

Recibi Original  
7/7/16

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

Ciudad de México, a 22 JUN 2016

**LIC. RICARDO MIGUEL SANTA CRUZ MAHONEY**  
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA  
CHALA MAR, S. DE R.L. DE C.V.**PRESENTE**

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad regional (MIA-R), correspondiente al proyecto denominado "**Proyecto Desarrollo Vistas**", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, promovido por la empresa **Chala Mar, S. de R.L. de C.V.**, en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en la costa sur del Municipio de Tomatlán, dentro de la Región denominada Costa Alegre, en el Estado de Jalisco, y

**RESULTANDO:**

- I. Que el 7 de agosto de 2015, ingresó ante la ventanilla del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, Unidad Administrativa a la cual se encuentra adscrita esta Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA), el escrito sin número de fecha 5 del mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-R del proyecto**, para su correspondiente análisis y resolución en materia de Impacto Ambiental, misma que quedó registrada con la clave **14JA2015T0014**.
- II. Que el 12 de agosto de 2015, fue recibido en esta DGIRA el escrito sin número de fecha 11 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente** presentó el original del periódico "**La Jornada de Jalisco**" página 9, de fecha 10 de agosto de 2015, donde realizó la publicación del extracto del **proyecto**, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, tercer párrafo, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).

"Proyecto-Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 1 de 107



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

- III. Que el 13 de agosto de 2015, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la LGEEPA, y 37 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), esta DGIRA publicó en la SEPARATA N° DGIRA/033/15 Año XIII de la Gaceta Ecológica y en la página electrónica del portal de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), el listado del ingreso de proyectos, así como la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental, durante el período del 6 al 12 de agosto de 2015 (incluyendo extemporáneos), entre los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente**, para que esta DGIRA diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA) del **proyecto**.
- IV. Que el 17 de agosto de 2015, se recibió en la Delegación Federal de esta SEMARNAT en el Estado de Jalisco, el escrito sin número de la misma fecha, el cual fue turnado a esta DGIRA el 26 del mismo mes y año, a través del cual un miembro de la comunidad afectada por el desarrollo del **proyecto**, por su propio derecho solicitó la Consulta Pública del **proyecto**.
- V. Que el 21 de agosto de 2015, esta DGIRA integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en el Centro Documental, sito en Av. Central # 300, Col. Carola, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01160, Ciudad de México; asimismo, esta DGIRA incluyó el archivo electrónico de la **MIA-R** en el portal electrónico de la SEMARNAT para que estuviera a disposición del público en la siguiente dirección: <http://tramites.semarnat.gob.mx/index.php/consulta-tu-tramite>.
- VI. Que el 28 de agosto de 2015, esta DGIRA solicitó la opinión técnica sobre el desarrollo del **proyecto** a las siguientes instancias:

Universidad Autónoma de Baja California.	SGPA/DGIRA/DG/05837
Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO).	SGPA/DGIRA/DG/05838
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP).	SGPA/DGIRA/DG/05839
Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT (DGPAIRS).	SGPA/DGIRA/DG/05840
Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos (DGGFS).	SGPA/DGIRA/DG/05841

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 2 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

Instancia	Oficio No.
Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (DGZFMATAC).	SGPA/DGIRA/DG/05842
Dirección General de Vida Silvestre (DGVS).	SGPA/DGIRA/DG/05843
Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).	SGPA/DGIRA/DG/05845

Asimismo, esta DGIRA notificó del ingreso del **proyecto** al PEIA a las siguientes instancias, para que manifestaran lo que a su derecho conviniera, en relación con el mismo:

Instancia	Oficio No.
H. Ayuntamiento de Tomatlán.	SGPA/DGIRA/DG/05844
Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco.	SGPA/DGIRA/DG/05846

- VII. Que el 4 de septiembre de 2015, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/06132, esta DGIRA notificó al miembro de la comunidad afectada por la realización del **proyecto**, que su solicitud de Consulta Pública cumplió con los requisitos de tiempo, pero no así con el de forma, ante lo cual esta Unidad Administrativa previno a éste con fundamento en los artículos 2 y 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), para que en el término de **cinco (5) días hábiles** contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción de dicho oficio, presentara lo requerido en el oficio antes mencionado.
- VIII. Que el 17 de septiembre de 2015, se recibió en esta DGIRA el escrito sin número de fecha 3 del mismo mes y año, a través del cual la propia **promovente** solicitó la Consulta Pública del **proyecto**.
- IX. Que el 22 de septiembre de 2015, mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/06601, esta DGIRA solicitó a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Jalisco, informara a esta Unidad Administrativa si para el área de pretendida ubicación del **proyecto** y/o para la **promovente** existía algún procedimiento administrativo instaurado, y de ser el caso, remitiera una copia del expediente administrativo correspondiente; asimismo, se le solicitó que en caso de no existir algún procedimiento administrativo instaurado para el **proyecto** y/o la **promovente**, realizara una visita de inspección al predio del **proyecto**, con el fin

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 3 de 107

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

de verificar si existía avance de obras y/o actividades y remitiera a esta Unidad Administrativa los resultados obtenidos de dicha visita.

- X. Que el 2 de octubre de 2015, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. SGPA-DGZFMTAC-2887/15 de fecha 28 de septiembre del mismo año, donde la DGZFMTAC, emitió su opinión técnica con respecto al desarrollo del **proyecto**.
- XI. Que el 5 de octubre de 2015, se recibió en esta DGIRA el escrito sin número de fecha 1 del mismo mes y año, donde el miembro de la comunidad afectada por la realización del **proyecto**, presentó la información solicitada e indicada en el resultado **VII** del presente oficio, respecto a su solicitud de consulta pública.
- XII. Que el 6 de octubre de 2015, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. F00.DROPC.-0996/2015 del 5 del mismo mes y año, a través del cual la CONANP, solicitó una prórroga para emitir su opinión técnica respecto al desarrollo del **proyecto**.
- XIII. Que el 9 de octubre de 2015, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. SET/206/2015 de fecha 5 del mismo mes y año, donde la CONABIO, emitió su opinión técnica con respecto al desarrollo del **proyecto**.
- XIV. Que el 9 de octubre de 2015, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. SGPA/DGGFS/712/3447/15 de fecha 5 del mismo mes y año, donde la DGGFS, emitió su opinión técnica con respecto al desarrollo del **proyecto**.
- XV. Que el 12 de octubre de 2015, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/07066, esta DGIRA notificó al miembro de la comunidad afectada por la realización del **proyecto**, que su solicitud de Consulta Pública cumplió con los requisitos de tiempo y forma, ante lo cual esta Unidad Administrativa determinó dar inicio al Proceso de Consulta Pública del **proyecto**.
- XVI. Que el 12 de octubre de 2015, esta DGIRA hizo del conocimiento a la **promovente** mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/07068, que la **MIA-R** de su **proyecto** fue puesta a Consulta Pública, en virtud de que la solicitud interpuesta por un miembro de la comunidad del Municipio de Tomatlán, fue ingresada en tiempo y forma, solicitándosele llevar a cabo la publicación del extracto del **proyecto**, en un periódico de amplia circulación en el Estado de Jalisco, así como proporcionar dos copias impresas adicionales de la citada **MIA-**

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452**

**R**, presentando una de ellas directamente a la Delegación Federal de la SEMARNAT de dicho Estado.

- XVII. Que el 12 de octubre de 2015, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/07067, esta DGIRA hizo del conocimiento de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, que derivado de la apertura de la Consulta Pública, debía poner a disposición de la ciudadanía para su consulta, la **MIA-R** del **proyecto**, para lo cual, esta Unidad Administrativa remitió a dicha instancia copia magnética de la misma.
- XVIII. Que el 14 de octubre de 2015, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/07108, esta DGIRA otorgó a la CONANP, una prórroga de **quince (15) días** adicionales, para que ésta emitiera su opinión respecto del desarrollo del **proyecto**.
- XIX. Que el 19 de octubre de 2015, mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/07241, esta DGIRA, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 bis segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su REIA, solicitó a la **promovente** información adicional de la **MIA-R** para continuar con el PEIA del **proyecto**, suspendiendo la evaluación del mismo hasta que esta Unidad Administrativa contara con dicha información o al término de **sesenta (60) días**, habiéndolo recibido el 28 del mismo mes y año.
- XX. Que el 20 de octubre de 2015, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. PFPA/21.5/2C.21/9261/2015/010854 de fecha 9 del mismo mes y año, donde la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco, remitió la información solicitada e indicada en el resultado **IX** del presente oficio. En dicho oficio la PROFEPA ordenó concluir el procedimiento administrativo del **proyecto**, al no existir violación alguna de la legislación ambiental vigente.
- XXI. Que el 29 de octubre de 2015, esta DGIRA publicó en su Gaceta Ecológica, a través de la Separata N° DGIRA/044/15, Año XIII, que a partir del 12 del mismo mes y año se determinó dar inicio al proceso de "Consulta Pública" del **proyecto**.
- XXII. Que el 9 de noviembre de 2015, se recibió en esta DGIRA el escrito sin número de la misma fecha, a través del cual la **promovente**, en atención al Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/07068 del 12 de octubre de 2015, presentó una copia de la **MIA-R** para ser puesta a disposición de la ciudadanía para su consulta.

*"Proyecto Desarrollo Vistas"*  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 5 de 107

## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

- XXIII. Que el 12 de noviembre de 2015, se recibió en esta DGIRA el escrito sin número del 11 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente**, en atención al Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/07068 del 12 de octubre de 2015, presentó la página 12 del periódico "**La Jornada de Jalisco**" de fecha 6 de noviembre de 2015, donde realizó la publicación del extracto del **proyecto**.
- XXIV. Que el 19 de noviembre de 2015, mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/07995, esta DGIRA, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 366 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, que a su vez suple a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, conforme a lo establecido en los artículos 1 y 2 de la citada ley, acordó suspender el PEIA del **proyecto**, hasta que la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco, emitiera la resolución administrativa correspondiente para el **proyecto**.
- XXV. Que el 25 de noviembre de 2015, se recibió en la Delegación Federal de esta SEMARNAT en el Estado de Jalisco el Oficio No. DGPOT/0335/2015 del 20 de del mismo mes y año, y turnado a esta DGIRA el 1 de diciembre de 2015, a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco, emitió sus comentarios respecto del desarrollo del **proyecto**.
- XXVI. Que el 4 de diciembre de 2015, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. F00.DROPC.-1399/2015 del 3 del mismo mes y año, a través del cual la CONANP, emitió su opinión técnica respecto del desarrollo del **proyecto**.
- XXVII. Que el 4 de diciembre de 2015, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. B00.7.01.-548 del 3 del mismo mes y año, a través del cual la CONAGUA emitió su opinión técnica respecto del desarrollo del **proyecto**.
- XXVIII. Que el 8 de diciembre de 2015, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. DGPAIRS/413/463/2015 del 7 del mismo mes y año, a través del cual la DGPAIRS, emitió su opinión técnica respecto del desarrollo del **proyecto**.

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 6 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452**

- XXIX. Que el 14 de enero de 2016, fecha comprendida dentro del plazo de los **sesenta (60) días** referidos en el artículo 22 del REIA, se recibió en esta DGIRA el escrito sin número de la misma fecha, a través del cual la **promovente**, ingresó la información adicional solicitada (referida en el resultando **XIX** del presente oficio).
- XXX. Que el 8 de febrero de 2016, se recibió en esta DGIRA el escrito sin número del 29 de enero del mismo año, a través del cual la **promovente**, ingresó información complementaria sobre el **proyecto**.
- XXXI. Que el 9 de febrero de 2016, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. SGPA/DGVS/00966/16 del 8 del mismo mes y año, a través del cual la DGVS, emitió su opinión técnica respecto del desarrollo del **proyecto**.
- XXXII. Que el 22 de febrero de 2016, se recibió en esta DGIRA el escrito sin número del 18 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente** solicitó que se continuara con el PEIA del **proyecto**, en virtud de que la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco, emitió la resolución administrativa correspondiente para el **proyecto**.
- XXXIII. Que el 9 de marzo de 2016, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/01579, esta DGIRA solicitó información a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco, sobre el estatus del procedimiento administrativo instaurado para el **proyecto**.
- XXXIV. Que el 11 de marzo de 2016, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. PFFA/21.1/2C.27.5/011-16/001700 del 8 del mismo mes y año, a través del cual la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco remitió copia simple del Oficio No. PFFA/21.5/2C.27.5/0193-16/000378 del 20 de enero de 2016, a través del cual se ordenó concluir el procedimiento administrativo del **proyecto**, al no existir violación alguna de la legislación ambiental vigente por parte de la **promovente**.
- XXXV. Que el 18 de marzo de 2016, esta DGIRA emitió el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/01841, mediante el cual notificó a la **promovente** su determinación de ampliar el plazo para emitir la resolución correspondiente al **proyecto**, por un período de **sesenta (60) días** adicionales, de conformidad con

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 7 de 107

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

lo establecido en los artículos 35 BIS, último párrafo de la LGEEPA y 46 fracción II, del REIA.

- XXXVI. Que el 6 de abril de 2016, mediante oficio SGPA/DGIRA/DG/02246 esta DGIRA, envió la información adicional del **proyecto** al H. Ayuntamiento de Tomatlán y a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco, para que manifestaran lo que a su derecho conviniera, en relación con el mismo.
- XXXVII. Que el 17 de mayo de 2016, la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, remitió a esta DGIRA vía correo electrónico, el Acta Circunstanciada sin número de fecha 20 de octubre de 2015, por medio de la cual se informó que con ese día se puso a disposición del público la **MIA-R** del **proyecto**.
- XXXVIII. Que el 17 de junio de 2016, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04326, esta DGIRA envió la información adicional del **proyecto** a la DGPAIRS, para que ésta emitiera su opinión respecto a la información adicional del **proyecto**.
- XXXIX. Que el 21 de junio de 2016, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. DGPOT/290/2016 del 17 de del mismo mes y año, a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco, emitió su opinión técnica respecto de la información adicional del **proyecto**.
- XL. Que el 22 de junio de 2016, se recibió en esta DGIRA el oficio sin número de fecha 21 del mismo mes y año, a través del cual el H. Ayuntamiento de Tomatlán, emitió su opinión técnica respecto de la información adicional del **proyecto**.
- XLI. Que el 22 de junio de 2016, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. DGPAIRS/413/000425/2016 de la misma fecha, a través del cual la DGPAIRS, emitió su opinión técnica respecto de la información adicional del **proyecto**.
- XLII. Que a la fecha de emisión del presente resolutivo, ha vencido el plazo para que la Universidad Autónoma de Baja California emitiera su opinión respecto del **proyecto**.





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

**CONSIDERANDO:**

**Generales**

1. Que esta DGIRA es competente para analizar, evaluar y resolver la **MIA-R del proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4, 5 fracciones II, X y XXI, 28 primer párrafo, fracciones VII, IX, X y XI, 30, 35 párrafos primero, segundo y último, de la LGEEPA; 14, 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA); 2, 3 fracciones I, VII, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I y III, 5, incisos O) fracción I, Q), R) y S), 9, 10 fracción I, 11 fracción III, 13, 14, 21, 37, 38, 44 y 45 del REIA; 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX y 28 fracción II del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el lunes 26 de noviembre de 2012.
2. Que de conformidad con 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** que nos ocupa encuadra en los supuestos de los artículos 28 primer párrafo, fracciones VII, IX, X y XI de la LGEEPA y 5, incisos O) fracción I, Q), R) y S) del REIA, por tratarse de obras y actividades que requieren del cambio de uso de suelo de áreas forestales, se ubican en un Área Natural Protegida de competencia Federal, en ecosistema costero y que afectarán zona de humedales y Zona Federal Marítimo Terrestre, con lo cual se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal en materia de evaluación del impacto ambiental.

Por lo anterior, esta Unidad Administrativa con fundamento en el artículo 35 una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Dirección General se sujeta a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate,

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 9 de 107

## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. En cumplimiento de lo anterior esta Unidad Administrativa analizará lo referido en el artículo 35, a efecto de demostrar su cumplimiento o incumplimiento en los considerandos siguientes.

3. Que el PEIA es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

Para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA en su modalidad Regional, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 fracciones III y IV del REIA.

4. Que de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 40 del REIA, el cual dispone que las solicitudes de consulta pública se deberán presentar por escrito dentro del plazo de **diez (10) días** contados a partir de la publicación de los listados y considerando que la publicación del ingreso del **proyecto** al PEIA se llevó a cabo a través de la SEPARATA número DGIRA/033/15, Año XIII de la Gaceta Ecológica del 13 de agosto de 2015, el plazo de **diez (10) días** para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, solicitara se llevara a cabo la Consulta Pública feneció el 27 de agosto de 2015 y durante el período del 14 al 27 de agosto de 2015, se recibió en esta Secretaría una solicitud de consulta pública.

Bajo dicha previsión, un miembro de la comunidad afectada, solicitó la consulta pública del **proyecto**, lo cual quedó referido en el resultando **IV** del presente oficio; al respecto, esta DGIRA previno al solicitante para que presentara información faltante en su solicitud de consulta pública del **proyecto**, ante lo cual, el solicitante presentó lo requerido, cumpliendo en forma y tiempo con la prevención, conforme a lo manifestado en el resultando **XI**.

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 10 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 41 del REIA y considerando lo expuesto en el párrafo inmediato anterior, esta DGIRA determinó dar inicio al proceso de consulta pública el 12 de octubre de 2015, mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/07066; a efecto de lo cual, se le requirió a la **promovente**, la publicación del extracto del **proyecto** en un periódico de amplia circulación en el Estado de Jalisco, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/07068.

En cumplimiento al artículo 42 del REIA, la publicación del extracto del **proyecto** en un periódico de amplia circulación en el Estado de Jalisco, solicitada a la **promovente** con el oficio referido en el resultando **XVI**, fue realizada el 6 de noviembre de 2015 en la página 12 del periódico "**La Jornada de Jalisco**" e ingresada a esta DGIRA para su incorporación al expediente del **proyecto**, el 12 del mismo mes y año, conforme a lo establecido en el resultando **XXIII** del presente oficio.

El plazo de los 20 días señalado en la fracción IV del artículo 34 de la LGEEPA, así como el artículo 41, fracción III de su REIA, que se refiere a aquel periodo en que la **MIA-R** fue puesta a disposición del público, quedó comprendido del 20 de octubre al 18 de noviembre de 2015, de conformidad con el Acta Circunstanciada levantada en la Delegación Federal de la SEMARNAT en Jalisco, descrita en el resultando **XXXVII** del presente oficio, y en dicho periodo no fue presentado comentario u observación alguno a la **MIA-R** del **proyecto**.

5. Que de acuerdo con lo establecido en el primer párrafo del artículo 43 del REIA, que dispone que durante el Proceso de Consulta Pública, la Secretaría, en coordinación con las autoridades locales, podrá organizar una reunión pública de información cuando se trate de obras o actividades que puedan generar desequilibrios ecológicos graves o daños a la salud pública o a los ecosistemas, esta DGIRA determinó que las obras y actividades propuestas para el **proyecto** no se encuentran en los supuestos establecidos en el artículo en mención, toda vez que no generarán desequilibrios ecológicos graves, entendiéndose como tal lo que establece el artículo 3, fracción VI del REIA, ni daños graves a la salud, ante lo cual esta DGIRA determinó la no procedencia de la Reunión Pública de Información, durante el Proceso de Consulta Pública abierto para el **proyecto**.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 11 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

6. Que tal y como lo dispone el artículo 35 primer párrafo de la LGEEPA, esta DGIRA procede a analizar que la **MIA-R** e información adicional se ajusten a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 13 del REIA en los siguientes términos.

**Descripción de las obras y actividades y, en su caso, de los programas o planes parciales de desarrollo**

7. Que la fracción II del artículo 13 del REIA, impone la obligación al promovente de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del proyecto, por lo que, una vez analizada la información presentada en la **MIA-R** e información adicional, el **proyecto** se ubicará en la costa sur del Municipio de Tomatlán, dentro de la Región denominada Costa Alegre, en el Estado de Jalisco, y consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo agroturístico mixto, en una superficie total de 1,184.54 ha (conformada por dos propiedades privadas con una extensión total de 1,171.74 ha y un estero con una extensión de 12.80 ha), integrado por los siguientes componentes:

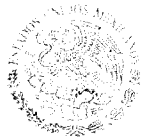
Componente	Clave	Descripción	
Pueblo	PUEB	Abarca la porción más importante de la Ventana al mar, al establecer un espacio ordenado y de acceso libre a la playa protegida del predio. Incluye 2 hoteles boutique, villas residenciales, zonas de comercio, recreación y cultura. Crea un espacio de integración económica de los pobladores locales, mediante la construcción de un mercado del mar y la consignación de comercios y viviendas para los pescadores y otros pobladores locales. Usos: residencial-turístico, servicios, comercial, recreativo-cultural y conservación.	P
Hoteles, villas e infra-estructura asociada	HVIL	Se compone de tres macrolotes hoteleros y 15 residenciales, así como por cinco clubes de playa. En la fase dos, abarca la segunda porción de la Ventana al mar. Usos: residencial-turístico, servicios, conservación, restauración y protección.	H1a, H1b, H2, R1, R2, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R1, R11, R12, R13, R14, R15, R16, CP1, CP2, CP3, CP4 y CP5.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 12 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG04452

Componente	Clave	Descripción	Clave de lotes y macrolotes
Proyecto agrícola, granja y vivero	AGRI	Se compone del proyecto agrícola y los lotes para la granja y el vivero. Usos: agrícola, pecuario, restauración y conservación.	G y V
Hacienda, granero y centro de valor agregado	HCVA	Se compone de dos hoteles (la Hacienda y el Granero) y un área de talleres de demostración de procesamiento de productos artesanales o centro de valor agregado. Usos: residencial-turístico, procesamiento y valor agregado, restauración y conservación.	R3a y R3b
Vialidades primarias y casetas de vigilancia	VIAL	Abarca el derecho de vía de las vialidades primarias, así como las casetas de vigilancia. No incluye el derecho de vía de las vialidades secundarias, ya que éste se contempla dentro de los componentes con lotes y macrolotes que así lo requieran.	N/A
Abastecimiento de agua e infraestructura hidrosanitaria primaria y potabilizadora	AGUA	Incluye las líneas de distribución de agua potable y drenaje primarias, así como la planta potabilizadora. El aprovechamiento de este componente se contempla dentro del derecho de vía de las vialidades primarias. Las líneas de distribución secundarias se contemplan dentro de los componentes con lotes y macrolotes que así lo requieran.	N/A
Infraestructura primaria eléctrica y de telecomunicaciones	ELEC	Incluye las líneas de distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones. El aprovechamiento de este componente se contempla dentro del derecho de vía de las vialidades primarias. Las líneas de distribución secundarias se contemplan dentro de los componentes con lotes y macrolotes que así lo requieran.	N/A
Plantas de tratamiento y manejo de aguas residuales	PTAR	Incluye la construcción y mantenimiento de 20 plantas de tratamiento de aguas residuales.	1, 2, 3, 4, 5, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N y O.
Obras semipermanentes	OSEM	PDV contempla la construcción de ocho obras semipermanentes destinadas a dar el servicio de distribución de combustible, reparaciones menores de maquinaria y equipo y para asegurar el manejo controlado	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 13 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Componente	Clave	Descripción	Clave de lotes y macrolotes
		de las sustancias químicas y los residuos peligrosos generados. Estas áreas estarán debidamente equipadas y serán administradas por la <b>promovente</b> .	
Subestación eléctrica	SEEL	Abarca la edificación de la subestación eléctrica.	SE2
Campamento tortuguero	CTOR	Abarca las edificaciones, instalaciones y equipamiento necesario para la operación del nuevo campamento tortuguero.	CT

La construcción, operación y mantenimiento del **proyecto** se desarrollará a lo largo de 7 fases, distribuidas de la siguiente manera:

- a) Fase 1 (del año 1 al año 5), se iniciará la construcción de la primera parte de los componentes Pueblo y Campamento Tortuguero, la construcción de los componentes Hacienda, Centro, de Valor Agregado, Granja y Vivero y la infraestructura de comunicación (componentes VIAL, ELEC, AGUA).

La **promovente** señaló que el actual Campamento Tortuguero será reubicado y que su diseño se hizo con base en las especificaciones provistas por la actual administración del Campamento Tortuguero y que su operación seguirá siendo atribución de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) e iniciará acciones de coordinación con las autoridades correspondientes con el fin de apoyar en las actividades de protección y conservación a largo plazo del hábitat de anidación de la tortuga marina.

- b) Fase 2 (del año 6 al año 10), se iniciará la construcción de la segunda fase del componente Pueblo, los macrolotes hoteleros H1a y H1b y el club de playa CP1 del componente HVIL.
- c) Fase 3 (del año 11 al año 15), se iniciará la construcción de los macrolotes R1, R2, R4, R5, R6, R7, R16 y el club de playa CP2 del componente HVIL.
- d) Fase 4 (del año 16 al año 20), se iniciará la construcción de los macrolotes R8, R10, R15 y el club de playa CP3 del componente HVIL.

