el proyecto señala que la playa las Brujas no tiene presencia de tortuga marina, sin embargo señala una serie de acciones básicas para mitigar impactos ambientales en caso de presencia de esta especie además señalan que son encargados de ofrecer los datos acerca de los censos/conteos de tortuga en la zona de San Blas y responsable voluntario de las acciones de protección de tortugas marinas en la zona.

IV.- De acuerdo con el documento técnico, durante la etapa de limpieza del terreno, nivelación del terreno, preparación y compactación, esto último utilizando maquinaría y métodos manuales, trazo delimitación de obras de construcción de obra. En este sentido, toda vez que la zona de playa adyacente al proyecto tiene registros eventuales de presencia de tortuga marina, el uso de maquinaría deberá no podrá transitar por la zona federal marítimo terrestre para evitar colisiones con tortugas marinas y de la compactación de las áreas de anidación.

V.- De acuerdo con el documento técnico, una vez preparado el terreno, se llevará la etapa de construcción, operación y mantenimiento. En estas etapas, el promovente deberá apegarse a la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012.

[...]

Una vez revisada y analizada la información presentada, esta Dirección Regional Occidente y Pacífico Centro recomienda que, en caso de ser aprobado el proyecto en los términos presentados, llevea cabo las medidas de mitigación y prevención propuestas. Sin embargo, dado que se encuentra en una zona colindante con una zona de anidación de tortuga marina SE RECOMIENDA atender las siguientes acciones:

- *Toda vez que la operación del proyecto tendrá un impacto sobre las áreas de anidación de tortuga*

marina, el promovente deberá como medida de mitigación apoyar las acciones de protección y conservación de esta especie, por lo que deberá coordinarse con el campamento Tortuguero local para determinar las acciones de apoyo y el lugar donde se ejecutarán.

- *Se sugiere que durante la vida útil del proyecto, el área correspondiente a los TGM y laZOFEMAT cuenten con acciones de limpieza continua para el retiro oportuno de malezas,troncos, basura, cúmulos de arena o cualquier obstáculo que impida el libre paso de las hembras andidadoras, particularmente en los meses de lluvia (julio-octubre)*
- *Durante la etapa de operación deberá atender en todo momento las especificaciones de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012.*
- *Durante la etapa de operación del proyecto, deberá evitar la introducción de maquinaria yvehículos a los TGM y la ZOFEMATp ara evitar la compactación de las áreas arenosas y quepuedan afectar las áreas de anidación de tortuga marina o atropellar a hembras y crías.*
- *Deberá evitarse la construcción de barreras sobre la playa, que puedan obstaculizar el libre paso de tortugas marinas.*
- *Deberá instalar mecanismos de control para regular y orientar las fuentes de iluminación*
- *Durante la temporada de anidación de tortuga marina, retirar de la playa cualquier objetomóvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas.*
- *En caso de presentarse algún evento de anidación, evitar la manipulación de tortugas marinas sin contar con la autorización correspondiente.*
- *Durante la operación del proyecto, coordinarse con el personal técnico del campamento tortuguero local, para que atienda los eventos de anidación de tortuga marina que pudieran presentarse."*

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.

La construcción del ***proyecto*** *y sus demás etapas, no influyen o generan impactos ambientalmente* significativos, ni de manera positiva, ni negativa, porque se considera una zona afectada antropogénicamente, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de dicha actividad que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona.

Por lo anterior, considerando que la presente resolución en materia de impacto ambiental, se refiere a las etapas de construcción y operación y mantenimiento del **proyecto** y dada su ubicación, 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 y propuestas en las opinión técnica recibida, 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** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que se hayan previsto.

Con base en 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 y X, 28 primer párrafo y fracción 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: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° Inciso Q) y R), 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2°, 3°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 *14 de marzo de 2025*, que se citan a continuación: 1°, 42° fracción III, XV, XXXV 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:

T É R M I N O S

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 **"VILLA DEL MAR",** ubicado en la playa Las Brujas, localidad de Las Islitas, municipio de San Blas, Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X= 473,811.9616 , Y= 2,379,143.1764; DATUM WGS84 abarcando TGM y ZFMT.

El **proyecto** consiste en la consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario para esparcimiento familiar con fines turísticos, que estará compuesta por tres villas, cada una de dos plantas; este se encontrará en un predio con una superficie de **580.059 m²**.

El presente **proyecto** estará ocupando Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre; ubicado en playa Las Brujas, localidad de Las Islitas, municipio de San Blas, Nayarit

Desglose de la superficie total del área del proyecto.

Superficie del polígono	
Polígono	**Superficie (m^2)**
Terrenos Ganados al Mar	381.236 m^2
Zona Federal Marítimo Terrestre	198.823 m^2
Total	**580.059 m^2**

Descripción de superficies de las obras.

El **proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario para esparcimiento familiar con fines turísticos, que estará compuesta por tres villas, cada una de dos plantas, con la misma distribución que consta en:

Planta baja:

- 1 sala-comedor
- 1 cocina
- 1 recámara
- 1 baño completo

Planta alta:

- 2 recámaras con closet
- 1 baño completo
- balcón

Además de obras complementarias comunes, como son el área de transito como andadores y pasillos en planta baja, área de estacionamiento, área delimitada por jardineras, 2 muros decorativos con cascada, área de mesas, baños para hombres y mujeres, área de regadera exterior, área de bar con barra y tarja, alberca, escalones para bajar al área de camastros.

Descripción detallada de los elementos que integran el proyecto.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y riego Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/2468/2026

Superficie de obras a construir en el polígono del proyecto

Villa Del Mar		
	Obras	**Superficie (m2)**
	Villas Planta Baja	
Terrenos Ganados al Mar	Villa 1 (Sala, comedor, cocina, recámara 1 con closet, baño completo y escaleras para accesar al segundo nivel)	46.2075
	Villa 2 (Sala, comedor, cocina, recámara 1 con closet, baño completo y escaleras para accesar al segundo nivel)	46.2075
	Villa 3 (Sala, comedor, cocina, recámara 1 con closet, baño completo y escaleras para accesar al segundo nivel)	46.2075
	Total Villas en Planta Baja	138.6225
	Áreas comunes exteriores del predio Planta Baja	
Terrenos Ganados al Mar	Cochera	63.9897
	Andadores y escalinatas	68.2708
	Área de jardineras y muro decorativo	31.1526
	Parte de muro perimetral	5.2798
	Regadera exterior	2.16
	Baños exteriores	4.5558
	Alberca infinita	17.5682
	Área de sunken bar	9.6021
	Área de mesas junto a la alberca	28.1159
	Escalinatas para bajar a la zona de camastros y área de playa	9.7722
	Muro de contención	2.1464
	Total Áreas exteriores	242.6135
	Superficie Total planta baja TGM: 381.236 m2	



Zona Federal Marítimo Terrestre	**Área de playa**	
	Área de camastros sobre suelo natural Arena	198.823
	Superficie Total Obras en Planta baja TGM Y ZFMT =	
	580.059 m2	

Obras Planta Alta		
Obras		**Superficie (m2)**
Vivienda 1 Planta alta		
Terrenos Ganados al Mar	Villa 1 (Recámara 2 y 3, baño completo, balcón y escaleras para accesar al primer nivel)	51.8225
	Villa 2 (Recámara 2 y 3, baño completo, balcón y escaleras para accesar al primer nivel)	51.8225
	Villa 3 (Recámara 2 y 3, baño completo, balcón y escaleras para accesar al primer nivel)	51.8225
Total vivienda 1 Planta alta		**155.4675**
Superficie total en Planta Alta = 155.4675 m2		

Coordenadas UTM del Polígono del proyecto

CUADRO DE CONSTRUCCION DE TERRENOS GANADOS AL MAR						
LADO		**RUMBO**	**DISTANCIA**	**V**	**COORDENADAS**	
EST	**PV**				**Y**	**X**
				TGM1	2,379,173.5324	473,835.7829
TGM1	TGM2	S 55°59'40.95" E	9.899	TGM2	2,379,167.9963	473,843.9889
TGM2	ZF2	S 38°03'58.79" W	38.489	ZF2	2,379,137.6939	473,820.2575
ZF2	ZF1	N 56°32'26.60" W	9.944	ZF1	2,379,143.1764	473,811.9616
ZF1	TGM1	N 38°07'21.08" E	38.587	TGM1	2,379,173.5324	473,835.7829
SUPERFICIE = 381.236 m²						