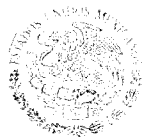
"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 14 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

- e) Fase 5 (del año 21 al año 25), se iniciará la construcción de los lotes unitarios de villas residenciales y su infraestructura de comunicación de los macrolotes R9, R11, R12 y R13 del componente HVIL.
- f) Fase 6 (del año 26 al año 30), se iniciará la construcción de los lotes unitarios de villas residenciales y su infraestructura de comunicación del macrolote R14, el macrolote hotelero H2 y los clubes de playa CP4 y CP5 del componente HVIL.
- g) Fase 7 (del año 30 al año 99), destinada para la operación y mantenimiento del **proyecto**.

La **promovente** en los anexos del disco 2 de la **MIA-R**, presentó en formato electrónico tipo Shape, las coordenadas UTM que conforman el polígono del predio de pretendida ubicación del **proyecto**, del cual se extrajeron las siguientes:

1	475395.594	2178899.251	26	471620.857	2180924.201
2	475434.186	2178938.656	27	471621.803	2180919.816
3	475564.904	2179072.125	28	472485.539	2179865.748
4	474068.014	2176594.585	29	472511.100	2179852.482
5	474044.871	2176550.124	30	472538.673	2179817.610
6	474023.664	2176509.382	31	473162.853	2179742.860
7	472988.445	2175796.446	32	473182.337	2179721.028
8	472969.679	2175812.815	33	473199.547	2179680.396
9	472959.536	2175821.662	34	474592.786	2179093.398
10	472898.990	2176668.983	35	474628.943	2179076.529
11	472893.341	2176718.677	36	474662.087	2179133.846
12	472888.296	2176763.047	37	475028.069	2178650.161
13	472077.866	2178352.954	38	475025.739	2178631.130
14	472068.326	2178364.677	39	475028.175	2178618.886
15	472034.589	2178401.761	40	475375.784	2178300.449
16	470864.167	2179627.495	41	475387.873	2178298.868
17	470826.834	2179655.098	42	475388.055	2178298.485
18	470798.724	2179675.530	43	475593.963	2178611.089
19	469539.103	2180875.890	44	475583.879	2178626.331
20	469533.673	2180909.060	45	475576.691	2178629.250
21	469524.557	2180934.162	46	475404.573	2178894.376
22	470071.904	2181422.912	47	475400.674	2178895.828
23	470100.609	2181387.469	48	475395.594	2178899.251
24	470157.123	2181382.626	49	475395.594	2178899.251
25	471592.983	2180943.132			

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 15 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

Por el desarrollo del **proyecto**, la **promovente** señaló que se afectarán los siguientes tipos de vegetación:

Tipo de vegetación	Superficie a afectar por el desarrollo del proyecto (ha)								
	Superficie original	Proyecto turístico	Proyecto agrícola	Protección	Conservación	Restauración		Reserva territorial	
						Dentro de macrolotes	Fuera de macrolotes	Dentro de macrolotes	Fuera de macrolotes
<b>Cobertura no forestal</b>	<b>614.12</b>	<b>112.87</b>	<b>257.94</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>68.04</b>	<b>145.70</b>	<b>28.70</b>	<b>0.87</b>
Cobertura alterada	614.10	112.87	257.94	0.00	0.00	68.02	145.70	28.70	0.87
Sin cobertura forestal	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00
<b>Duna embrionaria</b>	<b>14.81</b>	<b>0.03</b>	<b>0.00</b>	<b>14.78</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Matorral crasicaule	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Matorral espinoso costero	0.02	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Playa arenosa	0.70	0.00	0.00	0.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vegetación pionera	14.09	0.03	0.00	14.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Duna terciaria/Cobertura no forestal</b>	<b>3.22</b>	<b>0.52</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2.39</b>	<b>0.31</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Cobertura alterada	3.22	0.52	0.00	0.00	0.00	2.39	0.31	0.00	0.00
<b>Duna terciaria/Cobertura forestal</b>	<b>88.89</b>	<b>17.20</b>	<b>0.00</b>	<b>5.98</b>	<b>65.66</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Herbácea halófila	0.19	0.00	0.00	0.02	0.18	0.00	0.00	0.00	0.00
Matorral crasicaule	33.81	8.34	0.00	1.53	23.94	0.00	0.00	0.00	0.00
Matorral espinoso costero	54.89	8.86	0.00	4.43	41.60	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Duna terciaria/Vegetación secundaria de selva</b>	<b>0.13</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.13</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Vegetación secundaria de selva	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	0.00	0.00
<b>Manglar</b>	<b>14.72</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>14.72</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Manglar	14.72	0.00	0.00	14.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Primer cordón de dunas</b>	<b>5.93</b>	<b>0.04</b>	<b>0.00</b>	<b>5.88</b>	<b>0.00</b>	<b>0.01</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Cobertura alterada	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00
Matorral crasicaule	0.02	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Matorral espinoso costero	0.10	0.00	0.00	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Playa arenosa	0.02	0.00	0.00	0.02	0.00		0.00	0.00	0.00
Vegetación pionera	5.78	0.04	0.00	5.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Selva baja caducifolia</b>	<b>349.25</b>	<b>17.95</b>	<b>0.00</b>	<b>294.77</b>	<b>36.53</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Selva baja caducifolia	349.25	17.95	0.00	294.77	36.53	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Sin aprovechamiento</b>	<b>4.00</b>	<b>0.01</b>	<b>0.00</b>	<b>1.94</b>	<b>2.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Cuerpo de agua	0.79	0.00	0.00	0.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Playa arenosa	3.19	0.01	0.00	1.13	2.05	0.00	0.00	0.00	0.00
Sedimentos de laguna	0.02	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Vegetación forestal</b>	<b>32.76</b>	<b>11.95</b>	<b>0.00</b>	<b>12.93</b>	<b>7.94</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 16 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Tipo de vegetación	Superficie a afectar por el desarrollo del proyecto [ha]								
	Superficie original	Proyecto turístico	Proyecto agrícola	Protección	Conservación	Restauración		Reserva territorial	
						Dentro de macrolotes	Fuera de macrolotes	Dentro de macrolotes	Fuera de macrolotes
Herbácea halófito	9.51	0.00	0.00	9.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Matorral crasicaule	18.76	10.58	0.00	3.32	4.85	0.00	0.00	0.00	0.00
Matorral espinoso costero	4.48	1.37	0.00	0.08	3.09	0.00	0.00	0.00	0.00
Vegetación pionera	0.02	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Vegetación secundaria de selva</b>	<b>43.91</b>	<b>3.23</b>	<b>19.48</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.07</b>	<b>20.75</b>	<b>0.00</b>	<b>0.37</b>
Vegetación secundaria de selva	43.91	3.23	19.48	0.00	0.00	0.07	20.75	0.00	0.37
<b>Gran total</b>	<b>1,171.74</b>	<b>163.80</b>	<b>277.42</b>	<b>351.01</b>	<b>112.18</b>	<b>70.50</b>	<b>166.90</b>	<b>28.70</b>	<b>1.23</b>

De lo anterior, se tiene que se desmontará una superficie total de 441.17 ha (163.80 ha por el Proyecto turístico y 277.42 ha por el Proyecto agrícola) distribuidas por fases del **proyecto** de la siguiente manera:

Componente	Superficie de desmonte [ha]						
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	Fase 6	Total
PUEB	6.74	5.14	0.00	0.00	0.00	0.00	11.88
HVIL	0.00	26.19	26.94	18.59	7.16	21.73	100.59
HCVA	4.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.84
AGRI	286.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	286.00
VIAL	10.97	3.04	5.08	5.00	2.74	0.68	27.51
AGUA	0.07	0.00	0.10	0.01	0.02	0.00	0.20
ELEC	8.73	0.07	0.07	0.88	0.68	0.00	10.43
PTAR	0.12	0.06	0.00	0.01	0.00	0.12	0.31
OSEM	0.26	0.13	0.14	0.14	0.14	0.25	1.05
CTOR	0.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.51
SEEL	0.00	0.00	0.00	0.17	0.00	0.00	0.17
<b>Gran Total</b>							<b>441.17</b>

Aunado a lo anterior, la **promovente** aclaró que la vegetación que será desmontada para los componentes del Proyecto turístico corresponde a vegetación forestal en diferentes estados de conservación, lo que propiciará el cambio de uso de suelo de áreas forestales a otra actividad, en una superficie de 183.28 ha y que la vegetación que será desmontada para el Proyecto agrícola en una superficie de 207.94 ha, será en zonas previamente usadas para agricultura y ganadería.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 17 de 107

## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Es importante señalar que la **promovente** manifestó que al final de la construcción del **proyecto**, éste tendrá una superficie de 700.59 ha de vegetación forestal (equivalente al 59.82% de la superficie total del predio del **proyecto**), conformada por una superficie de 517.90 ha clasificada como **Área Natural Protegida Privada** (integrada por 351.01 ha del concepto denominado Protección y 166.90 ha del concepto denominado Restauración Fuera de Macrolotes), una superficie de 112.18 ha del concepto denominado Conservación y por una superficie de 70.50 ha del concepto denominado Restauración Dentro de Macrolotes.

Respecto al estero con dominio de la Federación dentro del predio del **proyecto**, la **promovente** señaló que tendrá dos usos, el de protección en una superficie de 10.83 ha y el de restauración en una superficie de 1.97 ha.

La **promovente** describió en las tablas 2.14 y 2.15 de la Sección I del capítulo II de la **MIA-R**, el número de cuartos hoteleros y villas residenciales por macrolote y fase, donde señala que para las villas residenciales se tomó la equivalencia de 2.5 cuartos hoteleros por cada villa residencial, con base en lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán, Jalisco**, información que fue manifestada en las tablas 4 y 5 de la información adicional, las cuales se presentan a continuación:

Componente	Macrolote	Fase 1										Fase 2					Fase 3					Fase 4					Fase 5					Fase 6				
		Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales					
PUEB	P	80	28	150	-	140	350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
HCVA	R3a	-	12	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	R3b	-	6	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
HVIL	H1a	-	-	-	260	156	650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	H1b	-	-	-	-	81	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	H2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	R1	-	-	-	-	-	-	-	-	88	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	R10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	R11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	R12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	R13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 18 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Componente	Macrolote	Fase 1			Fase 2			Fase 3			Fase 4			Fase 5			Fase 6		
		Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales	Cuartos hoteleros	Villas Residenciales	Equivalente cuartos totales
	R14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160	400
	R15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103	260	-	-	-	-	-	-
	R16	-	-	-	-	-	-	-	55	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R2	-	-	-	-	-	-	-	28	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R4	-	-	-	-	-	-	-	44	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R5	-	-	-	-	-	-	-	72	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R6	-	-	-	-	-	-	-	68	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R7	-	-	-	-	-	-	-	88	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140	350	-	-	-	-	-	-
	R9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	40	-	-	-
<b>Total</b>		<b>80</b>	<b>46</b>	<b>195</b>	<b>260</b>	<b>377</b>	<b>1200</b>	<b>0</b>	<b>443</b>	<b>1110</b>	<b>0</b>	<b>323</b>	<b>810</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>267</b>	<b>474</b>	<b>238</b>	<b>1068</b>
<b>Gran Total (Equivalente cuartos totales)</b>																			<b>4650</b>

Asimismo, la **promovente** indicó que a partir de la superficie edificable y la superficie a construir no edificable y el número de niveles proyectados para cada macrolote dentro del predio del **proyecto**, calculó un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.14, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 0.26 y un Coeficiente de Ocupación Ecológica (COE) de 0.86.

La **promovente** manifestó con base en reportes de la actividad hotelera en el Estado de Jalisco, emitidos por la Secretaría de Turismo, que la estimación de ocupación diaria de huéspedes por fase que tendrá el **proyecto**, será de dos ocupantes diarios por cuarto de hotel, mientras que para una villa residencial es de seis ocupantes y tomando en cuenta que se tendrá un 70% de ocupación promedio anual para toda la vida útil de **proyecto**, se obtuvo que tendrá **7,586** huéspedes al terminar la construcción del **proyecto**, conforme a la siguiente información:

Componente	Macrolote	Huéspedes por Fase						
		1	2	3	4	5	6	7
PUEB	P	229	818	818	818	818	818	818
HCVA	R3a	51	51	51	51	51	51	51
	R3b	25	25	25	25	25	25	25
HVIL	H1a	-	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019
	H1b	-	336	336	336	336	336	336

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 19 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Componente	Macrofases	Huéspedes por Fase						
		1	2	3	4	5	6	7
	H2	-	-	-	-	-	990	990
	R1	-	-	370	370	370	370	370
	R10	-	-	-	336	336	336	336
	R11	-	-	-	-	27	27	27
	R12	-	-	-	-	72	72	72
	R13	-	-	-	-	282	282	282
	R14	-	-	-	-	-	672	672
	R15	-	-	-	437	437	437	437
	R16	-	-	235	235	235	235	235
	R2	-	-	118	118	118	118	118
	R4	-	-	185	185	185	185	185
	R5	-	-	302	302	302	302	302
	R6	-	-	286	286	286	286	286
	R7	-	-	370	370	370	370	370
	R8	-	-	-	588	588	588	588
	R9	-	-	-	-	67	67	67
<b>Total</b>		<b>305</b>	<b>2,249</b>	<b>4,115</b>	<b>5,476</b>	<b>5,924</b>	<b>7,586</b>	<b>7,586</b>

Es importante señalar que el **proyecto** contempla la instalación de 21 andadores no cimentados de madera en la zona anterior al primer cordón de dunas, para dar acceso a al frente de playa, la construcción de vialidades primarias y secundarias de empedrado en arena, prohibirá el aprovechamiento en la zona de manglar a menos de 100.00 m de distancia de éste, establecerá una franja de 150.00 m de distancia a partir del borde de las Lagunas Xola – Paramán y Chalacatepec, en donde se prohibirá cualquier edificación y considera la construcción de 1,800.00 m de puentes y pasos pluviales para asegurar la movilidad de la fauna silvestre y no interferir con el curso natural de los escurrimientos existentes a las Lagunas Xola – Paramán y Chalacatepec.

Respecto al abastecimiento y consumo de agua para el desarrollo del **proyecto**, la **promovente** señaló que ésta provendrá en su totalidad de la Unidad de Riego Santa María de Chala, A.C., que a su vez forma parte "**Proyecto: Batería de unidades de bombeo para el aprovechamiento de la Cuenca Baja del Río San Nicolás, Municipio de Tomatlán, Jal.**", el cual contempla la construcción de una batería de pozos, una línea principal y dos líneas secundarias de conducción para el riego tecnificado de una superficie de 2,200.00 ha pertenecientes a 6 unidades de riego (entra las que se incluyen 350.00 ha dentro del predio del **proyecto**) y a 232 ejidatarios; cabe mencionar, que la **promovente** señaló que cuenta con dos

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 20 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

concesiones para el Aprovechamiento de Aguas Subterráneas por un volumen anual de 1'595,700.00 m<sup>3</sup> para uso agrícola cada una (volumen total de aprovechamiento agrícola de 3'191,400 m<sup>3</sup>/año); así mismo, indicó que el **proyecto** tendrá tres tipos de consumo de agua denominados:

- Agua clara, la cual se usará directamente de la batería de pozos para uso agrícola.
- Agua potable, la cual será potabilizada dentro del predio del **proyecto** mediante un proceso de ósmosis inversa.
- Agua tratada, la cual será generada por las 20 plantas de tratamiento de aguas residuales que se construirán por el desarrollo del **proyecto**, dicha agua tratada se utilizará para el riego de áreas verdes y limpieza.

En la siguiente tabla se muestra el consumo de agua por tipo y por fase por el desarrollo del **proyecto**:

Fase	Agua clara		Agua potable		Agua tratada	
	l/s	m <sup>3</sup>	l/s	m <sup>3</sup>	l/s	m <sup>3</sup>
1	2.22	0.35	4.44	0.70	3.00	0.47
2	3.09	0.49	17.46	2.75	10.24	1.62
3	3.09	0.49	23.35	4.00	17.26	2.72
4	3.09	0.49	31.10	4.89	22.00	3.47
5	3.09	0.49	32.93	5.19	23.78	3.75
6	3.09	0.49	44.96	7.09	29.48	4.65
7	3.09	6.73	44.92	97.75	29.47	64.12

De la anterior tabla, se puede identificar que el **proyecto** requerirá de un volumen de 1'516,000.00 m<sup>3</sup>/año (98,000.00 m<sup>3</sup>/año de agua clara y 1'418,000.00 m<sup>3</sup>/año de agua potable) y generará un volumen de agua tratada de 930,000.00 m<sup>3</sup>/año.

Es importante señalar, que la **promovente** manifestó que las obras de construcción de los pozos y las obras de conducción de agua subterránea, no forman parte de las obras del **proyecto** sometidas al PEIA, toda vez que éstas forman parte del denominado "**Proyecto: Batería de unidades de bombeo para el aprovechamiento de la Cuenca Baja del Río San Nicolás, Municipio de Tomatlán, Jal.**".

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 21 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

En cuanto a la generación de residuos sólidos, la **promovente** presentó una estimación de los residuos sólidos urbanos, de manejo especial y peligrosos que se generarían por el desarrollo del **proyecto**, los cuales serían manejados a través del Plan de Manejo Integral de Residuos propuesto por la **promovente**, el cual incluirá la construcción de una Unidad de Transferencia de Residuos Sólidos en una superficie de 1.23 ha del concepto Gestión de Residuos de la Reserva Territorial del **proyecto**; dichos datos se presentan a continuación:

Fase	Residuos Sólidos Urbanos (mt)	Residuos de Manejo Especial (mt)	Residuos Peligrosos (t)
1	113.	18.76	27
2	3.34	58.13	72
3	5.20	66.18	80
4	8.02	59.26	73
5	7.41	45.29	66
6	10.23	69.94	84
7	122.56	565.42	760
Total	157.89	882.98	1,161

La descripción a detalle de las obras y actividades del **proyecto**, se presenta en el Capítulo II de la **MIA-R**, información adicional y complementaria sometida al PEIA.

#### Vinculación con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables

8. Que la fracción III del artículo 13 del REIA, señala la obligación de la **promovente** para incluir en la **MIA-R**, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades del **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 obras y actividades que lo integran y los instrumentos jurídicos aplicables.

Es importante señalar que la LGEEPA, prevé en su artículo 35, párrafo segundo que para la ejecución de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esa Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan, entre otras disposiciones, los **programas de ordenamiento ecológico**.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 22 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Así mismo, la LGEEPA, establece en el artículo 19 BIS, que el ordenamiento ecológico del territorio nacional y de las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, se llevará a cabo a través de los **programas de ordenamiento ecológico**, general de territorio; regionales; locales; y marinos.

Por lo que corresponde a los programas de ordenamiento ecológico local, el artículo 20 BIS-4 de esa misma ley, establece que éstos serán expedidos por las autoridades municipales de conformidad con las leyes locales en materia ambiental; y que los mismos, tendrán como objeto entre otros, regular fuera de los centros de población los usos del suelo con el propósito de **proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos.**

De lo antes expuesto, se desprende que la LGEEPA establece la exigencia de sujetarse a los programas de ordenamiento ecológico locales, los cuales son expedidos por las **autoridades municipales acorde a las leyes en materia ambiental.**

En ese sentido, resulta imprescindible considerar que el M.V.Z. Jorge Luis Tello García, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Tomatlán en el Estado de Jalisco, mediante oficio sin número, de 21 de junio de 2016, ingresado en esta Unidad Administrativa el 22 de ese mes y año, determinó que la cantidad de cuartos totales propuestos para el PDV, es congruente con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán, Jalisco.

Ahora, resulta importante enfatizar que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en el artículo 115, fracción V, inciso g) que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esa materia.

De lo anterior se desprende que la conclusión alcanzada por municipalidad para el proyecto de mérito, fue vertida conforme a las facultades que la Ley Suprema le confiere para pronunciarse en torno a la aplicación de programas de ordenamiento ecológico

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 23 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Así las cosas y considerando que el **proyecto** se ubicará en el Municipio de Tomatlán, Estado de Jalisco y de acuerdo con las coordenadas geográficas proporcionadas en la **MIA-R**, el predio del **proyecto** se encuentra regulado por los siguientes instrumentos jurídicos:

- a) El sitio del **proyecto** se encuentra regulado por el **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POET-J)**<sup>1</sup>, actualmente vigente, conforme al cual, se ubica en la Región 9, misma que en el Ordenamiento Ecológico en comento se señala lo siguiente: "...Las Unidades de Gestión Ambiental situadas en los municipios pertenecientes a la Región 9 del Acuerdo del Ejecutivo mediante el cual se establece la nueva regionalización administrativa del Estado de Jalisco para impulsar el desarrollo de la Entidad; publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", el 15 quince de Octubre de 1998 mil novecientos noventa y ocho; se encuentran previstas en el diverso Acuerdo del Gobernador del Estado mediante el cual se aprueba el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado Jalisco; publicado en el referido órgano de difusión local, el 27 veintisiete de Febrero de 1999 mil novecientos noventa y nueve", por lo que se procedió a analizar en el siguiente inciso.
- b) **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco**<sup>2</sup>, conforme al cual, el sitio del **proyecto** se ubica en la Ventana **Tomatlán-Cajón de Peñas**, de ahí que el predio del **proyecto** incide en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) **Ag.010C**, **Ag.011A**, **An.003P** y **Tu.025C**, las cuales ostentan los siguientes lineamientos:

UGA	Ag.010C
Política territorial	Conservación
Uso del suelo predominante	Agrícola de temporal
Uso compatible	Aprovechamiento, Flora y Fauna
Uso condicionado	Pecuario, Forestal, Asentamientos humanos (mínima) e Infraestructura
Fragilidad	Alta

<sup>1</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 28 de julio de 2001 y reformado el 27 de julio de 2006.

<sup>2</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Jalisco el 27 de febrero de 1999.





## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Criterios de Regulación Ecológica	<b>MaE</b> 2, 6, 8-17, 19-21 y 23, <b>Ag</b> 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28, <b>If</b> 3-7, 9, 16, 20, 23, 27 y 31, <b>Ah</b> 1 y 9-13, <b>Ff</b> 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9 y 16, <b>P</b> 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12 y 13 y <b>Fo</b> 1-9.
<b>UGA</b>	<b>Ag011A</b>
Política territorial	Aprovechamiento
Uso del suelo predominante	Agrícola de temporal
Uso compatible	Asentamientos humanos (mínima), aprovechamiento de flora y fauna, pecuario, infraestructura y agroindustria
Uso condicionado	Turismo
Fragilidad	Media
Criterios de Regulación Ecológica	<b>MaE</b> 3, 4, 7, 9, 13, 14, 16, 17, 18 y 21, <b>Ag</b> 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 17-21, 24 y 28, <b>Ah</b> 1, 7 y 9-12, <b>If</b> 3-7, 9, 16, 20, 23 y 31, <b>In</b> 1 y 2, <b>Ah</b> 1, 7 y 9-12, <b>Ff</b> 1, 2, 3, 5, 6, 9 y 16, <b>P</b> 2 y 5 y <b>Tu</b> 5-21, 23, 26-28 y 31-37.
<b>UGA</b>	<b>An003PC</b>
Política territorial	Protección
Uso del suelo predominante	Área Natural
Uso condicionado	Aprovechamiento de flora y fauna, turismo
Fragilidad	Máxima
Criterios de Regulación Ecológica	<b>MaE</b> 19, 23, 24, 29, 30, 33, 36, 37, 39, 40 y 42, <b>MI</b> 3, <b>Ff</b> 9 y 13-17, <b>Tu</b> 3, 29 y 30 y <b>If</b> 21, 22, 27, 28 y 30.
<b>UGA</b>	<b>Tu025C</b>
Política territorial	Conservación
Uso del suelo predominante	Turismo
Uso compatible	Aprovechamiento de Flora y Fauna, Agrícola
Uso condicionado	Pecuario
Fragilidad	Alta
Criterios de Regulación Ecológica	<b>Tu</b> 2, 5-20, 21, 23, 26, 27, 28 y 31-37, <b>MaE</b> 1-3, 5, 9, 11, 13-21, 23, 28, 41 y 43, <b>Ff</b> 1, 2, 3, 5, 6, 9, 12, 14, 15, 16 y 17, <b>Ah</b> 1, 10, 11, 12 y 13, <b>If</b> 1-8, 11, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 27, 29 y 30, <b>Ag</b> 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24 y 28 y <b>P</b> 2, 5, 7 y 10.