CUADRO DE CONSTRUCCION DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				ZF1	2,379,143.1764	473,811.9616
ZF1	ZF2	S 56°32'26.60" E	9.944	ZF2	2,379,137.6939	473,820.2575
ZF2	PM1	S 38°06'16.47" W	20.066	PM1	2,379,121.9043	473,807.8749
PM1	PM2	N 56°32'26.60" W	9.938	PM2	2,379,127.3838	473,799.5835
PM2	ZF1	N 38°05'20.24" E	20.065	ZF1	2,379,143.1764	473,811.9616
SUPERFICIE = 198.823 m2						

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto,** dicho plazo comenzará una vez que haya obtenido los permisos que correspondan, considerando las condiciones y plazos siguientes:

Que tiene un plazo de 30 días, contados a partir de la notificación de este resolutivo, para tramitar y obtener las licencias, autorización y/o permisos según aplique del Municipio y/o Estado.

En caso de que resulten insuficientes los plazos otorgados, el **promovente,** deberá presentar el trámite de modificación al que se refiere el término **QUINTO** del presente Resolutivo, en el que deberá establecer el proyecto de manera en que dé cumplimiento a las Leyes y Reglamentos aplicables; se apercibe a el **promovente** que en caso de no cumplir lo anterior, este resolutivo dejará de surtir efectos y se dará vista a **PROFEPA.**

Queda estrictamente prohibido realizar cualquier obra o actividad de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto, sin que previamente se haya cumplido con el presente término.

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

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

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

QUINTO. - El **promovente** 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 **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente

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

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. **La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo las atribuciones de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias.** Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si 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:

C O N D I C I O N A N T E S

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

1. Previo al inicio de actividades del **proyecto**, y en un plazo máximo de 6 meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar el Título de Concesión para uso general que contemple las obras propuestas en el **proyecto**, o bien la desincorporación del régimen de dominio público de la superficie de los **Terrenos Ganados al mar** y **ZOFEMAT** que pretende aprovechar para el desarrollo del **proyecto.** En el caso de no contar con la concesión, manifestar en el mismo plazo, el impedimento que se tenga para presentarlo. Y en el caso de resolución negativa, deberá presentar el trámite de modificación a la **MIA-P** con el fin de restar de la superficie del **proyecto**, los bienes nacionales no concesionados o no desincorporados. En caso de iniciar obras sin contar con la concesión o la desincorporación del régimen de dominio público de la superficie de los **Terrenos Ganados al mar** y/o **ZOFEMAT** se declara que este resolutivo dejara de surtir efecto en todas y cada una de sus partes y se notificará a la **PROFEPA**.

2. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.

3. Presentar antes del inicio de las obras y actividades, un **Programa de Vigilancia Ambiental** , considerando al menos los siguientes puntos:

    - Descripción del o los métodos y técnicas empleados para llevar a cabo el seguimiento de la aplicación de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas y condicionadas, indicando materiales y personal requerido.

- Descripción específica de los indicadores ambientales de seguimiento que se usarán para determinar la eficiencia de las acciones propuestas en la **MIA-P** del **proyecto**.
- Acciones de respuesta cuando con la aplicación de las medidas no se obtengan los resultados esperados.
- Plazos de ejecución de las acciones y medidas, presentando el cronograma de ejecución de las acciones y medidas.
- Presentar la propuesta de "Bitácora Ambiental", en la cual se deberá registrar diariamente, ejecución de cada uno de los Programas considerados para este **proyecto**.

Este Programa se deberá designar a 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. Previo al inicio de actividades del **proyecto.**

4. Instalar al menos un sanitario móvil en proporción de uno por cada diez para el personal que labore durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad del **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.

5. **Abstenerse de realizar modificaciones a cauces naturales, invadir la zona federal o ejecutar obras y/o instalaciones fuera de las contempladas en el proyecto**, así como de **colocar barreras físicas** que alteren o impidan la conectividad biológica y funcional del ecosistema. Implementará en toda la superficie del **proyecto**, infraestructura que favorezca escurrimientos y permeabilidad, tal como pavimentación permeable, zanjas de infiltración, jardines de lluvia, captación pluvial.

6. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento, reparación o lavado de maquinaria, equipo y/o vehículos dentro del área del **proyecto**, con la finalidad de prevenir la contaminación del suelo y de cuerpos de agua cercanos. En caso de requerirse dichas actividades, deberán efectuarse en sitios autorizados fuera del área del **proyecto** que cuenten con las condiciones adecuadas para el manejo y disposición de residuos y sustancias peligrosas. Asimismo, el **promovente** deberá implementar las medidas necesarias para prevenir derrames de combustibles, aceites u otras sustancias contaminantes.

7. **Queda prohibido impedir el libre tránsito en la zona federal marítimo Terrestre ZFMT,** y en este mismo sentido, **por ningún motivo podrá colocar cualquier barrera física o ejecutar obras y/o instalaciones que obstaculice el libre transito en la Playa.**

8. Deberá garantizar la correcta gestión integral de los residuos generados durante todas las etapas del proyecto y demostrar que realizó la disposición final de los residuos en un sitio autorizado por la autoridad competente, deberá integrar en sus informes de cumplimiento un expediente técnico de trazabilidad, que acredite la disposición final de los residuos en sitios autorizados por la autoridad competente.
9. **El promovente**, en un plazo máximo de tres **(3)** meses contados partir de la recepción del presente oficio, deberá implementar y establecer protocolos rigurosos de protección a la tortuga marina en sus fases de arribo, anidación y liberación, la infraestructura será adaptativa, eliminando cualquier perturbación lumínica o mecánica que comprometa el ciclo vital de esta fauna, considerada patrimonio biológico de la región y deberá coordinarse con el campamento Tortuguero mas cercano al **proyecto**, a efecto de dar seguimiento a presencia de tortugas marinas y destino de nidadas (huevos o crías), mismo que deberá presentar a esta Oficina de Representación, deberádar cumplimiento a **la NOM-162-SEMARNAT-2012**, en el que se describan las medidas para garantizar la protección de las tortugas marinas y sus hábitats. Dicho plan deberá contemplar, como mínimo:

    a) Acciones para prevenir la afectación de áreas de anidación.
    b) Estrategias para evitar la iluminación artificial dirigida hacia la playa.
    c) Mecanismos de control de actividades que puedan interferir con los procesos biológicos de las especies.
    d) Capacitación y sensibilización ambiental al personal y visitantes del **proyecto** respecto a la conservación de tortugas marinas.
    e) Lo programas de apoyo que el **promovente** acuerde con el campamento tortuguero para realizar acciones de protección y conservación de la especie.
    f) El programa de limpieza de los *TGM y la ZOFEMAT para el retiro de oportuno de malezas, troncos, basura, cúmulos de arena o cualquier obstáculo que impida el libre paso de las hembras anidadoras, particularmente en los meses de lluvia (julio-octubre).*

10. En un plazo **máximo de tres (3) meses** contados partir de la recepción del presente oficio, el **promovente** deberá presentar un Plan de Manejo de Residuos, en el que se incluyan todos los residuos que se generen,

como los son Residuos Sólidos Urbanos (RSU), de Manejo especia (RME) entre ellos los residuos de construcción y demolición, en el que se incluyan todas las etapas de manejo el cual deberá de cumplir con todas las disposición jurídicas aplicables y acreditado ante la autoridad competente para tal fin, asegurando que todos los residuos se dispongan en sitios Autorizados para este fin ante la autoridad que corresponda anexando los contratos de el o los sitios autorizados en el que se dispondran los residuos, así como la manera en la que se transportarán.

11. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia las zonas de Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZOFEMAT**) y Zona Federal de Estero (**ZFE**) la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
    - La dispersión de la luz a las zonas, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
    - 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.).
    - 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 las zonas.
    - Se prohíbe el transito de vehículos en la **ZFMT** y la zona intermareal.
    - Se prohíbe la la construcción de barreras sobre la playa, que puedan obstaculizar el libre paso de tortugas marinas.
    - Durante todas las etapas del proyecto, Deberá instalar mecanismos de control para regular y orientar las fuentes de iluminación.
    - Durante la temporada de anidación de tortuga marina, retirar de la playa cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas.
    - En caso de presentarse algún evento de anidación, evitar la manipulación de tortugas marinas sin contar con la autorización correspondiente.
    - Durante la operación del proyecto, coordinarse con el personal técnico del campamento tortuguero local, para que atienda los eventos de anidación de tortuga marina que pudieran presentarse.