Al respecto, esta DGIRA procedió a evaluar la congruencia del **proyecto** por sus implicaciones ambientales con respecto a los criterios ecológicos **MaE** 17, **MaE** 41, **Tu** 11, **Tu** 18, **Tu** 20, **Tu** 31, **Tu** 32 y **If** 17 de las UGA's **Ag010C**, **Ag011A**, **An003P** y **Tu025C**, tal y como se muestra a continuación:

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 25 de 107



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

UGA's	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
Ag.010C Ag.011A An.003P Tu.025C	MaE 17. Para reforestar sólo se deberá emplear especies nativas.	"El PDV incluye un plan de reforestación-restauración restringido a especies nativas".
<b>Análisis de la DGIRA:</b> Considerando que la <b>promovente</b> pretende llevar a cabo acciones de reforestación con especies nativas, esta DGIRA considera que se apega a lo establecido en el criterio <b>MaE 17</b> .		
Tu.025C	MaE 41. Se deberá mantener como mínimo el 70% de la vegetación nativa más representativa de la zona.	"La vegetación más representativa de la zona es la selva baja caducifolia. PDV prevé el aprovechamiento de 17.95 ha de las 349.25 ha disponibles en el predio, es decir, se mantiene el 95% de esta cobertura. Además, se prevé que durante la implementación del plan de reforestación-restauración se recuperen 183.28 ha adicionales de selva baja caducifolia."
<b>Análisis de la DGIRA:</b> Esta DGIRA considera que el <b>proyecto</b> , conforme a lo especificado en la <b>MIA-R</b> e información adicional, se apega a dicho criterio ecológico por lo que cumple con el mismo.		
Ag.011A Tu.025C	Tu 11. Las aguas tratadas en la planta de los desarrollos deberán emplearse en el riego de las áreas jardinadas.	"El agua tratada de PDV se emplea en su totalidad para riego de áreas verdes ornamentales".
	Tu 20. Las instalaciones hoteleras y de servicio deberán estar conectadas al drenaje municipal y/o a una planta de tratamiento de aguas residuales o en su caso contar con su propia planta.	"El PDV incluye 20 plantas de tratamiento terciario de aguas residuales, con una capacidad instalada superior al volumen generado de aguas residuales".
<b>Análisis de la DGIRA:</b> (Se analizan de manera conjunta los criterios ecológicos <b>Ag.011A</b> y <b>Tu.025C</b> ).  Esta DGIRA considera que el <b>proyecto</b> , conforme a lo especificado en la <b>MIA-R</b> e información adicional, se apega a dichos criterios ecológicos, toda vez que contempla la instalación de 20 plantas de tratamiento de aguas residuales, así como la utilización de las aguas tratadas para el riego de áreas verdes, por lo que dichas acciones son compatibles con dichos criterios, teniendo un manejo y usos adecuados al agua residual, y ahorrando con ello la utilización de agua potable para el riego de áreas verdes.		

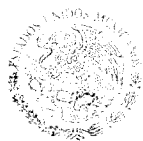
"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 26 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

UGA's	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
Ag3011A Tu4025C	Tu 18. La densidad bruta máxima de cuartos estará dada por el estudio de impacto ambiental correspondiente.	<p>"La densidad bruta máxima de cuartos de PDV se establece con base en la superficie aprovechable permitida en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán.</p> <p>...</p> <p>Con el fin de atender la petición de un análisis concluyente y objetivo para poner en evidencia que con la densidad propuesta no se causarán desequilibrios ecológicos, se presenta una estimación de la capacidad de carga dirigida a la prevención de las afectaciones sobre la flora y fauna asociadas a la presencia de turistas de PDV en la playa, en particular las tortugas marinas y las aves. Esta estimación incorpora el principio precautorio a través de contrastar la capacidad efectiva con la capacidad de carga ideal. Esta última se estima en 25 m<sup>2</sup> por visitante (Roig, 2000; García, 2003), en tanto que la capacidad de carga efectiva es tres veces menor (75 m<sup>2</sup> de playa por visitante). De este modo, la capacidad de carga ideal de la playa es de 18,000 personas/día y la capacidad de carga efectiva es de 6,000 personas/día. En el Capítulo 7 de la MIA-R se señala que el número máximo de visitantes diarios a la playa adyacente a PDV es de 5,167 personas<sup>3</sup> para la Fase 7 (sección 7.2.9, p. 29)<sup>4</sup>. Así, se confirma que el número de visitantes diarios a la playa hospedados en PDV está por debajo de la capacidad de carga efectiva de la playa adyacente a PDV. En el peor escenario posible, la capacidad de carga efectiva incluye a la población asociada, lo que resulta en 9,000</p>

<sup>3</sup> Por lo tanto, cada persona dispone de 87 m<sup>2</sup> de playa.

<sup>4</sup> Con un 100% de ocupación y cuando el **proyecto** está completamente terminado.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 27 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

UGA's	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
		<p>personas/día (50 m<sup>2</sup> de playa por visitante), pero como se describe en el Anexo 8.7 de la MIA-R los supuestos para que esto ocurra son muy poco probables, dado que en la temporada alta para el desarrollo los pobladores locales se dedican a atender y prestar muchos de los servicios de los visitantes.</p> <p>Por consiguiente, la densidad bruta máxima propuesta en PDV, acompañada de las 45 medidas de mitigación distribuidas en los programas de Biodiversidad y Manejo de Ecosistemas, de Manejo de Emisiones a la Atmósfera, de Manejo Ambiental y Vigilancia, de Manejo de Recursos Hídricos, Responsabilidad Social y de Conservación de Suelo, contribuyen a que el ecosistema sea capaz de asimilar los impactos asociados al turismo y no solo mantener los procesos ecológicos que se desarrollan en la región, sino recuperar la integridad funcional de la selva baja caducifolia del predio"</p>
<p><b>Análisis de la DGIRA:</b></p> <p>Conforme a lo manifestado en la <b>MIA-R</b> e información adicional, la <b>promoviente</b> para estimar la densidad bruta máxima de cuartos presentó la <b>MIA-R</b> del <b>proyecto</b>, en la cual anexó un estudio de capacidad de carga dirigido a la prevención de las afectaciones sobre la flora y fauna asociadas a la presencia de turistas del <b>proyecto</b> en la playa, particularmente a las tortugas marinas y aves, este estudio incorporó el principio precautorio a través de contrastar la capacidad efectiva con la capacidad de carga ideal, indicando que el análisis de dicho estudio demuestra que con la densidad propuesta para el <b>proyecto</b>, el ecosistema es capaz de recibir los impactos ambientales que se generarán por el desarrollo del mismo, sin poner en riesgo la continuidad de los procesos que en él se desarrollan.</p> <p>Aunado a lo anterior, el <b>proyecto</b> no rebasará la capacidad de carga del sistema ambiental regional en el cual se encuentra inmerso, al considerar que contempla una densidad de 4,650 cuartos, distribuidos en 21 lotes y macrolotes donde se construirán hoteles, villas, un área llamada Pueblo, hacienda, granero, etc.; afectando el 40.20% de la superficie del predio lo que representa una afectación en la porción terrestre del SAR del 0.0012% y teniendo 700.59 ha (59.80%) de diferentes tipos de vegetación nativa e inducida con diversos grados de conservación en el predio del <b>proyecto</b>; aunado a lo anterior, la <b>promoviente</b> pretende llevar a cabo diversos programas, entre los que se encuentran: un programa de reforestación y restauración, un programa de conservación de suelos, un programa de manejo de recursos hídricos, un programa de biodiversidad y manejo de ecosistemas, limpieza de playas; la instalación de 20 plantas de tratamiento de aguas residuales; además, se</p>		

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 28 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

UGA's	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
<p>destinarán 517.90 ha clasificadas como Área Natural Protegida Privada (integrada por 351.01 ha del concepto denominado Protección y 166.90 ha del concepto denominado Restauración Fuera de Macrolotes), una superficie de 112.18 ha del concepto denominado Conservación y por una superficie de 70.50 del concepto denominado Restauración Dentro de Macrolotes; por lo que al final de la construcción del <b>proyecto</b>, éste tendrá una superficie de 700.59 ha de vegetación forestal.</p> <p>Por lo anterior, con la densidad de cuartos propuesta por la <b>promovente</b> y los diversos programas y acciones que se proponen llevar a cabo, se espera que las características bióticas y abióticas del SAR en que se ubicará el <b>proyecto</b>, se mantengan o mejoren y con ello la eficiencia ambiental del mismo; por lo que esta DGIRA concluye que el ecosistema será capaz de recibir los impactos ambientales que generará la demanda inmobiliaria propuesta, sin poner en riesgo la continuidad de los procesos que en él se desarrollan y no se causará desequilibrio ecológico, garantizando que las afectaciones que ocasionará el <b>proyecto</b> serán mitigadas y/o compensadas, por lo que cumple con el criterio ecológico Tu 18.</p>		
Ag3011A Tu4025C	<b>Tu 31</b> El área ocupada por todos los desarrollos en su conjunto no deberá sobrepasar el 20% de la superficie total de la Unidad de Gestión.	<i>"Se cumple ya que el área ocupada por los desarrollos en su conjunto no sobrepasa el 20% de la superficie total de ninguna de las unidades de gestión. Dado que no existe ningún otro desarrollo turístico en la superficie que abarcan las UGA donde se ubica PDV, únicamente se tomó en cuenta la superficie de afectación de este proyecto".</i>
<p><b>Análisis de la DGIRA:</b> Al respecto, en las páginas 38 y 39 de la información adicional la <b>promovente</b> señala para la UGA Ag3011A que se aprovechará una superficie de 1.5 ha (0.014%) de la superficie total de 11,015 ha y para la UGA Tu4025C aprovechará una superficie de 138.1 ha (3.4%) de la superficie total de 4,060 ha, señalando que no hay más desarrollos turísticos o inmobiliarios existentes en las UGA's Ag3011A y Tu4025C.</p>		
Ag3011A Tu4025C	<b>Tu 32</b> Cada desarrollo turístico deberá consistir de un 30% de superficie de desplante, 35% como máximo para área de servicios y al menos 35% de área natural para su conservación.	<i>"El criterio Tu32 se cumple, ya que la superficie de desplante y la superficie destinada al área de servicios no ocupan más del 30% y 35% del desarrollo turístico, respectivamente. El valor máximo de desplante o superficie edificable es del 7.2% para la UGA Tu4 025 C, y el valor máximo de superficie a construir no edificable o área destinada a servicios es del 12% para la UGA An5 003 P (Tabla 8). En conjunto, la superficie total de afectación no rebasa el 18% en la UGA Tu4 025 C. El predio mantiene el uso tradicional de actividades</i>

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 29 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

UGA's	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
		agropecuarias en el 23.7% del predio, con un máximo de 69.1% en la UGA Ag3 011 A y un mínimo del 12% (5.3 ha) en la UGA An5 003 P. La superficie de conservación, protección y restauración ocupa el 62.4% global, aunque los porcentajes por UGA varían del 20.2%, en la UGA Ag3 011 A, al 100%, en la UGA Pe3 020C".

**Análisis de la DGIRA:**

De acuerdo con la información de la MIA-R e información adicional, esta DGIRA identificó lo siguiente:

UGA	Superficie de la UGA en el predio del proyecto (ha)	Superficie del Proyecto Turístico						Superficie del Proyecto Agrícola		Superficie de conservación, protección y restauración	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Ag3011A	14.40	0.0	0.0	1.5	10.8	1.5	10.8	9.9	69.1	2.9	20.2
Tu4025C	769.20	55.1	7.2	83.0	10.8	138.1	18.0	187.4	24.4	443.7	57.7

Destacando que para el desarrollo turístico (Proyecto Turístico) afectará el 10.8% para la Ag3011A y el 18.0% para la UGA Tu4025C, para el área de servicios (Proyecto Agrícola) el 69.1% y el 24.4% para cada UGA antes citadas, y mantendrá de área natural para su conservación (Conservación, Protección y Restauración) el 20.2% y el 57.7 de las UGA's Ag3011A y Tu4025C, respectivamente; asimismo, la **promovente** señaló que referente a la superficie total del **proyecto**, afectará para el desarrollo turístico el 14.0%, para el área de servicios el 23.7% y mantendrá de área natural para su conservación (Conservación, Protección y Restauración) del 62.4%, por lo que se ajusta a lo establecido en el presente criterio de regulación ecológica.

Tu4025C	If 17. Los caminos, andadores y estacionamientos deberán estar revestidos con materiales que permitan tanto la infiltración del agua pluvial al subsuelo, así como con un drenaje adecuado.	"La construcción de vialidades, estacionamientos y andadores de PDV utiliza al menos el 50% de materiales que permiten la infiltración del agua pluvial al subsuelo."
---------	---	---

**Análisis de la DGIRA:**

Conforme a lo señalado en la MIA-R e información adicional, esta DGIRA destaca que los andadores utilizarán al menos el 50% de materiales que permitirán la filtración del agua, por lo que se apega a lo establecido en el criterio ecológico If 17.

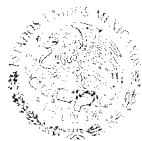
"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 30 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Derivado del análisis realizado a la vinculación del **proyecto** con los criterios del **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco**, esta DGIRA concluye que la propuesta presentada en la **MIA-R** e información adicional por la **promovente** es compatible con los criterios ecológicos aplicables al **proyecto**, de los cuales los más relevantes fueron analizados en el presente considerando, sin que ello exima a la **promovente** de cumplir con todas las demás disposiciones aplicables del mismo.

- c) **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán (POELMT)**<sup>5</sup>, actualmente vigente, conforme al cual, el sitio del **proyecto**, se ubica en las UGA's **Tu101, P112, Tu151 y Ag152**, las cuales ostentan los siguientes lineamientos:

UGA	USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO INCOMPATIBLE	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA
Tu101	Turismo		Agrícola, Pecuario		Tu 1, 8, 12, 16-19, 22-24, 26-31, 33, 34 An 1-4 Ff 1-5 Ah 3, 7, 9, 11, 13, 14 If 1-15, 17 Fo 4, 5 Ag 2-12 P 1-4, 6, 7, 9-11
P112	Agrícola	Pecuario, Forestal, Acuacultura			Tu 18, 20, 22, 26-29 An 2, 3 Ff 1, 2, 4, 5 Ah 1, 2, 5, 7, 8, 9, 13-15 If 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 11-13, 16-18 Fo 1-5 Ag 5, 7, 9 Ac 1-4 P 3, 5-8
Tu151	Turismo	Flora y Fauna		Agrícola, Pecuario	Tu 1, 5, 11, 15, 17-20, 22-24, 26-34 An 1-4 Ff 1-4 Ah 3, 7, 9, 11, 13, 14 If 1-16 Fo 1-5 Ag 2-11 Ac 1-4 P 1-4, 6, 7, 9-11
Ag152	Agrícola, Pecuario	Turismo			Ff 1-4 An 2-4 Ah 3, 9, 11, 13, 14 If 1-14 Tu 5, 19, 20, 24, 26-30, 33, 34

<sup>5</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Jalisco el 06 de julio de 2010.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 31 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

UGA	USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO INCOMPATIBLE	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA
					Fo 4 Ag 2-11 P 1, 2, 4, 6, 10

Al respecto, del análisis presentado por la **promovente** en la vinculación del **proyecto** con este ordenamiento, en particular con lo establecido en los criterios ecológicos generales y específicos aplicables a las UGA's **Tu101**, **P112**, **Tu151** y **Ag152**, esta DGIRA resalta por sus implicaciones ambientales los siguientes:

UGA's	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
<b>Tu101</b>	<b>Tu 1.</b> El porcentaje máximo de desmonte en selva baja caducifolia será de un 15 % y las autorizaciones correspondientes de remoción de vegetación forestal y del cambio de uso de suelo en terrenos forestales deberán gestionarse y obtenerse ante la autoridad competente...  ...en estas áreas la densidad máxima será de 2 cuartos/hectárea o su equivalente...	"En la UGA 101, PDV cumple con el porcentaje máximo de desmonte al prever únicamente el 37% de la superficie permitida...De manera estricta, PDV incluye 241 cuartos adicionales a los permitidos. Este aumento no se considera una transferencia de densidades, sino una interpretación de la motivación técnica que da cabida a un cumplimiento cabal del criterio con la propuesta de PDV.  Así, PDV propone un proyecto que permite cuadruplicar la densidad, disminuyendo el impacto relativo de cada cuarto de hotel y demostrar que no solo se satisface con el objetivo de prevenir la fragmentación, sino de aumentar significativamente la conectividad en el predio con el proyecto..."
<b>Tu151</b>	<b>Tu 11.</b> Del total de la superficie de dunas que se encuentren en el predio, detrás del primer cordón de dunas, sólo se podrá aprovechar para el establecimiento de infraestructura permanente no cimentada hasta el 15%. Lo anterior, considerando que la autoridad competente autorice la remoción de vegetación forestal y la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.	"Estrictamente, PDV incluye en el plan maestro 3.3 ha adicionales a las 2 ha permitidas en esta UGA para esta zona..."

"Proyecto Desarrollo Vistas"

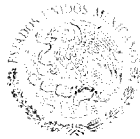
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 32 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

UGA's	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
	<b>Tu15.</b> En la zona de dunas costeras, detrás del primer cordón de dunas con vegetación, la densidad máxima será de 4 cuartos/hectárea o su equivalente...	"Estrictamente el PDV incluye en el plan maestro 32 cuartos adicionales a los 8 cuartos permitidos en esta UGA para esta zona..."
<b>Tu101</b>	<b>Tu 16.</b> En la zona de dunas costeras, detrás del primer cordón de dunas con vegetación, la densidad máxima será de 8 cuartos/hectárea o su equivalente...	"Estrictamente, PDV incluye en el plan maestro 903 cuartos adicionales a los 288 cuartos permitidos en esta UGA..., en el criterio Tu16, al acotar la densidad a 8 cuartos/ha, en una superficie del 35%, resulta en una densidad neta de 2.8 cuartos/ha, lo que imposibilita un desarrollo socialmente incluyente..."

**Análisis de la DGIRA**

De acuerdo al análisis presentado por la **promovente** de la vinculación del **proyecto** a los criterios ecológicos **Tu1, Tu11, Tu15 y Tu16**, esta DGIRA destaca lo siguiente:

- El **proyecto** contempla una densidad de 4,650 ctos, el aprovechamiento de una superficie de 163.80 ha del total que comprende el predio (1,171.74 ha) y un desmonte de 183.28 ha de vegetación forestal (duna costera, selva baja caducifolia y vegetación secundaria).
- De acuerdo a lo establecido en los criterios **Tu1, Tu11, Tu15 y Tu16** se tiene lo siguiente:
  - Tu1 permite la construcción de 88 cuartos, el **proyecto** pretende la construcción de 329 cuartos, de los cuales 241 cuartos son adicionales.
  - Tu11 permite el aprovechamiento del 15% de la superficie de dunas que se encuentren en el predio (2 ha), detrás del primer cordón de dunas, el **proyecto** pretende el aprovechamiento de 5.3 ha, de las cuales 3.3 ha son adicionales.
  - Tu15 permite la construcción de 8 cuartos, el **proyecto** pretende la construcción de 40 cuartos, de los cuales 32 cuartos son adicionales.
  - Tu16 permite la construcción de 288 cuartos, el **proyecto** pretende la construcción de 1,191 cuartos, de los cuales 903 cuartos son adicionales.

Tomando en cuenta lo anterior, el **proyecto** aprovechará una superficie mayor detrás del primer cordón de duna y construirá más cuartos conforme a lo establecido en los criterios ecológicos **Tu1, Tu11, Tu15 y Tu16**; sin embargo, a fin de recontextualizar el análisis de compatibilidad del **proyecto** con dichos criterios ecológicos éste se realizó en apego a lo manifestado por el H. Ayuntamiento de Tomatlán, mediante el oficio sin número de fecha 21 de junio de 2016, ingresado en esta Unidad Administrativa el 22 del mismo mes y año, en el que se estableció lo siguiente: "Al respecto y una vez revisado con detalle el análisis y el razonamiento técnico y jurídico, realizado en la información adicional proporcionada para la aclaración del tema de la cantidad de cuartos totales permitidos, me permito hacer de su conocimiento que se corrobora la argumentación realizada por la empresa promotora, y encuentra que el Proyecto Desarrollo Vistas, **no solo es ES CONGRUENTE al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán, Jalisco** vigente, sino

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 33 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

UGA's	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
	<p>que rebasa los estándares de protección al ambiente establecidos. No omito señalar, que esto será ratificado por este H. Ayuntamiento de Tomatlán, Jalisco, en acato a las disposiciones señaladas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 fracción V, así como lo preceptuado en los diversos numerales 73 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, así como a las atribuciones conferidas en los artículos 2º, 3º, 6º, 10, 284 Y 286 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y demás disposiciones concurrentes en el ámbito local." (subrayado por esta DGIRA). En ese sentido, resulta imprescindible considerar que el M.V.Z. Jorge Luis Tello García, en su carácter de Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Tomatlán en el Estado de Jalisco, mediante oficio sin número, de fecha 21 de junio de 2016, ingresado en esta Unidad Administrativa el 22 del mismo mes y año, <b><u>determinó que la cantidad de cuartos totales propuestos para el PDV, es congruente con el programa de ordenamiento ecológico local del municipio de Tomatlán, Jalisco.</u></b></p> <p>c) Por otro lado, cabe señalar que la <b>promoviente</b> pretende implementar una serie de medidas mediante las cuales busca disminuir el impacto ambiental de la densidad de cuartos propuesta en el <b>proyecto</b>, con el fin de disminuir la fragmentación de hábitat, aumentar significativamente la conectividad de los ecosistemas presentes en el SAR y en el predio del <b>proyecto</b>, así como incrementar los servicios ambientales a nivel del SAR y del predio de pretendida ubicación del <b>proyecto</b>, entre las que se destacan las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Reducir el área de aprovechamiento en selva baja caducifolia a 16.1 ha (36% de la superficie permitida) en esta UGA;</li><li>➤ Maximizar la continuidad entre parches de selva baja caducifolia con un diseño de lotes unitarios para la edificación de villas residenciales, en donde se prohíben edificaciones destinadas a amenidades dentro de zonas de hábitat del interior, y se restringen los hoteles y edificaciones asociadas en hábitat de borde a 0.7 ha (5% de lo que se aprovecha en selva baja caducifolia);</li><li>➤ Crear corredores de fauna que requieren mantener una distancia mínima de 50 m entre lotes, prohibir el relleno de cañadas y escurrimientos, y construir vialidades aéreas que permitan el paso de fauna en cañadas y escurrimientos cuando no hay otra opción de comunicación en el predio;</li><li>➤ Prevenir la fragmentación y aumentar la conectividad en el predio a través de la disminución del ancho de las vialidades (el derecho de vía de la vialidad primaria es de 11 m, en las vías secundarias es de 4.6 m, y los accesos a los lotes de 3.2 m);</li><li>➤ Restringir la paleta vegetal de las áreas verdes, dentro de los lotes, a especies propias de selva baja caducifolia, para prevenir completamente la introducción de especies invasoras (ver medida RV1, Capítulo 6);</li><li>➤ Implementar la recuperación de la selva baja caducifolia en 183.28 ha (ver medida RF1, Capítulo 6), lo que equivale a más de diez veces más lo que se aprovecha;</li><li>➤ Iniciar el aprovechamiento principal en selva baja caducifolia en la Fase 5 (en 20 años). De este modo, al inicio de la Fase 5 se habrá cumplido con la meta de restauración de 124 ha de selva baja caducifolia;</li></ul>	

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 34 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

UGA's	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Crear un Área Natural Protegida Privada que brinda protección permanente a 455.78 de selva baja caducifolia (88% del Área Natural Protegida Privada propuesta) y que establece controles estrictos de acceso y uso por parte de los visitantes.</li> <li>➤ Establecer una franja de 150 m con respecto del borde de las lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec en la que se prohíben las edificaciones.</li> <li>➤ Incorporar medidas estrictas de mitigación durante la etapa de construcción que incluyen acciones de capacitación, supervisión y vigilancia; restricciones sobre el tipo de maquinaria; y procedimientos estrictos para el manejo de flora y fauna, y el control de erosión.</li> </ul>	
<p>Por lo anterior, se considera que la densidad de cuartos (4,650) permitida para las UGA's, <b>Tu151 y Tu101</b> no es atendida por el <b>proyecto</b>; sin embargo, la densidad propuesta y el cumplimiento de los criterios ecológicos <b>Tu1, Tu11, Tu15 y Tu16</b> de dichas UGA's del <b>POELMT</b>, están avalados el H. Ayuntamiento de Tomatlán.</p>		

Derivado del análisis realizado a la vinculación del **proyecto** con los criterios del **POELMT**, esta DGIRA concluye que la propuesta presentada en la **MIA-R** e información adicional por la **promovente** está avalada por el H. Ayuntamiento de Tomatlán.

- d) **Decreto del Área Natural Protegida con categoría de Santuario Playa de Mismaloya** <sup>6</sup>. Considerando que el **proyecto** se encuentra parcialmente inmerso en el polígono del Santuario Playa Mismaloya; al respecto, se tiene el siguiente análisis:

Artículo	Vinculación realizada por la promotente
Segundo. En las áreas a que se refiere el artículo anterior, queda estrictamente prohibido en todo tiempo capturar, perseguir, molestar o perjudicar en cualquier forma a los ejemplares de las especies de tortuga marina que aniden y se reproduzcan en ellas, así como recolectar, poseer y comerciar con sus huevos o sus productos.	"El proyecto atiende adecuadamente esta disposición toda vez que contempla coordinarse con el campamento tortuguero establecido para fortalecer las acciones de conservación; así mismo, el proyecto evitará los paseos en la playa en vehículos o cabalgatas, debido a que estas actividades en la arena dejan marcas profundas y compactan arena, lo que representa un riesgo para crías y dificulta la construcción de nuevos nidos por las tortugas."

<sup>6</sup> Decreto publicado en el diario oficial de la federación el 29 de octubre de 1986 y su Acuerdo de Recategorización el 16 de julio de 2002.



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Artículo	Vinculación realizada por la promovente
<b>Análisis de la DGIRA:</b> De acuerdo con lo manifestado por la <b>promovente</b> , no se llevará a cabo obra civil alguna en el polígono del Santuario Playa de Mismaloya, sólo llevaría a cabo actividades recreativas en la playa en las épocas que no aniden las tortugas, de tal manera que no se afecte las características físicas de la playa.  Conforme a lo anterior, esta DGIRA determinó que el <b>proyecto</b> cumple con lo estipulado por este artículo del decreto de creación del Santuario de Protección de Tortugas Marinas Playa de Mismaloya.	
Tercero. Asimismo, <u>queda prohibido en las zonas de reserva y sitios de refugio que se establecen por el presente instrumento, la destrucción o alteración del medio natural que hace posible la anidación y reproducción de la tortuga marina.</u>	"El <b>proyecto</b> atiende adecuadamente la disposición derivado de la distancia mínima que guardarán los predios hacia las playas de anidación; así como, la restauración de la vegetación natural (matorrales) que se ubican en esta franja."
Cuarto. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología no autorizará permisos ni concesiones para el uso o aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre.	"La <b>promovente</b> dará cumplimiento a esta disposición evitando durante la temporada de anidación de tortugas marinas el uso o aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre contigua al proyecto."
Séptimo. Se prohíbe descargar o infiltrar sin previo tratamiento, en las áreas a que se refiere el Artículo Primero, sustancias, residuos o aguas residuales que contengan contaminantes.	"El <b>proyecto</b> atiende adecuadamente la disposición, toda vez que tal y como está planteado, se evita la descarga de aguas residuales en esta zona."
Octavo. La pesca y la navegación frente a las zonas de refugio, en una distancia de cuatro millas marinas, durante las épocas de reproducción y desove, se efectuarán de acuerdo con las normas que al efecto dicten las autoridades competentes.	"La <b>promovente</b> dará cumplimiento a esta disposición, al apearse a las disposiciones aplicables a la navegación en una distancia de cuatro millas marinas."
<b>Análisis de esta DGIRA:</b> De acuerdo con lo que menciona la <b>promovente</b> , el <b>proyecto</b> pretende ajustarse a las distintas disposiciones de protección de las tortugas marinas. Además, consideró una zona buffer de 50 m de ancho y estar fuera de los límites establecidos de la ANP (Santuario Playa Mismaloya), de tal manera que las obras más próximas se encuentran entre 60 y 100 m del Santuario. Cabe señalar que las obras más cercanas a la línea de costa no incidirán sobre la zona de playa y los cordones de dunas activas y semiactivas, ya que se desplantarán en la zona que la <b>promovente</b> denomina como dunas terciarias, con presencia de vegetación arbustiva, la cual forma una barrera que impide que las tortugas marinas rebasen la cresta que conforma esta duna. Asimismo, se tiene programado restringir el acceso a la zona	

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 36 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

Artículo	Vinculación realizada por la promovente
de playas con cuatrimotos o cualquier vehículo motorizado (excepto las estrictamente necesarias para la operación del Campamento Tortuguero "Playa Mismaloya"); las luminarias de las construcciones más cercanas no serán visibles desde la playa de anidación.	
La <b>promovente</b> también manifestó que, para contrarrestar los efectos negativos sobre la zona de playa, se aplicarán las tasas estimadas de carga turística que pudiera soportar el sistema. Sobre la estimación de la Carga Turística, la <b>promovente</b> anexó un estudio de capacidad de carga dirigido a la prevención de las afectaciones sobre la flora y fauna asociadas a la presencia de turistas del <b>proyecto</b> en la playa, particularmente a las tortugas marinas y aves, este estudio incorporó el principio precautorio a través de contrastar la capacidad efectiva con la capacidad de carga ideal, indicando que del análisis realizado se demuestra que con la densidad propuesta para el <b>proyecto</b> , el ecosistema es capaz de recibir los impactos ambientales que se generarán por el desarrollo del mismo, sin poner en riesgo la continuidad de los procesos que en él se desarrollan.	
Debido a lo anterior, esta DGIRA determina que la <b>promovente</b> cumple con lo estipulado por estos artículos del decreto de creación del Santuario de Protección de Tortugas Marinas Playa Mismaloya; sin embargo, se condiciona a la <b>promovente</b> a presentar un Programa de Protección y Conservación a las tortugas marinas, tal y como se lee en la Condicionante 5 del presente oficio.	

- e) **Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre<sup>7</sup> (LGVS)**, mismo que se cita a continuación: y la:

*"Artículo 60 TER.- Queda prohibida la remoción, relleno, reubicación, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.*

*Se exceptuarán de la prohibición a que se refiere el párrafo anterior las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar."*

Al respecto, la **promovente** manifestó lo siguiente:

<sup>7</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 37 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG04452

"...se puede afirmar que el PDV cumple plenamente con la Ley General de Vida Silvestre y con la NOM-022-SEMARNT-2010, debido a que durante la vida del PVD no alterará la capacidad de carga de los ecosistemas de manglar, ni lagunares, ya que no se afectará ningún recurso importante que permita la subsistencia del manglar.

PDV cumple con lo establecido en el artículo 60TER de la Ley General de Vida Silvestre en las etapas de construcción, operación y mantenimiento...PDV previene la afectación a los ecosistemas de manglar a través de las siguientes medidas: 1) restricción del aprovechamiento en el manglar; 2) exclusión de edificaciones en una franja de 150 m de distancia a partir del borde de las Lagunas...; 3) restricción el aprovechamiento en los escurrimientos (efímeros) del predio; 4) construcción de infraestructura (puentes y canalizaciones) que asegure la continuidad del flujo hidrológico hacia los humedales en las vialidades donde es imposible evitar los escurrimientos, 5) restricción de la agricultura en pendientes mayores al 15%; 6) restricción de la construcción de obras semipermanentes, obras temporales y provisionales en las zonas aledañas a los escurrimientos y cañadas que drenan a los humedales; y 7) creación de barreras antierosivas con el uso de especies nativas de selva baja caducifolia, como parte del programa de restauración, en todas las cañadas con cobertura no forestal que drenan a los humedales."

Derivado de lo anterior y del análisis de la información contenida en la MIA-R e información adicional, el **proyecto** no llevará a cabo el desmonte de vegetación de manglar, por lo que se cumple con la prohibición de hacer remoción, relleno, trasplante o poda; por lo que esta DGIRA considera que la construcción y operación del **proyecto** no afectará al área de manglar cercano al sitio del **proyecto**, ni causará alteraciones en los flujos hidrológicos del sistema con ninguna de sus obras, así como a los servicios ambientales que prestan, su productividad natural y su zona de influencia, por lo que el **proyecto** se ajusta al **artículo 60 TER** de la Ley General de Vida Silvestre.

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 38 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

- f) **NOM-022-SEMARNAT-2003<sup>8</sup>** y el **ACUERDO<sup>9</sup>** que adiciona la especificación 4.43 a la **Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**.

<p><b>4.0</b> El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integridad del mismo, para ello se contemplarán los siguientes puntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La integridad del flujo hidrológico del humedal costero;</li> <li>- La integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental;</li> <li>- Su productividad natural;</li> <li>- La capacidad de carga natural del ecosistema para turistas;</li> <li>- Integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje;</li> <li>- La integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costero, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales;</li> <li>- Cambio de las características ecológicas;</li> <li>- Servicios ecológicos;</li> <li>- Ecológicos y eco fisiológicos (estructurales del ecosistema como el agotamiento de los procesos primarios, estrés fisiológico, toxicidad, altos índices de migración y mortalidad, así como la reducción de las poblaciones principalmente de aquellas especies en status, entre otros).</li> </ul>	<p>"El proyecto no alterará la vegetación de manglar, con base en los siguientes argumentos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. No alterará el funcionamiento hidrológico del manglar, debido a que el proyecto no interrumpe los flujos hidrológicos que lo alimentan.</li> <li>2. El área de afectación del proyecto se encuentra a una distancia mucho mayor a los 100 metros del borde de las Lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec. El PDV establece una franja de 150 m de distancia a partir del borde de las Lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec, en donde se prohíben edificaciones; y, además, el PDV prohíbe el aprovechamiento en el manglar a 100 m de distancia de éste.</li> </ol> <p>De lo que se desprende que no habrá afectación a la integridad del ecosistema de mangle, ni se alterará por ninguna razón la funcionalidad del mismo."</p>
<p><b>4.16</b> la construcción de vías de comunicación aledañas, colindantes o paralelas al flujo del humedal costero, deberá incluir drenes y alcantarillas que permitan el libre flujo del agua y de luz. Se deberá dejar una franja de</p>	<p>"La construcción de drenes y alcantarillas en PDV permite el libre flujo del agua y luz a través de las siguientes medidas:</p>

<sup>8</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril del 2003.

<sup>9</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de mayo del 2004.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 39 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

protección de 100 m como mínimo, la cual se medirá a partir del derecho de vía al límite de la comunidad vegetal, y los taludes cubiertos con vegetación nativa que garanticen su estabilidad.

- a) Protección de zonas de recarga y escurrimientos.
- b) Establecimiento de una franja de 150 m de distancia a partir del borde las lagunas Xola - Paraman y Chalacatepec, en donde se prohíben edificaciones.
- c) Restricción del aprovechamiento del manglar o a 100 m de distancia de éste.
- d) Prohibición del aprovechamiento en los escurrimientos "efímeros" del predio.
- e) Construcción de caminos con materiales semipermeables que incluyan los siguientes sistemas constructivos: caminos con una base semipermeable compuesta por empedrado asentado en una cama de arena, caminos con una base semipermeable de agregados pétreos y cubrir con una losa de concreto permeable, caminos con la superficie del derecho de vía sin recubrimiento para permitir la infiltración y estacionamientos con materiales semipermeables
- f) Construcción de caminos con, al menos, el 50% de materiales que permiten la infiltración de agua pluvial al subsuelo.
- g) Construcción de pasos pluviales elevados con estructura tipo bóveda, con 9.50 m de ancho, 2.50 m de alto y 3 m de largo, banquetas de 0.5 m, rampas de acceso a las banquetas laterales (pendiente recomendados de 30° máximo 45°), franjas laterales con anchura mínima de 60 cm para evitar la inundación del paso en temporada de lluvias.
- h) Restricción de la paleta vegetal de las áreas verdes a especies nativas."

"Proyecto Desarrollo Vistas"

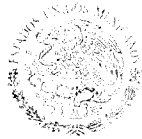
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 40 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

<b>4.16</b> Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.	"El proyecto agrícola (AGRI) de PDV se encuentra a una distancia mucho mayor a los 100 metros del borde de las Lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec. El PDV establece una franja de 150 m de distancia a partir del borde de las Lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec, en donde se prohíben edificaciones; y además, el PDV prohíbe el aprovechamiento en el manglar o a 100 m de distancia de éste."
<b>4.43</b> La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso, se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.	"PDV no incluye el establecimiento de infraestructura marina fija (numeral 4.4), la construcción de infraestructura acuícola (numeral 4.22), ninguna obra o actividad de PDV se desarrollará a 150 m de los humedales más cercanos (numeral 4.16) y no existen cauces en el predio que podrían ser afectados por la construcción de vialidades (numeral 4.14)

Derivado del análisis realizado por la **promovente** en la **MIA-R** e información adicional, al cumplimiento de las disposiciones de la norma en cita, se destaca que el área de pretendida ubicación del **proyecto** no presenta vegetación de manglar, esta sólo se presenta en el Sistema Ambiental Regional en el cual se encuentra inserto el **proyecto** y colindante al predio del **proyecto**, misma que se localiza a una distancia de más de 100 m. Asimismo, conforme al diseño y las obras y actividades que pretende llevar a cabo el **proyecto**, no se interrumpirán los flujos hidrológicos que se presentan en la zona y no se generarán desequilibrios en los flujos subterráneos que mantienen la vegetación de manglar, por lo que la existencia de este tipo de vegetación presente en el Sistema Ambiental Regional no se verá comprometida, como tampoco los servicios ambientales que prestan, su productividad natural y su zona de influencia, bajo el amparo de que no se llevarán a cabo obras y/o actividades que afecten al manglar presente en el Sistema Ambiental Regional.

Por lo anterior, esta DGIRA considera que el **proyecto** cumple con lo establecido en la **NOM-022-SEMARNAT-2003**.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 41 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

- g) **NOM-059-SEMARNAT-2010 (NOM-059)**<sup>10</sup>. Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

De acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en la **MIA-R** como en la información adicional, en el SAR y sitio del **proyecto** se registraron 11 especies de flora en alguna categoría de riesgo dentro de dicha norma, las cuales son las siguientes: *Guaiacum coulteri*, *Rhizophora mangle*, *Platymiscium lasiocarpum*, *Laguncularia racemosa*, *Conocarpus erectus*, *Peniocereus cuixmalensis*, *Opuntia excelsa*, *Melocactus curvispinus*, *Bursera arborea*, *Tabebuia chrysantha*. En relación a la fauna menciona que se registraron dentro del SAR y predio del **proyecto** 55 especies en alguna categoría de riesgo dentro de la **NOM-059**. El siguiente cuadro muestra algunas de las especies registradas tanto en el SAR como en el predio de pretendida ubicación del **proyecto**:

Clase	Especie	Estatus
Anfibia	<i>Gastrophysa usta</i>	Pr
Anfibia	<i>Lithobates forreri</i>	Pr
Reptiles	<i>Crocodylus acutus</i>	Pr
Reptiles	<i>Kinosternon integrum</i>	Pr
Aves	<i>Accipiter striatus</i>	Pr
Aves	<i>Buteogallus anthracinus</i>	Pr
Mamíferos	<i>Herpailurus yagouaroundi</i>	A
Mamíferos	<i>Leopardus pardalis</i>	P

Al respecto, la **promovente** manifestó la implementación de un Programa de Biodiversidad y Manejo de Ecosistemas, especialmente encaminado a la protección de especies, con particular énfasis en especies bajo algún estatus de protección conforme la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

- h) **NOM-162-SEMARNAT-2012**<sup>11</sup> Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

<sup>10</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010.

<sup>11</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de febrero de 2013.



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Al respecto, la **promovente** manifestó que en la playa colindante al predio de pretendida ubicación del **proyecto**, se registra anidación de tortugas marinas durante todo el año, específicamente de tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y prieta (*Chelonia agassizii*), y de noviembre a marzo de tortuga laúd (*Dermochelys coriacea*); asimismo, mencionó lo siguiente:

*"En el capítulo 2 de la MIA-R se hace referencia a la construcción de un campamento tortuguero manejado por la CONANP, cuyas especificaciones técnicas se basan en los requerimientos manifestados por la coordinación del campamento actual, así como de las actividades que el PDV implementará para apoyar a la CONANP en las actividades de rescate y protección de las tortugas marinas. Dichas actividades serán encabezadas por la CONANP en pleno apego a la norma de referencia."*

*"...el proyecto protegerá la integridad de las dunas costeras y por lo tanto el hábitat de anidación de las especies de tortuga marina, toda vez que sólo se pretende ocupar 0.07 ha de dunas embrionarias y del primer cordón para instalar 21 andadores no cimentados de madera para dar acceso a los 8.4 km de playa del proyecto, mientras que, de las 137.70 ha de dunas terciarias con que cuenta el predio, únicamente se prevé el aprovechamiento de 17.72 ha (13%), compuestas por 8.34 ha de matorral crasicaule, 8.86 de matorral espinoso costero y 0.52 ha de cobertura alterada."*

*PDV integra las siguientes medidas de prevención y mitigación para la protección de las tortugas marinas...", enlistando varias medidas.*

En adición a lo anterior, la CONANP mediante su opinión técnica (citada e indicada en el resultando **XXVI** del presente oficio) manifestó lo siguiente *"...esta Comisión nacional a través de su Dirección Regional Occidente y Pacífico Centro **considera suficientes los elementos técnicos y por ello, en caso de que esa a su cargo lo considere ambientalmente procedente,** esta Comisión Nacional sugiere que el proyecto se apegue a lo establecido en el documento y se ejecuten particularmente todas y cada una de sus medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por el promovente..."*

De lo anterior, esta DGIRA considera que la **promovente** se apegue a las disposiciones contenidas en la **NOM-162-SEMARNAT-2012**.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 43 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

i) **Ley General de Cambio Climático**<sup>12</sup>.

Con base en que el **proyecto** pretende ubicarse en un ecosistema costero del Municipio de Tomatlán, Jalisco, dadas sus implicaciones en un escenario de aumento en el nivel del mar y cambio climático, es necesario retomar lo establecido en el artículo 26, fracción XI de la Ley en cita, referente al principio de Conservación de los ecosistemas y su biodiversidad, mismo que a la letra, señala lo siguiente:

*"XI. Conservación de los ecosistemas y su biodiversidad, dando prioridad a los humedales, manglares, arrecifes, dunas, zonas y lagunas costeras, que brindan servicios ambientales, fundamental para reducir la vulnerabilidad;"*

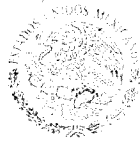
Al respecto, tal y como se ha indicado en apartados anteriores del presente oficio, el predio del **proyecto** cuenta con una superficie total de 1,171.74 ha, de las cuales se pretende aprovechar sólo 163.79 ha (13.98%) (61.30 ha para edificación y 102.49 ha no edificables), una superficie agrícola de 277.42 ha (23.68%), una superficie de protección de 515 ha (43.95%) con la figura de área natural protegida privada y 215.53 ha (18.39%) como superficie de restauración, por lo que el proyecto, tal y como está planteado, conservará gran parte del predio (730.53 ha) con vegetación, con lo que se prevén la conservación de los servicios ambientales del sitio, reduciendo la vulnerabilidad del lugar ante el cambio climático.

Asimismo, cabe retomar el principio precautorio indicado en el artículo 26, fracción III de la **Ley General de Cambio Climático**, el cual indica lo siguiente:

*"III. Precaución, cuando haya amenaza de daño grave o irreversible, la falta de total certidumbre científica no deberá utilizarse como razón para posponer las medidas de mitigación y adaptación para hacer frente a los efectos adversos del cambio climático;"*

Es importante resaltar el hecho de que el **proyecto** pretende un diseño paralelo a la costa del sitio, donde la construcción de los andadores y palafitos será a una distancia de entre 50 y 60 m a la línea de costa y considerando la dinámica

<sup>12</sup> Cuya última reforma se realizó en el Diario Oficial de la Federación el 13 de mayo de 2015.



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

del lugar, los eventos climatológicos extraordinarios y aumento en el nivel del mar, se prevé un evidente efecto de fragmentación y de barrera entre el ambiente costero con la parte terrestre, cuyas interacciones son altamente dinámicas; por lo que esta DGIRA en el presente resolutivo establece la Condicionante 4, referente a la implementación de acciones tendientes a combatir o minimizar el **Cambio Climático**.

j) **Sitios RAMSAR<sup>13</sup> No. 1768 "Xola Paramán" y No. 1818 "Laguna de Chacalatepec"**.

Conforme a lo manifestado por la **promovente**, el predio del **proyecto** se encuentra colindante a los **Sitios RAMSAR<sup>14</sup> No. 1768 "Xola Paramán" y No. 1818 "Laguna de Chacalatepec"** y que ninguna de las actividades planeadas en el **proyecto** se realizarán dentro de los polígonos de los sitios Ramsar señalados (página 6, capítulo 3 de la **MIA-R**). Asimismo, en la información adicional mencionó lo siguiente: "...en la construcción, operación y mantenimiento de PDV se establecen medidas de protección y prevención de afectaciones, directas y a distancia, a los sitios RAMSAR..., ningún tipo de infraestructura, edificable y no edificable, se construye en las lagunas...Respecto a la operación de PDV, si bien se prevé el interés de los turistas por visitar las lagunas, el proyecto no contempla la prestación de servicios de recreación o turísticos en estos cuerpos de agua costeros".

Aunado a lo anterior y para fortalecer la protección de ambos sitios RAMSAR, la **promovente** propone medidas adicionales, tales como: a) evitar construir a una distancia menor de 160 m de los cuerpos lagunares, b) no modificar los escurrimientos que drenan a éstos, c) no modificar la hidrología subterránea, d) no llevar a cabo ningún aprovechamiento en las Lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec y e) restaurar y reforestar 254 ha ubicadas en su mayor parte en la vertiente que alimenta los escurrimientos temporales hacia la laguna Xola-Paramán, con lo que también se prevé reducir los niveles de erosión hacia los cuerpos de agua.

<sup>13</sup> Ambos inscritos a la Convención de RAMSAR a partir del 2 de febrero del 2008.

<sup>14</sup> Ambos inscritos a la Convención de RAMSAR a partir del 2 de febrero del 2008.

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

Por lo anterior, se considera que las obras y actividades que se pretenden realizar por el desarrollo del **proyecto** y con la realización de las medidas de mitigación propuestas se prevé se mantendrían las condiciones de capacidad de carga de los ecosistemas lagunares de las Lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec.

Por lo antes expuesto en el presente numeral, esta DGIRA considera que la **promovente** da cabal cumplimiento a los ordenamientos jurídicos aplicables, en apego a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA, así como a lo dispuesto en el artículo 13, fracción III de su REIA.

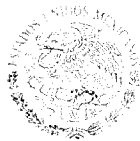
**Descripción del sistema ambiental regional y señalamiento de tendencias del desarrollo y deterioro de la región**

9. Que la fracción IV del artículo 13 del REIA en análisis, dispone la obligación de la promovente de incluir en la MIA-R una descripción del Sistema Ambiental Regional (SAR), así como señalar las tendencias del desarrollo y deterioro de la región; es decir, primeramente se debió delimitar el SAR correspondiente al proyecto, para posteriormente poder llevar a cabo la descripción del mismo y detectar cuáles son las tendencias, a través de la valoración del desarrollo que ha tenido y el deterioro que ha sufrido el citado SAR.

Al respecto, y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en la **MIA-R** y en la información adicional presentada, el SAR se delimitó considerando la combinación de entidades cartográficas *fiat*<sup>15</sup> y *bona fide*<sup>16</sup>, así para la porción terrestre se consideró cartográfica *bona fide* resultado por una parte, de la delimitación de las microcuencas que drenan hacia la Laguna Xola-Paramán y, por otra parte, de la delimitación de las unidades naturales que drenan hacia la Laguna Chalacatepec, localizadas alrededor de esta laguna dentro y fuera del predio del **proyecto**. Para el SAR marino se utilizó la entidad cartográfica *fiat* que incluyó las zonas de influencia en el mar tanto de las lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec como del predio del **proyecto** limitándose a lo largo de 25 km del litoral, obteniendo un SAR terrestre de 37,200 ha y un SAR marino de 3,100 ha; al

<sup>15</sup> Objeto cartográfico abstracto, cuyos límites se definen a partir de decisiones humanas prácticas.

<sup>16</sup> Objeto cartográfico concreto, cuyos límites existen independientemente de las decisiones humanas, aunque su exactitud y precisión dependen de las limitaciones propias de las técnicas de mapeo.

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

respecto, la información más relevante sobre los componentes bióticos y abióticos del SAR marino y terrestre es la siguiente:

**Hidrología.** El SAR y el predio del **proyecto** se encuentran dentro de la Región Hidrológica 15-Costa de Jalisco y en las cuencas de los ríos San Nicolás-Cuitzmala y Tomatlán-Tecuán, en la primera se incluyen las subcuencas Río San Nicolás A y B, y en la segunda están las subcuencas Río Tomatlán A y B, en la B destacan los siguientes cuerpos de agua Estero Majahuas, Laguna Xola-Paramán y la Laguna Chalacatepec, los dos últimos colindantes con el predio del **proyecto**.

La Laguna Xola-Paramán tiene una extensión de 703 ha de espejo de agua y una profundidad media entre 0.90 y 2 m. Desde el punto de vista ecológico es un ambiente estuarino, y geológicamente es clasificada como una laguna costera, que es una depresión inundada en el margen interno de la plataforma continental, rodeada de superficies terrígenas en su orilla interna y protegida del mar por una barra arenosa externa. El aporte de agua superficial a esta laguna se limita a una serie de arroyos temporales de siete microcuencas que vierten hacia la laguna y el aporte de agua subterránea proviene del acuífero Tomatlán. Durante la temporada de secas, el nivel del agua de la laguna desciende drásticamente al grado de su casi total desecación, lo que provoca el incremento en la salinidad, hasta superar los 100,000  $\mu\text{S}/\text{cm}$ . La Laguna Xola-Paramán, como sistema estuarino, tiene un ciclo anual de funcionamiento de tres periodos ecológicos, los periodos 1 (hipersalino con barra cerrada al mar, febrero a mayo/junio) y 2 (hiposalino, con barra cerrada al mar, julio a octubre) representan severo estrés para la productividad natural y la biodiversidad. En contraste, el periodo 3 (barra abierta al mar, noviembre a febrero) representa un equilibrio y mejores condiciones para el paisaje, la calidad de agua y del hábitat, la biodiversidad y la productividad natural. De los muestreos realizados por la **promovente** se identificó que la laguna no presenta graves niveles de eutrofización y cumple con los niveles que la NOM-001-ECOL-1996 (sic.) establece para nitrógeno (25 mg/l) y para fósforo (10 mg/l), los resultados de los análisis realizados se desglosan en la página 118 del capítulo IV de la MIA-R.