12. Queda prohibido en todas las etapas del proyecto *la introducción de maquinaria y vehículos a los TGM y la ZOFEMAT para evitar la compactación de las áreas arenosas y que puedan afectar las áreas de anidación de tortuga marina o atropellar a hembras y crías.*

13. En un plazo **máximo de tres (3) meses** contados partir de la recepción del presente oficio, el **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, 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.

14. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de material pétreo debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (**SDS**), o en su caso por la Comisión Nacional del Agua (**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 y el convenio realizado para su cumplimiento.

15. El concreto y/o asfalto requerido para el proyecto, deberán ser adquiridos de Plantas de concreto y/o Plantas de asfalto debidamente autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS) mediante la Licencia Ambiental de Funcionamiento o el documento que la sustituya.

16. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de el **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.

17. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.

18. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs. a 18:00 hrs. para respetar los límites de ruidos establecidos.

19. **Prevenir y evitar de manera permanente, en todas las etapas del proyecto cualquier tipo de descarga de aguas residuales**.

20. **Prevenir y evitar de manera permanente, en todas las etapas del proyecto cualquier tipo de descarga de aguas residuales al ZFMT y la playa**, garantizando el adecuado manejo y tratamiento de las aguas generadas, en este sentido, también deberá dar cumplimiento a los requisitos de instalación del sistemas de tratamiento de aguas residuales a instalar.

21. Establecer reglamentaciones internas que permitan evitar cualquier afectación derivada de las actividades del personal a su cargo, sobre las poblaciones de flora y fauna silvestre y especialmente sobre aquellas especies catalogadas en le Norma Oficial Mexicana, NOM-059-SEMARNAT-2010, que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestre, terrestre y acuática, en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial, se responsabilizará a la Empresa de cualquier ilícito en el que incurran sus trabajadores y se le sujetará a las sanciones que las leyes en la materia establezcan.

22. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite **SEMARNAT-08-041 – CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá

garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

- Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
- Los motivos de la reubicación.
- Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
- La anuencia del propietario lo legal posesionario del predio de destino.

23. **No realizar bajo ninguna circunstancia:**
    a) La disposición de residuos de cualquier índole cerca de cuerpos de agua, de zonas con presencia de vegetación o el cualquier sitio que no sea un sitio con las características y permisos adecuados para su disposición final.
    b) Trabajo distintos a los señalados en el presente resolutivo.
    c) Realizar cualquier actividad de compra, venta, captura, colecta, comercialización, tráfico o caza de los individuos de especies de flora y fauna silvestres terrestres presentes en la zona del **proyecto** o sus inmediaciones, durante las diferentes etapas que comprenda el **proyecto**.
    d) El uso de cualquier explosivo para las tareas de preparación del sitio.
    e) **Está prohibido la quema de vegetación para las actividades desarrolladas durante el proyecto.**

24. Deberán 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, presentarán ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto.**

OCTAVO. - El **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la oficina de representación de



la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, informes de la descripción detallada del cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos siempre y cuando se consideren necesarios. Una copia del acuse de recibo de este informe y lo anteriormente mencionado en el presente termino , deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

DÉCIMO. - El **promovente**, será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **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 a 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 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Las obras y actividades deberán desarrollarse con estricto apego a los términos y condicionantes anteriormente señalados, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental, cualquier omisión o incumplimiento de los mismos serán causa suficiente para dar vista a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** para que actúe de acuerdo a sus atribuciones, pudiendo concluir, en su caso, en la revocación de esta autorización.

DECIMOQUINTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C.** 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
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

DR. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ

c.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.-** Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
c.c.p. **LIC. JOSÉ ANTONIO BARAJAS LÓPEZ.-**Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de San Blas, Nayarit. - Para su conocimiento.
c.c.p. **ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDRANO .-** Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
c.c.e.p. **MTRA. GLORIA SANDOVAL SALAS.-** Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial- CDMX
c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.-** Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
c.c.p. Archivo **18NA2025TD112**

No. Bitácora: 18/MP-0022/12/25
JRG/REPA/NTAU/cgl