La Laguna de Chalacatepec es un sistema lagunar-estuarino que tiene una extensión de 913.7 ha, de las cuales 300 ha corresponden al espejo de agua y el resto a humedales costeros, y una profundidad máxima de 2 m; está clasificada como un ambiente estuarino y laguna costera que tiene una barra arenosa de 400

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 47 de 107

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG04452**

m de ancho. Además de los aportes por precipitación y escurrimiento de agua, esta laguna recibe el aporte del Río San Nicolás-Cuitzmala y el aporte de agua subterránea proveniente del acuífero Tomatlán. Esta laguna es un sistema salobre sujeto a variaciones de las condiciones ambientales determinadas por el régimen de lluvias y los ciclos de mareas (diario y estacional).

Asimismo, tanto el SAR como el predio del **proyecto** se encuentra en el acuífero Tomatlán, destacando que el mismo está dentro de una zona de veda tipo II.

La **promovente** realizó un análisis hidrogeofísico para determinar las condiciones geológicas del subsuelo, identificando las siguientes unidades litológicas: relleno sedimentario, formación Tecalitlán y batolito Tomatlán; asimismo, los resultados muestran que el basamento hidrogeo-lógico está conformado por rocas volcánicas, areniscas y conglomerados polimícticos, cuya morfometría constituye los sistemas fosas y del análisis realizado la **promovente** infiere que la intrusión salina cruza la Laguna Xola-Paramán y la pluma de intrusión ocupa prácticamente la zona de colapso debajo de la Laguna Xola-Paramán, lo que se confirmó con los resultados obtenidos en los puntos de control geoquímicos, los cuales indicaron una alta salinidad debida a la sobreexplotación de los pozos que se ubican en la zona.

**Zonas de Riesgo.** Con respecto a las zonas de riesgo identificadas en el SAR y en el predio del **proyecto**, la **promovente** presentó en las páginas 46 a 48, los mapas donde se delimitaron las zonas susceptibles de inundación y su grado de peligro tanto para el SAR como para la zona de influencia del **proyecto**; asimismo, señaló que el SAR se ubica dentro de la zona de alta susceptibilidad a sismos que generan daños a edificios y agrietamiento del suelo y presentó los mapas de fallas y zonas de fracturas en el SAR y en la zona de influencia del **proyecto** (Mapas 4.27 y 4.28 de las páginas 44 y 45 del capítulo IV de la MIA-R); también manifestó que de acuerdo a la clasificación del Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED), el riesgo por ciclones tropicales se considera de grado medio, destacando que dichos eventos puede provocar la apertura de la barra adyacente de la laguna estacional de la microcuenca 16 y la apertura de la boca de la Laguna Xola-Paramán, la cual es susceptible de abrirse a un ancho de 60 m, con una profundidad mayor a 2 m y corrientes por encima de 1 m/s, durante la marea alta (reflujo).

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 48 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452**

La información antes señalada, se describe de forma más detallada en el Anexo 8.4.4 denominado Geomorfología y Suelo.

**Unidades Naturales.** La **promovente** dividió el SAR en 27 tipos de unidades naturales que por sus características se agruparon en cuatro sectores homogéneos (Mapas 4.47 y 4.48 de las páginas 92 y 93 del capítulo IV de la **MIA-R**):

- **Sector A.** Corresponde a la zona funcional alta de la cuenca (la de mayor precipitación) y se ubica al noreste del SAR. Su límite inferior está conformado por lomeríos bajos, transversales al SAR, con alineación noroeste-sureste, donde confluyen los escurrimientos superficiales. La forma de la cuenca es trapezoidal (con la base mayor con orientación noreste y la menor con orientación suroeste).
- **Sector B.** Corresponde a la zona funcional media de la cuenca (la de mayor emisión y captación de agua) y se ubica al noroeste del SAR. Se caracteriza por una serie de lomeríos altos que forman una "U" invertida y que presentan los niveles más altos de disección. Sólo dos de las cinco microcuencas que conforman este sector fluyen hacia el cauce principal del SAR.
- **Sector C.** Corresponde a zonas que no sobrepasan los 240 msnm y se ubica en la porción sureste del SAR. Presenta una morfología ondulada de poca variación altitudinal.
- **Sector D.** Corresponde a las cuencas de los ríos Tomatlán y San Nicolás, éste último desemboca en la Laguna Chalacatepec.

Particularmente en el predio del **proyecto**, la **promovente** identificó 245 unidades naturales, las cuales se agrupan en 20 tipos de unidades naturales (Mapa 4.49 de la página 94 del capítulo IV de la MIA-R). De los 20 tipos de unidades, la ladera tendida es la que ocupa la mayor superficie (519 ha, 44% de la superficie del predio), las demás unidades naturales ocupan, cada una, menos del 9% de la superficie del predio.

Al respecto, la **promovente** incluyó la caracterización y diagnóstico detallado de las unidades por sector en el Anexo 8.4.7 denominado Unidades Naturales (Bancos de arena, Blanquiazales, Cordón de dunas arenoso, Cordón paralelo a la línea de

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 49 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

costa, Hondonada de contacto, Interfase lagunar, Ladera escarpada, Ladera moderada, Ladera tendida, Microcuenca de captación, Nivel de terraza, Palustre lagunar acumulativa, Piedemonte local, Punta rocosa erosiva, Superficie cumbral, Superficie de nivelación, Talud de barlovento, Talud de sotavento, Valle interior y Zona erosiva yardang).

**Caracterización oceanográfica de la zona costera.** Para la caracterización oceanográfica de la zona marina de influencia del **proyecto**, la **promoviente** tomó como base un polígono en el mar de 2,750 ha y 23 m de profundidad máxima, y en la playa, un polígono de 80 ha.

Para la determinación de la dirección y la velocidad de las corrientes en el área de estudio se utilizaron dos métodos, el método simple y el método Perfilador Acústico de Corrientes Doppler (ADCP, por sus siglas en inglés). Los resultados de los métodos simple y ADCP muestran que las velocidades máximas de corrientes son de 0.45 a 0.47 m/s; las corrientes cercanas a la orilla (a menos de 6 m de profundidad) se derivan principalmente del oleaje, o sea, por el viento; y la dirección de la corriente dominante es nornoroeste y presenta una velocidad de 0.3 m/s cerca de la superficie, en aguas abiertas. El mapa batimétrico revela un suelo marino con una inclinación suave y pocos cambios de profundidad.

El transporte litoral se caracteriza en la zona costera inmediata a la boca de la Laguna Xola-Paramá. Los trabajos de campo se realizaron en un ciclo anual, en diferentes épocas del año: enero (M1) y marzo de 2009 (M2), junio (M3) y septiembre de 2010 (M4) y enero de 2011 (M5). Los resultados del método de deriva de cuerpos sobre la playa muestran que los siete cuerpos arrojados toman una dirección predominante de movimiento sobre la playa hacia el noreste. Los resultados del método de fluorescencia muestran la presencia de granos a los 40 y 50 m en dirección sureste. Las diferencias obtenidas en el volumen de arena transportada entre diferentes épocas del año y el transporte de sedimentos en cada uno de los perfiles se muestran en la Figura 4.30 de la página 103 del capítulo IV de la **MIA-R**. Los resultados señalan un transporte predominante en dirección sureste a lo largo de la playa, lo cual coincide con los resultados del método de fluorescencia.

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 50 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

La descripción detallada de dicha caracterización y las metodologías empleadas se presentaron en los Anexos 8.4.8 y 8.4.9, en donde se incluyó la información para obtener la batimetría georreferenciada, información de corrientes, tipo de fondo marino y dinámica litoral, de ésta última, particularmente de la zona costera inmediata a la Boca de la Laguna Paramán-Xola.

**Dunas Costeras.** Para la delimitación de las dunas costeras la **promovente** dividió la línea de costa del predio en tres segmentos (Mapa 4.18 de la página 34 del capítulo IV de la MIA-R):

- **Playa Norte.** Este segmento de la línea de costa se extiende, hacia el sur, desde la boca-barra de la Laguna Xola-Paramán hasta dos formaciones rocosas que se introducen en el océano; contiene un sistema de dunas costeras muy activo debido a la acción del viento y las olas; se encuentran grandes áreas de dunas embrionarias y primarias. Hacia el sur se localizan dunas costeras más estabilizadas de hasta 20 m de altura al alcanzar las terrazas.
- **Playa Potreros.** Esta sección de la línea de costa se extiende, hacia el sur, desde las formaciones rocosas de la Playa Norte hasta el faro, en donde se encuentra otra formación rocosa que se prolonga hasta el océano; contiene el tramo continuo de dunas costeras más largo del predio. Las dunas costeras en este segmento están bien desarrolladas, se elevan hasta las terrazas y contienen una alta densidad de matorral costero espinoso. La península donde se encuentra el faro es una formación rocosa sin playa, por lo que se considera como un área sin dunas.
- **Playa Sur.** Este fragmento se extiende, hacia el sur, desde el faro hasta el extremo sur del predio. Contiene un sistema de dunas costeras relativamente bajo (< 1.5 m de altura) que transicióna rápidamente a vegetación de matorral crasicaule. La península donde se encuentra el faro corresponde a una costa rocosa con áreas cubiertas por vegetación. Debido a la ausencia de playa en esta península se considera que en esta zona no hay un sistema de playa-dunas costeras.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 51 de 107

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

En el predio, la mayoría de las dunas embrionarias y primarias se localizan al oeste. Las dunas secundarias son prácticamente inexistentes, y en general, hay una transición rápida de duna primaria a duna terciaria. El límite tierra adentro de las dunas costeras se establece entre la frontera del cordón de dunas terciarias y las terrazas, o bien, en la cresta de las dunas terciarias cuando ésta se convierte en terrazas. Los mapas de zonificación de las dunas se encuentran en las páginas 36 a 43 del capítulo IV de la MIA-R.

Con respecto a la cobertura vegetal, la mayoría de las dunas embrionarias y primarias presentan una vegetación dominante similar (vegetación pionera) con una menor vegetación en las dunas embrionarias. Las dunas secundarias están cubiertas, principalmente, por vegetación herbácea. En general, las dunas costeras del predio presentan una transición rápida de duna primaria a duna terciaria dominada por arbustos y matorrales, lo que denota que el sistema de dunas costeras en el predio está estabilizado. La cobertura forestal de las dunas se muestra en los mapas de las páginas 155 a 162 del capítulo IV de la MIA-R y la descripción del tipo de vegetación en la página 154.

Adicionalmente, la **promovente** presentó los Anexos 8.4.5 y 8.4.6 sobre dunas costeras, en donde se describe de manera más detallada la caracterización del sistema de dunas del predio.

**Flora.** La **promovente** realizó un análisis de la cobertura vegetal mediante la clasificación supervisada de imágenes digitales a tres escalas: SAR, zona de influencia del predio y predio (Mapa 4.56 a Mapa 4.58 de las páginas 119 a 121 del capítulo IV de la MIA-R), arrojando 14 clases de cobertura: tres se catalogaron como "sin vegetación aparente" que incluye caminos/equipamiento, cuerpos de agua/sedimentos/ salinas y playa arenosa/costa rocosa; tres como "cobertura alterada" y ocho como "cobertura forestal que comprenden selva baja caducifolia, pastizal-huizachal y pastizal inducido/agricultura temporal, destacando que la extensión de la selva baja caducifolia resulta considerablemente mayor a la de los demás tipos de cobertura forestal en las tres escalas de análisis.

Derivado de los muestreos de campo realizados por la **promovente** entre julio de 2008 y octubre de 2010, se identificó un total de 2,778 individuos (1,245 en la selva baja caducifolia, 404 en selva baja caducifolia perturbada, 464 en la vegetación secundaria, 345 en el pastizal-huizachal y 320 en la selva mediana

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 52 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452**

subcaducifolia) de 203 especies (listadas en la página 24 a 29 del Anexo 8.4.11); al respecto, tanto en las páginas 138 a 146 del capítulo IV de la MIA-R como en el Anexo 8.4.11, particularmente en las páginas 38 a 57, se encuentra el análisis de la estructura de la vegetación y de los índices de diversidad (diversidad: riqueza observada, índice de Shannon, índice de Simpson, equitatividad; riqueza esperada: ICE (Incidence based coverage estimator), Jackknife 1 y 2 y Chao 2; y diversidad esperada: Alpha, Shannon y Shannon exponencial) por unidad de vegetación; asimismo, tanto en la página 128 del capítulo IV de la MIA-R como en la Tabla 13 de la página 58 del anexo antes citado, la **promovente** reportó para la zona de influencia del **proyecto**, 11 y 12 especies bajo protección en la norma **NOM-059-SEMARNAT-2010**, respectivamente.

Asimismo, cabe señalar que tanto en la boca-barra de la Laguna Xola-Paramán como en la Laguna Chalacatepec, la **promovente** identificó comunidades de manglar, en ambos sitios las densidades relativas mayores se presentaron en el manglar botoncillo (de 40 al 70%), seguido por el manglar negro (de 20 al 30%) y la presencia de mangle blanco fue mínima. De forma complementaria en el Anexo 8.4.12 denominado Manglar, la **promovente** presentó un estudio de ecología y restauración de manglares y perfil de comunidades en la laguna costera de Paraman-Xola, en donde se desglosa el análisis de los resultados de los muestreos de flora y fauna realizados en el humedal antes citado (y una salida al Estero de Urías como control) de febrero del 2009 a abril del 2011, cubriendo un total de 61 días de muestreos de campo, identificando al final del estudio 5 zonas potenciales de restauración.

**Fauna.** Derivado de los muestreos realizados en el predio de pretendida ubicación del **proyecto** por la **promovente** en los meses de junio, agosto, octubre, noviembre, diciembre del 2010 y enero de 2011, se identificó un total de 314 especies de fauna, de las cuales 10 fueron anfibios con un total de 952 individuos; 39 especies de reptiles con 374 individuos; con respecto a las aves se registraron 230 especies con un total de 91,131 avistamientos, de las cuales 132 especies son residentes, 87 migratorias que se encuentran durante el invierno, 8 transitorias y 3 migratorias que se encuentran durante el verano; en el caso de los mamíferos se registraron 35 especies con un total de 1,678 individuos, representados en su mayoría por 15 especies de murciélagos, 8 especies de carnívoros y 6 de roedores. De dichas especies, se detectaron 53 con alguna categoría de riesgo bajo la **NOM-**

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 53 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

**059-SEMARNAT-2010**, siendo 3 de anfibios, 20 de reptiles, 28 de aves y 2 de mamíferos (el listado se desglosa en las páginas 61 a 64 del Anexo 8.4.14 de la MIA-R), asimismo, se registraron 41 especies endémicas, que corresponden al 13% del total de especies registradas en el predio. Los reptiles son la clase que tiene el mayor número de especies endémicas (22 especies), seguidos de las aves (10 especies), mamíferos (6 especies) y anfibios (3 especies).

En complemento a lo anterior, se identificó que en el predio de pretendida ubicación del **proyecto** el hábitat con mayor riqueza de especies fue el denominado selva baja caducifolia con 165 (53% de las especies), seguido por el pastizal-huizachal con 160 especies (51% de las especies) y el pastizal inducido con 144 especies (46% de las especies). El hábitat con menor riqueza de especies registrada fue el equipamiento con sólo 5 especies (2% de las especies).

El análisis de riqueza específica y abundancia de fauna por tipo de vegetación se desglosa en las páginas 32 a 75 del Anexo 8.4.14; así como los listados bibliográficos y anexos fotográficos.

Respecto a la ictiofauna de la Laguna Xola-Paramán se registraron 45 especies, de las cuales las más abundantes son la tilapia (*Oreochromis sp.*), el róbalo (*Centropomus spp.*) y el topote (*Poecilia butleri*). El perfil de comunidades de peces es extremadamente pobre y la especie dominante es la tilapia. Respecto a la comunidad zooplanctónica, el único registro de especies es del copépodo bentónico harpacticoide (*Cletocamptus sinaloensis*).

**Biota marina.** Con respecto a la vegetación acuática, la **promovente** realizó muestreos en cuatro épocas diferentes (de Enero de 2009 a Noviembre de 2010) en nueve puntos a lo largo de la costa (Mapa 4.67 de la página 163 de la MIA-R), identificando sustratos de arena, representados por extensas playas arenosas; y sustratos rocosos, presentes en cuatro puntas y una pequeña formación en Paramán. Así, la **promovente** reportó que en las amplias planicies de arena, la biota marina bentónica es prácticamente nula, debido a la ausencia de sustrato rocoso para la fijación de organismos sésiles, y para el refugio de biota móvil. De los resultados de los muestreos se identificaron algunos crecimientos algales (parte superior alga verde *Ulva sp.*; en el intermareal medio algas pardas, como *Padina sp.* y tapetes de *Polysiphonia sertularioides*; en la parte más baja del intermareal se encuentran asociaciones del alga verde *Codium sp.*, y las algas rojas *Hypnea*

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 54 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

*pannosa* y *Jania tenella*) en los riscos sumergidos y expuestos. Asimismo, en Punta Soledad, a nivel somero, el sustrato es rocoso con pequeños crecimientos de *Amphiroa* sp.; en la parte profunda se observaron paredes rocosas cubiertas de corales blandos, estrellas de mar y tapetes pequeños de algas rojas del orden Gelidiales.

En el caso de la fauna marina se registraron 140 especies, de las cuales, la mayoría pertenece a anélidos (62 especies) y artrópodos (49 especies); y en menor medida a moluscos (23 especies), equinodermos (4 especies), sipuncúlidos y a nemertea (1 especie cada uno); mientras que para la fauna bentónica se tiene un registro de 40 especies de invertebrados con un total de 770 individuos y en el caso de la ictiofauna se registraron 54 especies, con 130 individuos en total. Al respecto, cabe señalar, que las especies con alguna categoría de riesgo de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010** son para los invertebrados bentónicos: *Pinctada mazatlanica* e *Isostichopus fuscus* y para los peces: *Holacanthus passe* y *Pomacanthus zonipectus*.

La información antes señalada, está sustentada en el Anexo 8.4.15, el cual corresponde a un estudio realizado en un lapso de 2 años, iniciando con una etapa de prospección en enero del 2009, y reanudando el estudio en marzo del 2010 en la fase de muestreo intensivo, que abarcó un período de 1 año, para tener representación de la biota marina en las diferentes temporadas del año. En el mismo se presentaron los listados sistemáticos de los diferentes grupos taxonómicos, se estimaron como principales parámetros comunitarios: la riqueza específica, la abundancia, la diversidad y la uniformidad; y se aplicaron pruebas estadísticas para análisis de varianza. Se hicieron registros del tipo de sustrato presente en cada sitio, y se elaboró un mapa de ambientes. Se llevaron a cabo análisis detallados de la estructura comunitaria en los 4 grupos principales: vegetación marina, invertebrados bentónicos, peces e infauna, y se analizaron sus patrones espaciales y temporales.

Con respecto a las tortugas marinas, aledaño al SAR se encuentra el campamento tortuguero Playón de Mismaloya y dentro del SAR está el centro para la protección y conservación de la tortuga marina Chalacatepec: por lo que la zona de estudio se delimitó entre la desembocadura de la Laguna Xola-Paramán, al norte, y la desembocadura del Río San Nicolás, al sur, con una extensión de 20 km. Esta zona

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 55 de 107

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

se dividió en dos segmentos a partir de Punta Chalacatepec: sección norte, delimitada hasta Punta Roca Negra y con una extensión de 12 km; y la sección sur, delimitada hasta la desembocadura del Río San Nicolás y con una extensión de 8 km.

Las especies que anidan en la playa de Chalacatepec son: golfina (*Lepidochelys olivacea*), prieta (*Chelonia agassizi*) y laúd (*Dermochelys coriacea*). La más abundante es la golfina (> 4,500 nidadas/año), en tanto la prieta y laúd son muy escasas (5 nidadas/año cada una). En los mapas 4.76 y 4.77 de las páginas 196 y 197 del capítulo IV de la MIA-R se presentó la distribución espacial de nidos de tortuga golfina registrados en la playa de Chalacatepec y la distribución de nidos de prieta y laúd, respectivamente, ambos en la temporada 2010-2011, los resultados específicos de dicha temporada se reportaron en el Anexo 8.4.16 de la MIA-R, destacando que en el mismo se incluyeron una serie de recomendaciones para la protección de tortuga marina, particularmente algunos lineamientos para la ubicación y características de la infraestructura turística inmediata a las franjas de amortiguamiento de la vegetación.

**Señalamiento de tendencias del desarrollo y deterioro de la región:** En el SAR, desde el 1996 se observa el aumento de la superficie agropecuaria, ocupando para ese año el 26% de la superficie del SAR y para el 2008, alcanzó el 47% de la superficie del SAR. En el predio, desde 1996 se observa la alteración de la cobertura original para fines agropecuarios. Para esa década, la cobertura alterada corresponde al 29% de la superficie del predio y una década más tarde, la cobertura alterada alcanzó el 58% de la superficie del predio. El incremento de la superficie agropecuaria ha sido a costa, principalmente, de la superficie de selvas baja caducifolia y, en menor medida, de selva mediana subcaducifolia.

Pese a lo anterior, en el SAR, la cobertura forestal ocupa una extensión mayor (18,800 ha, 51% de la superficie del SAR) a la de la cobertura alterada (16,770 ha, 45% de la superficie del SAR), mientras que en el predio del **proyecto**, la cobertura alterada ocupa la misma extensión que la cobertura forestal (584 ha y 576 ha, respectivamente, 49% de la superficie del predio cada una). La selva baja caducifolia ocupa una extensión mayor (351 ha) a la del pastizal-huizachal (283 ha) y pastizal inducido/agricultura temporal (264 ha). El sistema playa-dunas costeras presenta vegetación pionera en las dunas más cercanas a la playa (dunas

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 56 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG 04452**

embrionarias y primarias/secundarias) que transiciona rápidamente a arbustos y matorrales (en las dunas terciarias).

En el SAR, las áreas de importancia para la conservación incluyen: sitios Ramsar correspondiente a la Laguna Xola-Paramán y la Laguna Chalacatepec; y áreas prioritarias para la conservación, definidas en el ordenamiento local. En el predio, las áreas de importancia para la conservación incluyen: tres sitios prioritarios acuáticos epicontinentales de prioridad extrema, alta y media para la conservación; y áreas prioritarias para la conservación, definidas en el ordenamiento local: selva baja caducifolia, selva mediana, manglares, lagunas costeras, dunas costeras y playas de anidación de tortugas marinas.

Derivado de lo anterior, la **provente** ejecutará una serie de medidas de prevención, mitigación y compensación para reducir al mínimo los posibles impactos ambientales que pudiera ocasionar el **proyecto** en sus diferentes etapas a dichas zonas de importancia, aunado a que las mismas deberán ser complementadas con las que se establezcan en el Término **OCTAVO** del presente oficio resolutivo.

Por lo anteriormente expuesto, esta DGIRA establece que la **promovente** atendió lo dispuesto en la fracción IV del artículo 13 del REIA, al describir el SAR donde se desarrollará el **proyecto**, plasmando su análisis respecto de las condiciones del mismo y los factores de cambio más importantes, los cuales están vinculados a la actividad humana.

**Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales acumulativos y residuales del sistema ambiental regional y Estrategias para la prevención y mitigación de impactos ambientales, acumulativos y residuales, del sistema ambiental regional**

10. Que la fracción V del artículo 13 del REIA en análisis, dispone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-R** la identificación y evaluación de los impactos ambientales del SAR, ya que uno de los aspectos fundamentales del PEIA, es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** potencialmente puede ocasionar, considerando que el procedimiento se enfoca prioritariamente a los impactos que por sus características y efectos son relevantes o significativos, y consecuentemente pueden afectar la integridad

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 57 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG04452

funcional<sup>17</sup> y las capacidades de carga de los ecosistemas; asimismo, la subsecuente fracción VI prevé sean desarrolladas las medidas preventivas y de mitigación, para evitar y mitigar dichas acciones generadoras de impactos ambientales.

Tomando en cuenta lo anterior, la **promovente** consideró el SAR en el cual se encuentra inmerso el **proyecto** y la interacción de las acciones del **proyecto** sobre cada uno de los componentes ambientales, y a partir de estos se determinaron los impactos ambientales acumulativos y residuales que el **proyecto** podría generar, y se establecieron las medidas preventivas y de mitigación para evitar y mitigar dichas acciones generadoras de impactos ambientales.

Así las cosas y de acuerdo con lo antes referido, la **promovente** establece que los impactos ambientales más relevantes que podrían generarse por la realización del **proyecto**, y las respectivas medidas propuestas por ella, son los siguientes:

Impactos Ambientales	Medidas de Protección y Mitigación
Pérdida de vegetación de duna costera, selva baja caducifolia y vegetación secundaria en una superficie de 183.28 ha, derivado de la etapa de preparación y construcción del <b>proyecto</b> .	<p>a) Plan de Reforestación-Restauración.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restablecimiento de la cobertura vegetal.</li> <li>Colección y propagación de material vegetativo a través de la operación de un vivero.</li> <li>Operación del banco de germoplasma</li> <li>Restricción de quemados, uso de herbicidas defoliantes y de maquinaria pesada en la preparación del sitio.</li> <li>Reubicación de flora.</li> <li>Restricción de remoción de cobertura forestal para el establecimiento de nuevos campos de cultivo sin autorización previa.</li> </ul>
Pérdida de hábitat de especies NOM y endémicas, derivado de la etapa de preparación y construcción del <b>proyecto</b> .	<p>b) Programa de Biodiversidad y Manejo de Ecosistemas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna.</li> <li>Protección de individuos de especies con importancia biológica, comercial o social.</li> <li>Restricción a la introducción de especies exóticas.</li> <li>Construcción de pasos de fauna y Área Natural Protegida Privada.</li> </ul>

La Integridad funcional de acuerdo a lo establecido por la CONABIO (<http://www.conabio.gob.mx>), se define como el grado de complejidad de las relaciones tróficas y sucesionales presentes en un sistema. Es decir, un sistema presenta mayor integridad cuanto más niveles de la cadena trófica existen, considerando para ello especies nativas y silvestres y de sus procesos naturales de sucesión ecológica, que determinan finalmente sus actividades funcionales (servicios ambientales).

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 58 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

Impactos Ambientales	Medidas de Prevención y Mitigación
Erosión, degradación y compactación de suelo por el movimiento de tierra, derivado del despalme, excavaciones y cortes durante la etapa de preparación y construcción del <b>proyecto</b> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restricción de construcción en temporadas de anidación, de fogatas y linternas en la playa y de fauna doméstica.</li> </ul> <p>c) Programa de Conservación del Suelo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aprovechamiento del material de despalme y desmonte a través de la planificación y programación de las actividades aprovechando el material extraído.</li> <li>Construcción de palafitos y andadores para la rehabilitación del suelo, previniendo la erosión y deslizamientos.</li> </ul>
Contaminación de suelo por sustancias químicas peligrosas, derivado de la etapa de preparación y construcción del <b>proyecto</b> .	<p>d) Programa de Manejo de Recursos Hídricos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Disminución del desperdicio de agua, de aguas claras y de aguas potables.</li> <li>Protección de zonas de recarga, escurrimientos.</li> <li>Separación de drenajes, para evitar derrames de agua turbia previniendo la contaminación de los cuerpos de agua.</li> <li>Construcción de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales.</li> </ul>
Disminución de la disponibilidad de agua por la construcción y operación del <b>proyecto</b> .	<p>e) Plan de Manejo Integral de Residuos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construcción de una Unidad de Transferencia de Residuo Sólidos.</li> <li>Construcción de almacenes temporales para residuos de construcción y demolición. Instalación de contenedores para residuos de manejo especial.</li> <li>Generación de Composta</li> <li>Capacitación en el manejo adecuado de sustancias químicas peligrosas.</li> <li>Construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales, separando el drenaje pluvial de los sanitarios evitando derrames de aguas turbias.</li> <li>Capacitación y supervisión en el manejo de residuos y del agua.</li> </ul>
Contaminación del aire por emisiones atmosféricas.	<p>f) Programa de Manejo de Emisiones a la Atmosfera.</p>

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 59 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Impactos Ambientales	Medidas de Prevención y Mitigación
Contaminación de aguas superficiales y subterráneas, por la construcción de obras en zonas que drenan a Sitios Ramsar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disminución de emisión en fuentes móviles, de partículas suspendidas durante la construcción y operación y la disminución de ruido.</li> <li>Mantenimiento de emisión de fuentes fijas y de las instalaciones de Gas L.P.</li> <li>Prohibición del uso de Sustancias Agotadoras de la Capa de Ozono.</li> <li>Construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales.</li> </ul>
Disminución de la calidad del paisaje.	<p>g) Crear barreras antierosivas con el uso de especies nativas y restringir las construcciones en las zonas aledañas a los escurrimientos y cañadas que drenan a los humedales.</p> <p>h) Programa de responsabilidad social.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reubicación del Campamento Tortuguero y construcción de infraestructura para pescadores, así como viviendas y comercios para trabajadores generando mayor empleo local.</li> </ul> <p>i) Limpieza de las playas.</p>

Además de las medidas descritas en la tabla anterior, la **promovente** propone llevar a cabo acciones de protección del suelo con mantas de control de erosión y acolchados, construcción de infraestructura que asegure la continuidad del flujo hidrológico hacia los humedales (la construcción de 1,800.00 m de puentes y pasos pluviales para asegurar la movilidad de la fauna silvestre y no interferir con el curso natural de los escurrimientos existentes a las Lagunas Xola – Paramán y Chalacatepec) y un Programa de manejo ambiental y vigilancia, así como un Plan de gestión ambiental orientado hacia la definición e implementación de estrategias y medidas que conduzcan hacia esquemas de sostenibilidad y buenas prácticas ambientales, la implementación de un sistema de auditoría con base en la ISO 14001:2004 para todas las etapas del **proyecto**, cuyos objetivos principales fueron descritos en el capítulo VI de la **MIA-R** y sus anexos; asimismo, tiene contemplado implementar en las diferentes etapas del **proyecto** el Programa de Educación y Difusión Ambiental, Capacitación sobre procedimiento de protección de la biodiversidad y manejo de contingencias, Reglamento de Uso de Instalaciones y Playa, Programa de Prevención y Manejo de Contingencias y Riesgos Ambientales, Reglamento de Condóminos y Creación del Área de Gestión Ambiental.

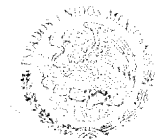
"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 60 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

De lo anterior se desprende que los impactos ambientales más relevantes son los generados en los componentes flora, fauna, suelo, agua, aire y paisaje, sobre los cuales la **promovente** propuso acciones y medidas que son congruentes y factibles de realizar a fin de mitigar y/o compensar, tal y como se discutió en este Considerando; sin embargo, derivado del análisis realizado por esta DGIRA, se tienen las siguientes consideraciones:

- a) Referente al abastecimiento de agua potable, y tomando en cuenta que en la información adicional citada en el resultando **XIX** del presente oficio, se le requirió a la **promovente** un análisis respecto a la disponibilidad de agua para el abastecimiento del **proyecto**, considerando el crecimiento de la zona y tomando en cuenta las actividades que se desarrollan en región, con el fin de garantizar que la operación del **proyecto** no causará afectaciones a otras áreas de abastecimiento de agua, para lo cual, esta DGIRA condiciona a la **promovente** a presentar las autorizaciones y/o permisos correspondientes avalados por CONAGUA, en donde se indique y garantice el abastecimiento de agua potable para el desarrollo y operación del **proyecto**, previo a la construcción y/u operación de cualquier tipo de obras y/o actividad
- b) adés que durante esas etapas requieran de este recurso, tal y como se establece en la Condicionante 3.
- c) No obstante que la **promovente** propone llevar a cabo la reubicación del Campamento Tortuguero existente en el área donde se pretende construir el concepto Pueblo, esta DGIRA condiciona a la **promovente** a llevar a cabo el **Programa de Protección y Conservación de Tortugas Marinas** (ver Condicionante 5).

En cuanto a que pudieran generarse por la realización del **proyecto** impactos ambientales acumulativos y residuales, de acuerdo con la caracterización y señalamiento de la problemática ambiental citada en el Considerando 9 de la presente resolución, la **promovente** identificó, que las obras y actividades propias del proyecto generarán impactos ambientales acumulativos, ya que resultan aditivos respecto a los impactos que están ocurriendo actualmente en el SAR como serían disminución de la cobertura vegetal, alteración y pérdida de hábitat para la fauna nativa y la disminución de la cantidad de agua que se infiltra al

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 61 de 107

## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

acuífero, lo anterior, dadas las condiciones ambientales del SAR ya se encuentran perturbadas, debido a que se presentan severos procesos de degradación, fragmentación y pérdida de conectividad producto de la tala de selva baja caducifolia para la introducción de pastos para ganado y otros cultivos de temporal; sin embargo, la **promovente** llevará a cabo una serie de medidas de mitigación y/o compensación que para garantizar la conservación de los bienes y servicios que ofrecen los ecosistemas presentes en el SAR, por lo que no se pondrá en riesgo el equilibrio ecológico del SAR, así como comprometer la integridad funcional y rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas presentes; no obstante lo anterior, esta DGIRA establecerá diversas condicionantes señaladas en el Término **OCTAVO** del presente oficio resolutivo.

Por lo anteriormente expuesto, esta DGIRA determina que en la **MIA-R** e información adicional se identificaron, describieron y evaluaron los posibles impactos ambientales que por la realización de las obras y actividades del proyecto, podrían suscitarse en el SAR del cual forma parte; asimismo, esta Unidad Administrativa considera que las medidas de prevención y mitigación propuestas por la **promovente** en la **MIA-R** e información adicional, son ambientalmente viables de llevarse a cabo, toda vez que previenen, controlan o minimizan el nivel de impacto ambiental que fue evaluado y que se pudiera ocasionar por el desarrollo del proyecto en el SAR, cumpliendo con lo establecido en el artículo 30 de la LGEEPA, así como con lo dispuesto en el artículo 13, fracciones V y VI de su REIA.

**Pronósticos ambientales regionales y, en su caso, evaluación de alternativas**

11. Que la fracción VII del artículo 13 del REIA, que establece que la **MIA-R** debe contener los pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas para el **proyecto**; en este sentido, dicha información es relevante desde el punto de vista ambiental, ya que el pronóstico ambiental permite predecir el comportamiento del sistema ambiental regional sin el **proyecto**, con el **proyecto** pero sin medidas de mitigación y con el **proyecto** incluyendo las medidas de mitigación, a efecto de evaluar el desempeño ambiental del mismo, garantizando que se respetará la integridad funcional del ecosistema a partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generaría el **proyecto** de manera espacial y temporal.

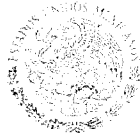
"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 62 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

De acuerdo con lo anterior y a lo manifestado en la **MIA-R** e información adicional, fueron considerados los pronósticos sin el desarrollo del **proyecto** detectando que las condiciones ambientales ya se encuentran perturbadas, debido a que se presentan severos procesos de degradación, fragmentación y pérdida de conectividad producto de la tala de selva baja caducifolia para la introducción de pastos para ganado y otros cultivos de temporal.

En el escenario previsto con el desarrollo del **proyecto** y sin las medidas de mitigación, se prevé un incremento en el nivel de impactos derivados de la contaminación del suelo y del agua por un manejo inadecuado de residuos sólidos, líquidos y/o peligrosos, así como la modificación de la dinámica costera, afectación a la playa de arribazón de tortugas, taponamiento de causes que alimentan las Lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec, pérdida de cobertura forestal en 70 ha, no se prevén planes ni estrategias en contra de eventos meteorológicos extremos, entre otros.

El escenario previsto con el desarrollo del **proyecto** y las medidas de mitigación, acordes a los impactos ambientales generados por el mismo, plantea que éstas ayudarán a que las condiciones ambientales se mejoren ya que se prevé la restauración y reforestación de 254 ha, y con ello se favorecerá el tránsito de organismos dentro de la cobertura forestal, se realizarán actividades de educación ambiental, manejo adecuado de residuos, monitoreo de la playa de arribazón de tortugas en conjunto con la CONANP y se llevará a cabo el Programa de Manejo Ambiental con el fin de prevenir cualquier alteración al medio ambiente.

De acuerdo con lo anterior, se concluye que la **promovente** cumple con lo dispuesto en la fracción VII del artículo 13 del REIA, al incluir en la **MIA-R** e información adicional los pronósticos esperados, sin el desarrollo del **proyecto** y con el desarrollo del **proyecto** y la aplicación oportuna de las medidas de prevención y mitigación

*"Proyecto Desarrollo Vistas"*  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 63 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

**Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan los resultados de la manifestación de impacto ambiental**

12. Que la fracción VIII del artículo 13 del REIA, establece que la promovente debe hacer un razonamiento en el cual demuestre la identificación de los instrumentos metodológicos y de los elementos técnicos que sustentan la información con la que dio cumplimiento a las fracciones II a VII del citado precepto, por lo que esta DGIRA determina que en la información presentada por la **promovente** en la **MIA-R** e información adicional, fueron considerados los instrumentos metodológicos, a fin de poder llevar a cabo una descripción del SAR en el cual pretende insertarse el **proyecto**, presentó una serie de muestreos de flora y fauna en la porción terrestre y marina, así como en el sitio de pretendida ubicación del **proyecto**; de igual forma fueron empleados durante la valoración de los impactos ambientales que pudieran ser generados por el desarrollo del mismo, y se presentaron: los listados de flora y fauna, el anexo fotográfico, las especificaciones del **proyecto**, así como la metodología de identificación y evaluación de impactos, mismos que corresponden a los elementos técnicos que sustentan la información que conforma la **MIA-R** e información adicional, por lo anterior se concluye que la **promovente** cumple con lo expuesto en la fracción VIII del artículo 13 del REIA.

**Opiniones recibidas.**

13. Que tal y como quedó establecido en el resultando **X** del presente oficio, la DGZFMTAC, remitió su opinión respecto del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

“...  
De la información contenida en la MIA-R y de las imágenes satelitales existentes, se observa que el predio muestra en general, procesos de degradación y fragmentación, por lo que esta Dirección General considera positivas las acciones propuestas en la MIA-R, ya que de instrumentarse adecuadamente generarían beneficios a los ecosistemas costeros existentes y a los servicios ambientales que estos proporcionan. Sin embargo al existir una solicitud de destino de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, por el total de la superficie de zona federal marítimo terrestre correspondiente al frente del predio, se considera que el proyecto planteado sería factible en la materia de competencia de esta Dirección General, únicamente si se excluye del proyecto cualquier pretensión de desarrollar alguna obra o instalación en la zona federal marítimo terrestre, incluyendo obras o instalaciones que pudieran estar asociadas a las actividades turísticas y hoteleras, incluyendo los 21 andadores no cimentados de madera para dar acceso a los 8.4 km de playa.

“Proyecto Desarrollo Vistas”

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 64 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)





**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452**

Asimismo, no se podrán desarrollar actividades como parte de la operación del proyecto, distintas al uso de protección, que corresponde al uso que presumiblemente será otorgado a la CONANP

Aunado a lo anterior, es importante mencionar que por virtud del decreto del Santuario denominado Playa de Mismaloya esta Secretaría se encuentra impedida para dar permisos o concesiones para el uso o aprovechamiento en dicha superficie..

Finalmente se sugiere que en caso de emitirse una autorización favorable, se condicione a que de manera previa a la realización del proyecto, se obtenga la modificación a las bases de la concesión DGZF-593/12, correspondiente a la zona federal del estero, la cual fue otorgada para uso de protección y de acuerdo a las características del proyecto el uso pretendido es general..." (subrayado por esta DGIRA).

Respecto a los comentarios realizados por la DGZFMATAC, se identificó que coinciden con la opinión emitida por la CONANP, señalando que dichos comentarios fueron considerados en la Condicionante **5** de la presente resolución; por lo que la misma fue anexada al expediente técnico – administrativo del **proyecto**.

14. Que tal y como quedó establecido en el resultando **XIII** del presente oficio, la CONABIO emitió su opinión técnica respecto del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

"...

El sitio en el que se pretende realizar el proyecto y su área de influencia, se traslapa con las siguientes regiones de importancia para la biodiversidad...

- o Región Terrestre Prioritaria (RTP-63) "Charnela-Cabo Corrientes" (Arriaga el al., 2000);
- o Región Hidrológica Prioritaria (RHP-24) "Cajón de Peñas-Charnela" (Arriaga el al., 2000);
- o Región Marina Prioritaria (RMP-25) "Mismaloya-Pta. Soledad" (Arriaga el al., 1998);
- o Sitio Marino Prioritario (SMP-38) "Mismaloya-Bahía de Charnela" (CONABIO el al, 2007 a);
- o Sitio Prioritario Epicontinental (SPEC): 1 sitio con clave: 63070 de prioridad Extrema; 1
- o Sitio con clave: 62930 de prioridad Alta; 1 sitio con clave: 62650 de prioridad Media (CONABIO-CONANP,2010);
- o Sitio Prioritario Terrestre (SPT) con clave: 6191 de prioridad media (CONABIO el al., 2007);
- o Área Natural Protegida (ANP) "Playa de Mismaloya";
- o Humedales RAMSAR "Laguna Chalacatepec"; "Laguna Xola-Pararnan";
- o Sitio de Manglar con Relevancia Biológica y con necesidades de rehabilitación ecológica (PC12) "Laguna Chalacatepec" (CONABIO, 2009);
- o Manglar

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 65 de 107

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

...esta comisión considera que el proyecto tiene implicaciones ambientales que lo hacen no viable, ya que contribuirá a los problemas que actualmente se presentan en el sitio del proyecto, tales como modificación del hábitat, afectaciones a los ecosistemas de manglar y contaminación, alterando con esto a la biodiversidad terrestre y marina del sitio, además de no cumplir con las especificaciones de la legislación ambiental que aplica para la zona y para el proyecto. (subrayado por esta DGIRA).

Sobre el particular, tal y como ha sido descrito en el análisis de esta DGIRA en los Considerandos **8, 9 y 10** del presente oficio, considerando la naturaleza y las condiciones ambientales prevaletientes en el SAR y predio del **proyecto**, la **promoviente** propone una serie de medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**, incluidos diversos Programas Ambientales, que son viables de ser ejecutadas; no obstante lo anterior, éstas deberán ser complementadas con lo que señala el apartado de condicionantes del Término **OCTAVO** del presente oficio resolutivo; Por lo anterior, esta DGIRA procedió a incorporar al expediente técnico – administrativo del **proyecto** los comentarios emitidos por la CONABIO.

15. Que tal y como quedó establecido en el resultando **XIV** del presente oficio, la DGGFS remitió su opinión técnica respecto del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

"1) Con el desarrollo del proyecto se pretende afectar 441.18 ha de vegetación forestal, por lo que se requiere solicitar la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en el artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento.

4) Se deberá aclarar si el desarrollo del proyecto se encuentra cercano a zonas que sustenten vegetación de manglar, ya que se hace referencia a este tipo de vegetación dentro de la MIA, por lo que de ser el caso deberá de tomar en cuenta lo establecido en la NOM-022-SEMARNAT-2003, así como en el artículo 60TER de la Ley General de Vida Silvestre y deberá vincular el desarrollo del proyecto con los criterios establecidos en dichos ordenamientos, así mismo las zonas de humedales en donde tenga interacción directa o indirectamente el desarrollo del proyecto y en caso de autorizarlo deberán establecerse las medidas de mitigación necesarias para el mantenimiento de dicho ecosistema.

5) Para el caso de las dunas costeras que se verán afectadas con el desarrollo del proyecto en su mayoría presentan un alto nivel de conservación, se deberán definir el tipo o tipos de impactos que serán provocados en el mismo, ya que este se encuentra bien representado en el sitio en donde será llevado a cabo el desarrollo del proyecto.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 66 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

8) A causa de la remoción de la vegetación se espera una pérdida en la infiltración del agua al subsuelo, por lo que se deberá mencionar cual es el porcentaje de infiltración actual del agua sin que se remueva la vegetación, así como una prospección de la pérdida esperada en el supuesto de que la remoción ya se hubiera realizado, con estos datos deberá proponer las medidas de mitigación al respecto.

9) Para el caso de la conservación de espacios con vegetación, se propone la reforestación de 239 ha para lo cual en este apartado se deberá mencionar cual es la ubicación de dicha medida, por lo que deberá presentar un plano georreferenciado del sitio o sitios en donde será llevado a cabo dicho programa, así como un cronograma de actividades en donde se describan los trabajos a realizar para la conservación de los individuos plantados, así como la especie que será utilizada en el mismo, dicha reforestación deberá garantizar un éxito del 85% en la sobrevivencia.

11) A causa de la realización del proyecto se prevé la fragmentación de hábitats necesarios para el intercambio biológico de las especies de fauna reportadas en el sitio del proyecto, de las cuales algunas presentan endemismos o se encuentran protegidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que en caso de autorizarse se deberán diseñar medidas de mitigación acordes a las necesidades de las especies que pudieran verse afectadas las cuales deberán ser medibles y cuantificables, así como garantizar la conservación de las mismas dentro del ecosistema, como es el caso particular del campamento tortuguero "Playa Mismaloya". (subrayado por esta DGIRA).

En relación con lo anterior, esta DGIRA coincide con los planteamientos expuestos por la DGGFS, particularmente en lo que se refiere a las afectaciones al recurso suelo, flora y fauna, para lo cual, la **promovente** propuso diversas medidas de prevención y mitigación, no obstante lo anterior, éstas deberán ser complementadas con lo que señala el apartado de condicionantes del Término **OCTAVO** del presente oficio resolutivo. Por lo anterior, esta DGIRA procedió a incorporar al expediente técnico – administrativo del **proyecto** los comentarios emitidos por la DGGFS.

16. Que tal y como quedó establecido en el resultando **XXV** del presente oficio, la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco remitió sus comentarios respecto del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

“...  
Una vez analizado el proyecto en comento, se deberá acatar lo indicado a continuación:

De acuerdo con la información presentada en la "Tabla 3.2. Cumplimiento de criterios de regulación ecológica del Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región Costa Alegre (MOET)", no se hizo la vinculación con los siguientes criterios de regulación ecológica. MaE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12.

“Proyecto Desarrollo Vistas”  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 67 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

13. 14. 15. 16. 18. 20. 21. 28. 41 y 43.

En la Sección I. Síntesis del proyecto se menciona que el Proyecto Desarrollo Vistas estará conformado por 11 componentes y el primero es un pueblo, el cual se describe más adelante en la tabla 2.3 descripción general de los componentes, se desarrollara en una superficie de 11.64 hectáreas, en la "Tabla 3.2. Cumplimiento de criterios de regulación ecológica del Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región Costa Alegre (MOET)" se menciona que no habrá ninguna reserva territorial, ni asentamiento rural, ni un nuevo centro de población de acuerdo con la Ley General de Población; por lo tanto no atiende lo dispuesto por los criterios de regulación ecológica para Asentamientos humanos (Ah) 1 "La definición de nuevas reservas territoriales para asentamientos humanos, deberá evaluar las condiciones físicas, biológicas y socioeconómicas locales en congruencia con la propuesta del ordenamiento ecológico"; Ah 9 "Los asentamientos rurales por establecerse en estas áreas deberán ser planeados y desarrollados en función de la fragilidad del área"; Ah 13 "No se permitirá la creación de nuevos centros de población mayores a 1500 habitantes. De acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Urbano para el Estado de Jalisco, no considerará la figura de pueblo, por lo que deberá ajustarse a lo establecido por dichos instrumentos jurídicos y no con la Ley General de Población de acuerdo con la última reforma publicada en el DOF con fecha 19 de mayo de 2014 ya que esta no es de observancia para la regulación de los asentamientos humanos." (subrayado por esta DGIRA).

Esta DGIRA coincide con los comentarios señalados por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco, respecto al **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco**, por lo que esta DGIRA, solicitó Información Adicional a la **promoviente** a fin de que subsanara dichas carencias de información ambiental, así como a que profundizara en la vinculación del **proyecto** con dicho programa, misma que fue presentada. Por lo anterior, esta DGIRA procedió a incorporar al expediente técnico – administrativo del **proyecto** los comentarios emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco.

17. Que tal y como quedó establecido en el resultando **XXVI** del presente oficio, la CONANP emitió su opinión técnica respecto del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

"...esta Comisión Nacional a través de su Dirección Regional Occidente y Pacífico Centro considera suficientes los elementos técnicos y por ello, en caso de que esa a su cargo lo considere ambientalmente procedente, esta Comisión Nacional sugiere que el proyecto se apegue a lo establecido en el documento y se ejecuten particularmente todas y cada una de sus medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por el promoviente; así como, las siguientes recomendaciones:

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 68 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

1. Evitar y prohibir el tránsito vehicular y el de cualquier animal (incluidos los caballos) que puedan destruir accidentalmente los nidos o que puedan perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías, con fundamento en lo establecido en el numeral 5.4.6 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, toda vez que el santuario registra anidación de tortugas marinas durante todo el año, específicamente de tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y prieta (*Chelonia agassizii*), y de noviembre a marzo de tortuga laúd (*Dermochelys coriacea*).

3. Condicionar al promovente a que previo al inicio de obras y actividades, se realicen las gestiones conducentes a través de un convenio de colaboración con la Comisión Nacional, a efecto de acordar la reubicación del campamento tortuguero "Chalacatepec", y evitar que se detengan las acciones de conservación, toda vez que éste se encuentra en funcionamiento durante todo el año.

4. Restringir el uso de la Zona Federal Marítimo terrestre, de conformidad con lo establecido en lo establecido en el artículo CUARTO del Decreto por el que se determinan como zonas de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, repoblación, desarrollo y control de las diversas especies de tortuga marina, los lugares en que anida y desova dicha especie, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de octubre de 1986, el cual establece que no se autorizarán permisos ni concesiones para el uso o aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre en las áreas delimitadas en dicho decreto.

5. Establecer en el convenio de colaboración con la CONANP las acciones que se realizarán en caso de registrarse eventos de anidación, nacimiento de crías o varamientos de tortuga marina, tanto por parte del personal del proyecto como de los usuarios del mismo.

### Elementos técnicos de soporte

De acuerdo al promovente, el proyecto protegerá la integridad de las dunas costeras y por lo tanto el hábitat de anidación de las especies de tortuga marina...

Sumado a lo anterior, el proyecto ubica los predios a una distancia mínima de 50-60 m con respecto al inicio de las dunas primarias-secundarias y por tanto, a una distancia mayor del sitio donde se presenta el fenómeno de anidación de tortuga marina...

Por otra parte, el promovente también establece medidas de mitigación para la conservación de las tortugas marinas de forma coordinada con el personal del campamento tortuguero, que incluyen: a) restricción de construcción en temporadas de anidación o eclosión de tortugas marinas; b) iluminación de las obras, almacenes y edificaciones de acuerdo a la NOM-162-SEMARNAT-2012; c) tránsito nocturno condicionado; d) limpieza de las playas; e) restricción de fogatas y linternas en la playa (fichas del capítulo 6.2.2.5.2).

De igual forma, para disminuir los riesgos de contaminación de suelo y evitar la degradación de las dunas costeras, el promovente establece como medidas de mitigación: a) restricción de fauna

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 69 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

doméstica; b) protección a la avifauna; c) protección a la vegetación de duna costera; d) preservación de la calidad ambiental de los ecosistemas costeros; e) restricción de pastoreo y quema de vegetación en las dunas costeras; f) elaboración del reglamento para las actividades náuticas.

Por último, durante la primera fase del proyecto y en coordinación con esta Comisión Nacional, el promovente pretende construir un nuevo campamento tortuguero tipo palafito, incluyendo las edificaciones, instalaciones y equipamiento necesarios para su operación, con base en un Convenio de Colaboración con esta Comisión Nacional.

Derivado de lo anterior, se considera que tal como está planteado el proyecto, y dando cumplimiento a las recomendaciones vertidas en la presente opinión técnica, es congruente con el mantenimiento del ecosistema costero que da soporte al fenómeno de anidación de la tortuga marina.

Por otra parte, para fortalecer la protección de ambos sitios Ramsar, el promovente estableció medidas adicionales, tales como: a) evitar construir a una distancia menor de 160 m de los cuerpos lagunares, b) no modificar los escurrimientos que drenan a estos, e) no modificar la hidrología subterránea, d) no llevar a cabo ningún aprovechamiento en las Lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec; y e) restaurar y reforestar 254 ha ubicadas en su mayor parte en la vertiente que alimenta los escurrimientos temporales hacia la laguna Xola-Paramán, con lo que también se prevé reducir los niveles de erosión hacia el cuerpo de agua (Figura 1).

Por lo anterior, se considera que la ejecución del proyecto con sus medidas de mitigación es adecuada para mantener las condiciones de capacidad de carga de los ecosistemas lagunares de Xola-Paramán y Chalacatepec..." (subrayado por esta DGIRA).

En relación con lo anterior, esta DGIRA coincide con los planteamientos expuestos por la CONANP, particularmente en lo que se refiere a las posibles afectaciones a especies de tortugas marinas, para lo cual, la **promovente** propuso diversas medidas de prevención y mitigación, no obstante lo anterior, se condiciona a la **promovente** a presentar un Programa de Protección y Conservación a las tortugas marinas, tal y como se lee en la Condicionante 5 del presente oficio. Por lo anterior, esta DGIRA procedió a incorporar al expediente técnico – administrativo del **proyecto** los comentarios emitidos por la CONANP.

18. Que tal y como quedó establecido en el resultando **XXVII** del presente oficio, la CONAGUA emitió su opinión técnica respecto del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

"El acuífero Tomatlán calve 1424, pertenece a la región Hidrológico Administrativa Lerma Santiago Pacífico, se encuentra sujeto a veda para el alumbramiento de las aguas subterráneas emitida por el Ejecutivo Federal, publicada el 21 de septiembre de 1984 en el Diario Oficial de la Federación (DOF).

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 70 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

Por otro lado, la disponibilidad media anual de agua subterránea, publicada en el DOF, el 20 de abril de 2015, señala que cuenta con una Disponibilidad (DAS), de 4.177527 Millones de metros cúbicos anuales (Mm<sup>3</sup>/a).

Conforme al análisis de la demanda de consumo de agua subterránea referido en el capítulo 2 (sección I, tabla 2.25), se obtiene que la demanda para el inicio de cada fase de operación del proyecto es conforme a la última columna de la siguiente tabla:

FASE AGUA CLARA	DURACIÓN	ACUMULADO	GASTO por fase	GASTO acum	Vol. Acum. al inicio de cada fase
	AÑOS	AÑOS	l/s	l/s	Mm <sup>3</sup> /año
1	5	0-5	2.22	2.22	0.07
2	5	5-10	3.09	5.31	0.17
3	5	10-15	3.09	8.40	0.26
4	5	15-20	3.09	11.49	0.36
5	5	20-25	3.09	14.58	0.46
6	5	25-30	3.09	17.67	0.56
7	69	30-99	3.09	20.76	0.65

De este análisis se desprende que para el inicio del año 31, el proyecto estará demandando el máximo volumen que corresponde a 650,000 metros cúbicos anuales de aguas claras, mismo que demandará anualmente hasta el final de la vida del proyecto en el año 99.

En el supuesto de que el agua potable que se entregará en las habitaciones del desarrollo, que se reporta será potabilizada por ósmosis inversa, proceda del acuífero, se puede concluir del análisis mostrado en la tabla siguiente, que no existe disponibilidad suficiente para otorgar concesión para el autoabastecimiento del desarrollo turístico de referencia, dado que los requerimientos de agua acumulados para abastecer la fase 5, al sumar los 0.46 Mm<sup>3</sup>/a. de aguas claras, más 3.51 Mm<sup>3</sup>/a. de agua para potabilizar, rebasan el valor de la disponibilidad del acuífero.

FASE AGUA CLARA	DURACIÓN	ACUMULADO	GASTO por fase	GASTO acum	Vol. Acum. al inicio de cada fase
	AÑOS	AÑOS	l/s	l/s	Mm <sup>3</sup> /año
1	5	0-5	4.44	4.44	0.14
2	5	5-10	17.46	21.90	0.69
3	5	10-15	25.35	47.25	1.49
4	5	15-20	31.10	78.35	2.47
5	5	20-25	32.93	111.28	3.51
6	5	25-30	44.96	156.24	4.92
7	69	30-99	44.92	201.16	6.34

En el caso de que el agua para riego de jardines proceda del tratamiento de las aguas residuales, no afecta la disponibilidad del acuífero.

Es preciso señalar que el promovente no presenta, copia de la concesión para el aprovechamiento del agua subterránea de la hace mención en el resumen ejecutivo (página 11), y la concesión no fue

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 71 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

localizada en el Registro Público de Derechos del Agua (REPDa) de esta Comisión, ni a nombre del promovente, ni de la Unidad de Riego Santa María Chala, A.C., de quien se asume se tomaría un volumen en transmisión parcial, definitiva de derechos.

Para que el desarrollo sea factible en su abastecimiento de agua, tendrá que realizar un proyecto en el que proponga la desalinización de agua salobre o salada procedente del mar, de entre 3 a 3.5 Mm<sup>3</sup>/a. que representa un gasto instantáneo de 95 a 110 l/s. (subrayado por esta DGIRA).

Esta DGIRA coincide con los comentarios señalados por la CONAGUA, respecto a la disponibilidad de agua subterránea para la operación del proyecto, por lo que esta DGIRA, procedió a solicitar Información Adicional a la **promoviente** a fin de que subsanara dichas carencias de información ambiental; al respecto, la **promoviente** ingresó la información adicional solicitada, así como de manera voluntaria, información en alcance a fin de complementar la información contenida en la **MIA-R**, tal y como se analiza en de manera particular en los Considerandos **7** y **9**, así como en el resto del presente oficio, por lo que esta DGIRA considera que la **promoviente** subsanó las omisiones y carencias de información más importantes que le fueron planteados; no obstante lo anterior, se condiciona a la **promoviente** a presentar la(s) autorización(es) y/o permisos correspondientes avalados por CONAGUA, tal y como se lee en la Condicionante **3** del presente oficio. Por lo anterior, esta DGIRA procedió a incorporar al expediente técnico – administrativo del **proyecto** los comentarios emitidos por la CONAGUA.

19. Que tal y como quedó establecido en el resultando **XVIII** del presente oficio, la DGPAIRS emitió su opinión técnica respecto del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

"De acuerdo con los croquis del desarrollo presentados en la MIA, el proyecto se ubicará en el área regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de Jalisco (POET-J) publicado en el Periódico Oficial del Estado el 27 de Julio de 2006, así como en el área regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Tomatlán (POEL-T), publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de julio de 2010. En particular, se situará en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA):

De acuerdo con el POET-J se ubicará en las UGA Ag10, Tu25, Ff16.  
De acuerdo con el POEL-T en las UGA Ag152, P112, Tu101 YTu151.

...esta Dirección General concluye que el proyecto "Desarrollo Vistas" **ES CONGRUENTE** con los programas de ordenamiento ecológico vigentes que le son aplicables, en su conjunto. Se recomienda a la DGIRA, verificar en el proceso de evaluación correspondiente, el apego del proyecto con todos los

"Proyecto Desarrollo Vistas"

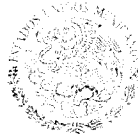
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 72 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx





**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

lineamientos y criterios de regulación ecológica señalados arriba, en especial, aquellos que se refieren a las zonificaciones por uso y las densidades de ocupación propuestas en la MIA-P."

Esta DGIRA, respecto al **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán**, procedió a solicitar Información Adicional a la **promovente** a fin de que subsanara las carencias de información respecto a la vinculación con dichos instrumentos jurídicos, misma que fue presentada y que fue analizada en el Considerando **8** del presente oficio. Por lo anterior, esta DGIRA procedió a incorporar al expediente técnico – administrativo del **proyecto** los comentarios emitidos por la DGPAIRS.

20. Que tal y como quedó establecido en el resultando **XXXII** del presente oficio, la DGVS emitió su opinión técnica respecto del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

*"En el capítulo 6, en la página 47, se exponen las actividades de rescate de fauna en el que se detalla que las especies a rescatar y reubicar principalmente serán las que estén incluidas en alguna categoría de riesgo dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, en este sentido recomendamos que todos los ejemplares de las especies de fauna silvestre que se vean comprometidas por los trabajos de desmonte y despalme sean rescatadas y reubicadas además de las especies dentro de esta norma oficial mexicana.*

*En el programa de biodiversidad y manejo de ecosistemas se propone la actividad de reubicación de fauna en donde la actividad de monitoreo y seguimiento de esta reubicación consiste en la supervisión de las reubicaciones y uso de una bitácora, de esta forma propone que el indicador de eficiencia sea el registro de la presencia de individuos marcados en los sitios de liberación, y en este documento no se exponen los métodos a seguir para coleccionar estos datos en los individuos reubicados y tampoco se incluye la descripción de las acciones correctivas a seguir en caso de que no ocurran registros aceptables. Es importante mencionar que permitir el manejo de la fauna para el rescate y liberación inmediata en el contexto de una manifestación de impacto ambiental, no incluye el colocar algún sistema de marcaje, para ello es necesario obtener la "Licencia de colecta científica o con propósitos de enseñanza, en materia de vida silvestre. Modalidad B: Por proyecto (clave: SEMARNAT-08-049-B)" información y formatos que pueden obtenerse en: <http://tramites.semarnat.gob.mx/index.php/vida-silvestre/colecta-cientifica>*

*La propuesta para la formación de un Área natural protegida privada, es relevante para la región donde se encuentra el proyecto, en este sentido sugerimos que la estructura de operación del proyecto sea capaz de resolver las interacciones usuario- fauna, sin causarles daños a los ejemplares que ocurran durante la construcción y operación del proyecto.*

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 73 de 107

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

En "Preservación de la calidad ambiental de los ecosistemas costeros" se explica que el indicador de eficiencia serán los "resultados de los análisis de contaminación del mar", por lo que es necesario establecer los umbrales de eficiencia y las actividades correctivas a realizar en caso de que estos resultados sean adversos y atribuibles al proyecto." (subrayado por esta DGIRA).

En relación con lo anterior, esta DGIRA coincide con los planteamientos expuestos por la DGVS, particularmente en lo que se refiere a las posibles afectaciones a especies de flora y fauna, particularmente las que se encuentren bajo alguna categoría de riesgo conforme la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, para lo cual, la **promovente** propuso diversas medidas de prevención y mitigación, no obstante lo anterior, éstas deberán ser complementadas con lo que señala el apartado de condicionantes del Término **OCTAVO** del presente oficio resolutivo. Por lo anterior, esta DGIRA procedió a incorporar al expediente técnico – administrativo del **proyecto** los comentarios emitidos por la DGVS.

21. Que tal y como quedó establecido en el resultando **XXXIX** del presente oficio, la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco, remitió sus comentarios respecto de la información adicional del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

*"... me permito señalar que respecto al primer punto, referente a la congruencia del proyecto con los criterios de regulación ecológica para uso MaE aplicables a las UGAS An5003P, Ag4010C, Ag3011A, Pe3020C y Tu4025C, de la documentación presentada por el promovente se infiere la vinculación con los criterios de regulación ecológica MaE del Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco.*

*En atención al análisis presentado por la promovente en la información adicional evidencia del cabal cumplimiento a los criterios de regulación ecológica Tu18, Tu31, Tu32 e If18 del Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco, también se infiere la vinculación a los criterios señalados en el presente párrafo.*

*Por último, es importante puntualizar que en atención a que el proyecto se ajusta a los criterios establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán publicado el 06 de julio de 2010 y este programa está en congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco, publicado el 27 de febrero de 1999 con fe de erratas el 29 de abril del mismo año, y de conformidad con lo que establece el artículo 6 fracción VII de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, son congruentes las obras y actividades del proyecto en comento con las unidades de gestión ambiental.*

*La presente interpretación se hace con carácter informativo, no constituye ninguna autorización, certificación o reconocimiento de hechos por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo*

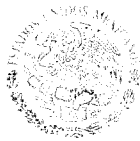
"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 74 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

*Territorial, por lo que será la autoridad correspondiente la encargada del análisis y evaluación del contenido del presente oficio y en su caso la autorización del trámite solicitado."*

Esta DGIRA considero los comentarios señalados por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco, de la información adicional del **proyecto**, respecto al **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco**, tal y como quedó plasmado en el Considerando 9 inciso b) del presente oficio. Por lo anterior, esta DGIRA procedió a incorporar al expediente técnico – administrativo del **proyecto** los comentarios emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco.

22. Que tal y como quedó establecido en el resultando **XL** del presente oficio, el H. Ayuntamiento de Tomatlán, remitió sus comentarios respecto de la información adicional del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

" ...

*De acuerdo con lo previsto por el artículo 8, VIII fracción de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, corresponde a los municipios, la formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas.*

*Tomando en consideración lo anterior, el Municipio de Tomatlán, es la autoridad competente para llevar a cabo la interpretación de los criterios contenidos en el Programa de Ordenamiento Local del Municipio de Tomatlán, conforme a la motivación utilizada como base para la elaboración del mismo y en la cual se determinan claramente los parámetros y las metas de conservación ambiental que deberán cumplirse mediante su aplicación.*

*Sobre el particular, y con base en las disposiciones jurídicas mencionadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8 fracción VIII y 33 de la LGEEPA; 2º; 4º. incisos b), d), y g), k) e i) de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco; y 8º., fracción 11 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente de Jalisco, por medio del presente oficio se formulan las siguientes observaciones respecto del proyecto. Para ello, se cita textualmente del oficio en comento, resultando lo siguiente:*

*"1. La congruencia del proyecto con los criterios generales de regulación ecológica y específicos aplicables a las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) número 101-Unidad del Sur de Paramán y Norte de Chalacatepec, 110-Sitio Ramsar Laguna Xola-Paramán , 111-Sitio Ramsar Laguna Chalacatepec, 112-Zona Agrícola Sur, 151-Selva Baja de XolaParamán y Chalacatepec y 152-Zona*

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 75 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

Agrícola de Chalacatepec del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán, Jalisco, particularmente los que se indican a continuación:**

- a) Criterios generales de regulación ecológica: 8.2, S.3 y S.4.
- b) Criterios específicos de regulación ecológica: 5 Ff, 9 11, 1 Tu, 5 Tu, 8 Tu, 11 Tu, 12 Tu, 15 Tu, 16 Tu, 5 Ag Y 8 Ag."

Al respecto, se enlistan los comentarios encontrados en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional (MIA-R) sobre los criterios de regulación del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán** invocados:

En cuanto al cumplimiento del **Criterio General B.2 (CG-B2)** el cual establece que los proyectos, obras y actividades deberán mantener la conectividad de los ecosistemas, particularmente selvas, bosques, humedales y dunas. Para ello se deberá considerar el mantenimiento de grandes áreas de conservación con la vegetación primaria y el uso preferente de las áreas de vegetación con menor estructura o calidad ambiental; se deberán mantener o crear corredores de vegetación nativa; la empresa promovente señala en la MIA-R, que:

"No hay conectividad estructural ni funcional entre la selva mediana subcaducifolia presente en el Sistema Ambiental Regional y la selva baja caducifolia del predio. En la actualidad los remanentes de selva mediana subcaducifolia en el SAR están localizados a una distancia del predio mayor a los 10 kilómetros. El único remanente de selva mediana subcaducifolia en la ZIP corresponde a un acahual de 7 ha que se restringe a una cañada al este de la Laguna Xola-Paramán. En las tres escalas de análisis empleadas en la caracterización de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Regional, la extensión de la selva baja caducifolia resulta considerablemente mayor a la de los demás tipos de cobertura forestal en las tres escalas de análisis. Por ello, el PDV garantiza la conectividad estructural y funcional entre la selva baja caducifolia presente en el SAR y la presente en el predio.

En el Sistema Ambiental Regional, el cambio de cobertura entre la carta de uso de suelo y vegetación de INEGI de la serie 11, la serie 111 y la serie IV muestra una ganancia de 7,600 ha de actividades agropecuarias y una pérdida de 6,450 ha de selva baja caducifolia y 500 ha de selva mediana subcaducifolia. Además, se observa una fragmentación del hábitat mayor en la selva baja caducifolia que en la selva mediana subcaducifolia y el manglar. Por ello, PDV incluye tres medidas de prevención, mitigación y compensación que contribuyen a mantener la conectividad estructural y funcional entre la selva baja caducifolia en el SAR y la que se encuentra en el predio. Estas medidas son: Un Área Natural Protegida Privada, que incluye la protección de 184 ha de selva baja caducifolia; Un programa de reforestación y restauración para recuperar los parches funcionales de selva baja caducifolia dentro del predio; y La restricción de edificaciones destinadas a amenidades dentro de hábitat interior, así como la restricción en la construcción de hoteles con edificaciones asociadas en hábitat de borde para minimizar la fragmentación.

Lo anterior destaca que, de acuerdo a lo requerido en el criterio (general de regulación ecológica) 8.2 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán, Jalisco (POEL-MT):

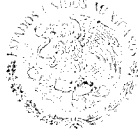
"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 76 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452**

- I. Se mantiene la conectividad de ecosistemas, particularmente selvas, creando un corredor de vegetación forestal que, además, incrementa el hábitat de especies endémicas y enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- II. Se considera el mantenimiento de grandes áreas de conservación con la vegetación primaria. Para ello, en la propiedad privada de PDV, se crea el Área Natural Protegida Privada que abarca una superficie total de 515 ha.

De esta manera, al final de la etapa de construcción se prevé que la cobertura forestal del predio sea de aproximadamente 700 ha. Ello representa un 37% más de cobertura forestal de lo que se encuentra actualmente. Además, la distribución final de la cobertura forestal en el predio permite que el parche de hábitat continuo más grande sea de 617 ha, es decir, 128% más grande que el parche continuo de mayor tamaño actual.

Puesto que no hay conectividad estructural ni funcional entre la selva mediana subcaducifolia presente en el SAR y la selva baja caducifolia del predio, PDV no puede establecer medidas que garanticen la conectividad entre la selva mediana subcaducifolia presente en el SAR y la selva baja."

En cuanto al cumplimiento del Criterio General 5.3 (CG-5.3) el cual señala que no se deberá establecer infraestructura permanente frente o sobre el primer cordón de dunas costeras, con el fin de mantener los servicios ambientales que proporcionan. En esta área sólo podrá establecerse infraestructura temporal y sin cimentación (ejemplo: palapas, sombrillas); la empresa promotora señala en la MIA-R, que:

"Conforme a la sección I del capítulo II de la MIA-R (sección 2.1.8.1.2 Aprovechamiento en el sistema playa-duna), el único uso que contempla PDV en la zona anterior al primer cordón de dunas es la instalación de 21 andadores no cimentados de madera para dar acceso a los 8.4 km de playa. El aprovechamiento de PDV se prevé, únicamente, en el 13% de la superficie de dunas terciarias (conforme a la clasificación del documento técnico "Criterios Ecológicos y Estrategias de los Ecosistemas de Dunas Costeras" publicado por la SEMARNAT en el 2013). Por ello se afirma que ningún tipo de infraestructura cimentada, de ninguno de los componentes de PDV, se construye sobre el primer cordón de dunas (Ver mapas 2.10 a 2.12). Incluso, como parte del Área Natural Protegida Privada dentro del predio se protege el primer cordón de dunas dentro de los macrolotes (17 ha), para asegurar que no se construya infraestructura permanente a lo largo de la vida útil del proyecto.

Lo que se utiliza fuera del primer cordón de dunas, en las dunas terciarias, es el proceso constructivo de palafito que, además de mantener la comunicación a lo largo del sistema playa duna costera y, con ello, el transporte de sedimentos entre la playa y las dunas costeras, se garantiza la provisión de los servicios ambientales que proporciona la duna costera. Los servicios ambientales que proveen los ecosistemas de dunas costeras, y que se protegen en PDV, son de protección, al actuar como barreras, que contrarrestan el efecto del viento, oleaje e inundaciones; como soporte de la playa, al actuar como reservas sedimentarias y mantener el aporte de sedimento a la playa; como hábitat, para una alta diversidad de especies de flora y fauna, y de especies prioritarias para la conservación; y cómo áreas de alto valor paisajístico y recreativo."

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 77 de 107



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

En cuanto al cumplimiento del Criterio General S.4 (CG-S.4) el cual señala que en zona de dunas (barras de arena) con anchura menor a 250 metros y que se ubiquen entre el mar y un cuerpo de agua costero, no se deberá permitir el emplazamiento de proyectos ni de infraestructura permanente; el Promoviente manifiesta que: "En el predio de Proyecto no existen zonas de dunas (barras de arena) con anchura menor a 250 metros y que se encuentren entre el mar y un cuerpo de agua costero. Por ello y conforme a las observaciones del criterio 3(S), PDV no planea obras o actividades en los lugares señalados por el presente criterio.

En cuanto al Criterio específico 5 Ff, el cual establece que se deberá mantener la conectividad estructural y funcional entre la selva mediana subcaducifolia y la selva baja caducifolia, con el fin de mantener la vocación natural de los suelos, así como para no alterar el equilibrio de los ecosistemas, y evitar la pérdida duradera de la vegetación natural; la empresa promotora señala en la MIA-R, que:

"No hay conectividad estructural ni funcional entre la selva mediana subcaducifolia presente en el Sistema Ambiental Regional y la selva baja caducifolia del predio. En la actualidad los remanentes de selva mediana subcaducifolia en el SAR están localizados a una distancia del predio mayor a los 10 kilómetros. En las tres escalas de análisis empleadas en la caracterización de la MIA-R, la extensión de la selva baja caducifolia resulta considerablemente mayor a la de los demás tipos de cobertura forestal en las tres escalas de análisis. El único remanente de selva mediana subcaducifolia en la ZIP corresponde a un acahual de 7 ha que se restringe a una cañada al este de la Laguna Xola-Paramán. Por lo tanto, el criterio de regulación específico 5Ff del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán, Jalisco (POEL-MT) no aplica ya que no existe conectividad estructural ni funcional entre la selva mediana subcaducifolia presente en el SAR y la selva baja caducifolia del predio.

La alteración de los ecosistemas naturales en la región Costa Alegre ha sido un proceso relativamente reciente. Si bien hay indicios de transformaciones de la cobertura que datan de la época prehispánica, no es sino hasta la década de 1950-1960, con la creación de ejidos en la región, que se disparan los desmontes con fines agropecuarios. Hasta ese entonces, de acuerdo con el análisis de vegetación potencial, la selva baja caducifolia ocupaba el 70% del predio y la ZIP, y el 78% del SAR. La selva mediana subcaducifolia ocupaba aproximadamente el 7% del predio, la ZIP y el SAR. La superficie restante (alrededor del 10%) la abarcaban tipos de vegetación costera, principalmente manglares del SAR y la ZIP, y matorral espinoso costero en el caso del predio.

Sin embargo, PDV garantiza la conectividad estructural y funcional entre la selva baja caducifolia presente en el SAR y la presente en el predio. Para ello, PDV aplica tres medidas de prevención, mitigación y compensación: 1) un Área Natural Protegida Privada; 2) un programa de reforestación y restauración; y 3) la restricción de edificaciones dentro de hábitat interior, así como la restricción en la construcción de hoteles con edificaciones asociadas en hábitat de borde. Así, estas medidas contrarrestan la tendencia a la pérdida y fragmentación de selva baja caducifolia por el cambio de cobertura.

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 78 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

De esta manera, al final de la etapa de construcción se prevé que la cobertura forestal del predio sea de aproximadamente 700 ha. Ello representa un 37% más de cobertura forestal de la que se encuentra actualmente. Además, la distribución final de la cobertura forestal en el predio permite que el parche de hábitat continuo más grande sea de 617 ha, es decir, 128% más grande que el parche continuo de mayor tamaño actual."

En cuanto al cumplimiento del Criterio específico 9 lf, el cual establece que no se deberá instalar de manera permanente, infraestructura de comunicación o energía (postes, torres, estructuras, líneas, antenas) en zonas de alto valor escénico. Las instalaciones temporales de esta infraestructura deberán realizarse preferentemente en sitios con bajo valor ambiental o en zonas destinadas y autorizadas para la construcción de la infraestructura del Proyecto; la empresa promotora señala en la MIA-R, que:

"En el PDV, la longitud total de la infraestructura eléctrica y de telecomunicaciones es de 33 km, de los cuales, únicamente 10.6 km corresponden a redes aéreas y 22.4 km a redes subterráneas. La gran mayoría de estas redes aéreas se levantan sobre cobertura no forestal y vegetación secundaria de selva, ambas categorías se pueden considerar de bajo valor ambiental. Sin embargo, para la construcción de la infraestructura eléctrica aérea en las tres categorías afectadas se aplicarán las siguientes medidas de prevención y compensación de la disminución de la calidad del paisaje:

- I. Implementación del plan de reforestación-restauración a lo largo de las líneas eléctricas.
- II. Desmante y despalme total sólo en el área de desplante.
- III. Área Natural Protegida Privada como medida de compensación.
- IV. Supervisión de la implementación del plan de reforestación-restauración en estas zonas.
- V. Inclusión de cláusula de responsabilidad ambiental en contratos de los contratistas que lleven a cabo estos trabajos para que cumplan con las medidas a cabalidad.
- VI. Establecimiento de sanciones a contratistas, en caso de no cumplimiento.
- VII. Incluir dentro del Sistema de monitoreo, las medidas de prevención y compensación específicas para este impacto.
- VIII. Aplicación de auditorías ambientales internas.
- IX. Reuniones de seguimiento."

En cuanto al cumplimiento de los Criterios específicos para el Sector Turismo, 1 Tu, 5 Tu, 8 Tu, 11 Tu, 12 Tu, 15 Tu y 16 Tu, los cuales establecen de manera particular:

1 Tu, señala que el porcentaje máximo de desmante en selva baja caducifolia será de un 15% y las autorizaciones correspondientes de remoción de vegetación forestal y del cambio de uso de suelo en terrenos forestales deberán gestionarse y obtenerse ante la autoridad competente. Se entiende que un porcentaje mayor de desmante compromete la biodiversidad, al disminuir el hábitat disponible. En caso de autorizarse la remoción de vegetación forestal y el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en estas áreas de 2 cuartos/hectárea o su equivalente conforme lo establecido en el Cuadro No. 1). La densidad asignada se refiere a la densidad neta, aplicada solamente a la superficie de desmante permitida. La superficie que se permite desmontar para el desplante del proyecto incluye el total de las obras consideradas, las vialidades, la infraestructura, el equipamiento, las áreas

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 79 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

jardineadas y cualquier otra obra o servicio relativo al uso permitido.

5 Tu, señala que en las áreas agrícolas y de pastizales inducidos que tengan una preexistencia de al menos 5 años a la fecha del decreto del POEL, se podrá aprovechar el total de la superficie. En estas áreas la densidad máxima será de 4 cuartos/hectárea, o su equivalente (conforme lo establecido en el Cuadro No. 1). La densidad asignada se aplica de manera directa sobre el total de la superficie de las áreas agrícolas y de pastizales inducidos presentes en el terreno. Las áreas que no se utilicen para el desplante del proyecto, se deberán restaurar con especies nativas. Esta densidad no aplica en la zona de dunas, ya que existen criterios de regulación ecológica específicos para regular la densidad en estas zonas.

8 Tu, señala que en las áreas agrícolas y de pastizales inducidos que tengan una preexistencia de al menos 5 años a la fecha del decreto del POEL, se podrá aprovechar el total de la superficie. En estas áreas la densidad máxima será de 13 cuartos/hectárea o su equivalente (conforme lo establecido en el Cuadro No. 1). La densidad asignada se aplica de manera directa sobre el total de la superficie de las áreas agrícolas y de pastizales inducidos presentes en el terreno. Las áreas que no se utilicen para el desplante del proyecto, se deberán restaurar con especies nativas. Esta densidad no aplica en la zona de dunas, ya que existen criterios de regulación ecológica específicos para regular la densidad en estas zonas.

11 Tu, señala que del total de la superficie de dunas que se encuentren en el predio, detrás del primer cordón de dunas, sólo se podrá aprovechar para el establecimiento de infraestructura permanente no cimentada hasta el 15%. Lo anterior, considerando que la autoridad competente autorice la remoción de vegetación forestal y la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

12 Tu, señala que del total de la superficie de dunas que se encuentren en el predio, detrás del primer cordón de dunas, se podrá aprovechar para el establecimiento de infraestructura (permanente cimentada) hasta el 35%. Lo anterior, considerando que la autoridad competente autorice la remoción de vegetación forestal y la autorización de cambio de uso de suelo en Terrenos forestales.

15 Tu, señala que, en la zona de dunas costeras, detrás del primer cordón de dunas con vegetación, la densidad máxima será de 4 cuartos/hectárea o su equivalente (conforme lo establecido en el Cuadro No. 1).

En el siguiente cuadro resumen se muestra la motivación técnica del cumplimiento señalado por la empresa promovente para cada uno de estos criterios antes citados, con relación a las Unidad de Gestión Ambiental:

Criterio	UGA 101	UGA 151	UGA 152
Tu 1	Ver siguiente sección	PDV cumple plenamente al contemplar únicamente el 35% de la superficie permitida y no ubicar ningún cuarto en esta zona.	No aplica

"Proyecto Desarrollo Vistas"

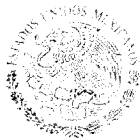
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 80 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)





## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

Tu 5	No aplica	PDV cumple plenamente al contemplar únicamente el 46% de los cuartos permitidos.	PDV cumple plenamente al no ubicar ningún cuarto en esta UGA.
Tu 8	PDV cumple plenamente al contemplar únicamente el 43% de los cuartos permitidos.	No aplica	No aplica
Tu 11	No aplica	Ver siguiente sección.	No aplica
Tu 12	PDV cumple plenamente al contemplar únicamente el 66% de la superficie permitida.	No aplica	No aplica
Tu 15	No aplica	Ver siguiente sección.	No aplica
Tu 16	Ver siguiente sección.	No aplica	No aplica

Para el cumplimiento de los Criterios 1 Tu, 5 Tu y 8 Tu, adicional a lo que se señala en el cuadro anterior, que en la UGA 101, el PDV cumple con el porcentaje máximo de desmonte al prever únicamente el 37% de la superficie permitida. De manera estricta, el PDV incluye 241 cuartos adicionales a los permitidos. Este aumento no se considera una transferencia de densidades, sino una interpretación de la motivación técnica (y del espíritu de protección del PDEL) que da cabida a un cumplimiento cabal del criterio con la propuesta en el PDV.

Así el PDV propone un proyecto que permite cuadruplicar la densidad, disminuyendo el impacto relativo de cada cuarto de hotel y demostrar que no solo se satisface con el objetivo de prevenir la fragmentación sino se aumentar significativamente la conectividad en el predio con el proyecto. Esto se consigue al implementar las siguientes medidas:

1. Reducir el área de aprovechamiento en selva baja caducifolia a 16.1 ha (36% de la superficie permitida) en esta UGA;
2. Maximizar la continuidad entre parches de selva baja caducifolia con un diseño de lotes unitarios para la edificación de villas residenciales, en donde se prohíben edificaciones destinadas a amenidades dentro de zonas de hábitat del interior, y se restringen los hoteles y edificaciones asociadas en hábitat de borde a 0.7 ha (5% de lo que se aprovecha en selva baja caducifolia);
3. Crear corredores de fauna que requieren mantener una distancia mínima de 50 m entre lotes, prohibir el relleno de cañadas y escurrimientos, y construir vialidades aéreas que permitan el paso de fauna en cañadas y escurrimientos cuando no hay otra opción de comunicación en el predio;
4. Prevenir la fragmentación y aumentar la conectividad en el predio a través de la disminución del ancho de las vialidades (el derecho de vía de la vialidad primaria es de 11 m, en las vías secundarias es de 4.6 m, y los accesos a los lotes de 3.2 m);
5. Restringir la paleta vegetal de las áreas verdes, dentro de los lotes, a especies propias de selva baja caducifolia, para prevenir completamente la introducción de especies invasoras (ver medida RV1, Capítulo 6);
6. Implementar la recuperación de la selva baja caducifolia en 183.28 ha (ver medida RF1, Capítulo 6), lo que equivale a más de diez veces más lo que se aprovecha;
7. Iniciar el aprovechamiento principal en selva baja caducifolia en la Fase 5 (en 20 años). De este modo, al inicio de la Fase 5 se habrá cumplido con la meta de restauración de 124 ha de selva

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 81 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

- baja caducifolia;
8. Crear un Área Natural Protegida Privada que brinda protección permanente a 455.78 de selva baja caducifolia (88% del Área Natural Protegida Privada propuesta) y que establece controles estrictos de acceso y uso por parte de los visitantes.
  9. Establecer una franja de 150 m con respecto del borde de las lagunas Xola-Paramán y Chalacatepec en la que se prohíben las edificaciones.
  10. Incorporar medidas estrictas de mitigación durante la etapa de construcción que incluyen acciones de capacitación, supervisión y vigilancia; restricciones sobre el tipo de maquinaria; y procedimientos estrictos para el manejo de flora y fauna, y el control de erosión.

"Estas diez medidas, permite la creación de un corredor biológico dentro del predio a lo largo de la Laguna Xola-Paramán (en donde, actualmente, el parche funcional de vegetación continua más grande es de 270 ha y con PDV resulta en 617 ha). Así no sólo se cumple, sino que se superan los alcances de la motivación técnica del criterio Tu1. Además, PDV se compromete a instaurar un sistema de monitoreo en línea, abierto al público y de fácil acceso que permita a la autoridad y a la ciudadanía verificar la efectividad de las medidas de disminución del impacto relativo de cada cuarto antes señaladas.

Para el cumplimiento del Criterio Tu 11, PDV incluye en el plan maestro 3.3 ha adicionales a las 2 ha permitidas en esta UGA para esta zona. Sin embargo, existen cuatro atenuantes al respecto. La primera consiste en que de las 13.3 ha totales que abarca esta zona, 11.39 corresponden a matorrales fuera de las dunas costeras, pero para los cuales no hay ningún tipo de restricción explícita en el POEL, por lo que se incorporaron a esta categoría para mantener la consistencia con el espíritu de protección del instrumento y el principio precautorio. Es decir, el POEL se interpretó en su sentido más estricto ante la falta de disposiciones para la cobertura forestal fuera de las dunas costeras. En lo que corresponde a la superficie de dunas, detrás del primer cordón de dunas, sólo se proyectan 0.7 ha.

La segunda atenuante consiste en que esta zona se destina exclusivamente a la "Ventana al mar", la cual consiste en una medida de prevención de los impactos negativos sociales del desarrollo turístico. La construcción de este espacio evita la exclusión: (1) territorial, al crear un espacio ordenado, pero de acceso libre, a la playa que, históricamente, ha sido usada por la población local para su recreación; (2) social, al crear un espacio de integración económica de los pobladores locales mediante la consignación de comercios y viviendas.

La tercera atenuante se sustenta en el cumplimiento cabal con la motivación técnica de este criterio, en el que se establece que: "El desarrollo de obras o actividades sobre las dunas afecta su dinámica, estructura y función. Las dunas protegen el litoral y son altamente susceptibles a la erosión, la cual se puede ver acelerada cuando se remueve su cobertura vegetal o se construye infraestructura sobre ellas." En PDV se lleva a cabo el aprovechamiento en su mayoría fuera de las dunas costeras (como se explica en la primera atenuante), y en la zona dentro de las dunas, se establecieron medidas de prevención y mitigación para asegurar que no se afecta la dinámica, estructura y función de las dunas como son: procesos constructivos en palafitos con armado artesanal, maquinaria y procedimientos especializados para minimizar la erosión, áreas verdes con especies nativas, prohibición de la

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 82 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

modificación del terreno para evitar daños estructurales.

La cuarta y última atenuante consiste en la superficie destinada a la reubicación de un nuevo campamento tortuguero en el extremo sur del predio que abarca 0.33 ha y aproximadamente 0.6 ha para su infraestructura primaria (vialidades, eléctrica e hidrosanitaria)."

En cuanto al cumplimiento del Criterio Tu 15, PDV incluye en el plan maestro 32 cuartos adicionales a los 8 cuartos permitidos en esta UGA para esta zona. Sin embargo, existen tres atenuantes al respecto. La primera atenuante consiste, como se mencionó para el criterio Tu 11, en que esta zona se destina exclusivamente a la "Ventana al mar", la cual consiste en una medida de prevención de los impactos negativos sociales del desarrollo turístico. Sin embargo, es necesario asegurar la viabilidad económica de la ventana al mar mediante la construcción de un número reducido de productos inmobiliarios.

La segunda atenuante consiste en ubicar deliberadamente un conjunto de 10 villas residenciales (25 cuartos en la costa sur de esta UGA para prevenir el paso incidental (prevención de un impacto acumulativo) de los visitantes de la Ventana al mar a una zona importante de duna embrionaria y primer cordón de dunas.

La tercera atenuante consiste, de la misma manera que para el criterio Tu 11, en el cumplimiento con la motivación técnica del criterio Tu 15 en el que se establece que: "El desarrollo de obras o actividades sobre las dunas afecta su dinámica, estructura y función. Las dunas protegen el litoral y son altamente susceptibles a la erosión, la cual se puede ver acelerada cuando se remueve su cobertura vegetal o se construye infraestructura sobre ellas." PDV se lleva a cabo el aprovechamiento en su mayoría fuera de las dunas costeras (como se explica en la primer atenuante), y en las zona dentro de las dunas, se establecieron medidas de prevención y mitigación para asegurar que no se afecta la dinámica, estructura y función de las dunas como son: procesos constructivos en palafitos con armado artesanal, maquinaria y procedimientos especializados para minimizar la erosión, áreas verdes con especies nativas, prohibición de la modificación del terreno para evitar daños estructurales.

Finalmente, en cuanto al cumplimiento del Sector Turismo, para el Criterio 16 Tu, el PDV incluye en el plan maestro 903 cuartos adicionales a los 288 cuartos permitidos en esta UGA para esta zona. Este aumento no se considera una transferencia de densidades, sino una interpretación de la motivación técnica (y del espíritu de protección del POEL) que da cabida a un cumplimiento cabal del criterio con la propuesta de PDV.

Esta zona se destina exclusivamente a la "Ventana al mar", la cual consiste en una medida de prevención de los impactos negativos sociales del desarrollo turístico. Sin embargo, en el criterio Tu 16, al acotar la densidad a 8 cuartos/ha, en una superficie del 35%, resulta en una densidad neta de 2.8 cuartos/ha, lo que imposibilita un desarrollo socialmente incluyente. Por ello PDV, en la ventana al mar, propone la creación de viviendas para los pescadores, pobladores locales y trabajadores (incluidas en los cuartos propuestos), así como dos hoteles boutique que fomenten el desarrollo económico. Así, el objetivo de PDV es proveer de un espacio que permita el respeto a los derechos de

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 83 de 107

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

la población a la recreación y al empleo bien remunerado, lo que se logra con la diversificación de fuentes de trabajo y la integración de la población a la actividad económica en la Ventana al Mar. Por lo tanto, se busca cumplir con la normatividad a través de la disminución del impacto relativo de cada cuarto de hotel, a fin de que el impacto total no sea significativo. Esto se logra a través de las siguientes medidas:

1. Concentrar el área de aprovechamiento a 23.8 ha (el 66% de lo permitido para esta UGA) con el fin de minimizar el impacto sobre las dunas y su cobertura forestal;
2. Prohibir el aprovechamiento en zonas de alta vulnerabilidad que incluye cualquier modalidad de infraestructura en las dunas embrionarias, primarias y secundarias;
3. Implementar sistemas constructivos que previenen la erosión, así como buenas prácticas constructivas señaladas en el Programa de Conservación de Suelo, Prevención de Erosión y Deslizamientos (ver Capítulo 6);
4. Aplicar medidas de protección, recuperación de la cobertura forestal y aumento de la conectividad señaladas en el Plan de restauración-reforestación (52 ha de restauración-reforestación en matorral, ver medida RF1, Capítulo 6);
5. Establecer un Área Natural Protegida Privada que protege específica y permanentemente las dunas embrionarias, primarias y secundarias del predio, así como los remanentes de matorral fuera de los macrolotes que resultan en un área de 39.58 ha.
6. Instaurar un sistema de monitoreo en línea, abierto al público y de fácil acceso que permita a la autoridad y a la ciudadanía verificar la efectividad de las medidas de disminución del impacto relativo de cada cuarto antes señaladas.

De esta manera, PDV demuestra el cumplimiento con el objetivo último del POEL de proteger el equilibrio ecológico (con el mantenimiento de la estructura y la función del sistema playa-duna) y, a la vez, con la sociedad al ofrecer alternativas de vivienda, fuentes de ingreso y recreación.

En cuanto al cumplimiento del Criterio 5 Ag que establece que no se deberá realizar remoción de la cubierta vegetal original para el establecimiento de nuevos campos de cultivo, o la expansión de los ya existentes, a menos de que se cuente con las autorizaciones correspondientes para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Lo único que puede señalar este H. Ayuntamiento es que el Promovente deberá obtener las autorizaciones respectivas y darles el seguimiento correspondiente.

Para el cumplimiento del Criterio 8 Ag que establece que la superficie de cultivo no podrá incrementarse en terrenos que presenten suelos delgados, pendientes mayores al 15% o de alta susceptibilidad a la erosión. la empresa promotora señala en la MIA-R, que:

"Se cumple cabalmente ya que la totalidad de la superficie agrícola se ubica en zonas previamente usadas para actividades agropecuarias. Es decir, no se están incrementando las superficies de cultivo. Adicionalmente, se restringió el Proyecto Agrícola a superficies con pendientes iguales o menores al 15% para prevenir la degradación del suelo a largo plazo.

Con relación al numeral 2 del Oficio motivo de la presente, en la cual se solicita:

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 84 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tel.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

"2. Corroborar que para las UGA's 101 Y 151 del Programa antes citado, está permitida la transferencia de cuartos, considerando que del análisis que presentó la promovente en la información adicional, justificó que tiene permitido construir 7,963 cuartos totales y la transferencia de cuartos.

Al respecto y una vez revisado con detalle el análisis y el razonamiento técnico y jurídico, realizado en la información adicional proporcionada para la aclaración del tema de la cantidad de cuartos totales permitidos, me permito hacer de su conocimiento que se corrobora la argumentación realizada por la empresa pronovente, y encuentra que el Proyecto Desarrollo Vistas} no solo es **ES CONGRUENTE al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán, Jalisco** vigente, sino que rebasa los estándares de protección al ambiente establecidos. No omito señalar, que esto será ratificado por este H. Ayuntamiento de Tomatlán, Jalisco, en acato a las disposiciones señaladas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 fracción V, así como lo preceptuado en los diversos numerales 73 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, así como a las atribuciones conferidas en los artículos 2º, 3º, 6º, 10, 284 Y 286 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y demás disposiciones concurrentes en el ámbito local.

No omito señalar que, una vez conocida la resolución de la SEMARNAT, estableceremos un Programa de Monitoreo de la superficie involucrada en el proyecto previsto para el desarrollo turístico, con el fin de contar con el registro y control de las obras y actividades, en el marco del control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo y en materia de regulación de los asentamientos humanos, conforme a la normatividad vigente con el fin de verificar que se mantenga el equilibrio ecológico en la zona y las regulaciones aplicables para lograr un desarrollo sustentable. Asimismo, el H. Ayuntamiento de Tomatlán se compromete a dar un seguimiento continuo y permanente de las medidas propuestas en la MIA-R, a través de la promoción específica de convenios con la promovente para la generación de la infraestructura para la prestación de servicios, que incluirán plantas de tratamiento e infraestructura para el manejo integral de residuos sólidos, con el fin de asegurar el aprovechamiento sustentable en las UGA respectivas, para que queden garantizadas la conservación de selvas y aprovechamiento turístico. Del mismo modo} promoveremos el convenio específico con la promovente para que se lleven a cabo las acciones específicas que contribuyan al saneamiento y conservación de los humedales que colindan con las UGA 101, para que queden garantizadas la conservación y restauración de los estuarios y lagunas costeras, así como de los remanentes de la Selva.

Dadas estas consideraciones, este H. Ayuntamiento de Tomatlán recomienda su autorización en los términos propuestos. Sin más por el momento me despido de usted, agradeciendo sus finas atenciones y quedando a sus órdenes para cualquier duda al respecto."

Esta DGIRA considero los comentarios señalados por el H. Ayuntamiento de Tomatlán y la información adicional del **proyecto**, respecto al **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán**, tal y como quedó plasmado en el Considerando 9 inciso c) del presente oficio. Por lo anterior, esta DGIRA procedió a incorporar al expediente técnico – administrativo del **proyecto**

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 85 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

los comentarios emitidos por el H. Ayuntamiento de Tomatlán.

23. Que tal y como quedó establecido en el resultando **XLI** del presente oficio, la DGPAIRS, remitió sus comentarios respecto de la información adicional del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta DGIRA:

“ ...

- De acuerdo con la información adicional proporcionada por la promovente, el umbral de ocupación total para el uso turístico propuesto por el proyecto es notablemente menor al máximo permisible por el POEL-T, sin embargo, la distribución de la ocupación en la UGA 101, no se apega a lo establecido en los criterios 1Tu y 16Tu que se refieren en específico a la intervención y a la densidad de ocupación en la selva baja caducifolia y la zona de duna costera, respectivamente, ya que sobrepasa la densidad establecida, contraviniendo explícitamente ambos CRE.
- Del mismo modo, para el caso de la UGA 151, el proyecto no se apega a los CRE 11Tu y 15Tu que se refieren a la superficie aprovechable y la densidad de ocupación turística en la zona de duna costera, al proponer una ocupación y número de cuartos mayor a lo establecido, respectivamente.

Por lo anterior, esta Dirección General rectifica que el proyecto “Desarrollo Vistas” contraviene lo establecido en los criterios de regulación ecológico 1Tu y 16Tu de la UGA 101, así como 11Tu y 15Tu del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Tomatlán.”

Esta DGIRA considero los comentarios señalados por la DGPAIRS y de la información adicional del **proyecto**, respecto al **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada “Costa Alegre” del Estado de Jalisco** y el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán**, tal y como quedó plasmado en el Considerando **9** incisos **b)** y **c)** del presente oficio. Por lo anterior, esta DGIRA procedió a incorporar al expediente técnico – administrativo del **proyecto** los comentarios emitidos por la DGPAIRS.

#### Análisis Técnico

24. Que con base en los anteriores argumentos, esta DGIRA dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental que obliga a esta Dirección 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

“Proyecto Desarrollo Vistas”

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 86 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, para lo cual, derivado de lo establecido en los Considerandos **7 a 16** del presente oficio, esta DGIRA sustentó su decisión en los siguientes razonamientos:

- a) El **proyecto** se ajusta a las disposiciones jurídicas aplicables, tales como el **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco**, el **artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre**, la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, **NOM-162-SEMARNAT-2012** y la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; tal y como quedó plasmado en el Considerando **9** incisos **a)** y **c)** a **f)** del presente oficio.
- b) La congruencia del **proyecto** con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán**, está avalada por el H. Ayuntamiento de Tomatlán; tal y como quedó plasmado en el Considerando **9** inciso **c)** del presente oficio.
- c) La **promovente** pretende implementar una serie de medidas mediante las cuales busca disminuir el impacto ambiental de la densidad de cuartos propuesta en el **proyecto**, con el fin de disminuir la fragmentación de hábitat, aumentar significativamente la conectividad de los ecosistemas presentes en el SAR y en el predio del **proyecto**, así como incrementar los servicios ambientales a nivel del SAR y del predio de pretendida ubicación del **proyecto**.
- d) No habrá afectación al manglar aledaño al predio y presente en el SAR, sino por el contrario, se llevarán a cabo acciones de conservación de flujos hidrológicos y conservación en dicho humedal, así como monitoreo del mismo.
- e) De acuerdo con la información proporcionada por la **promovente** en la **MIA-R**, en el Sistema Ambiental Regional delimitado y sitio del **proyecto** se reportó la existencia de 12 especies de flora y 61 de fauna catalogadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** en categorías de amenazadas, en peligro de extinción y/o en protección; al respecto, la **promovente** llevará a cabo un programa de rescate y reubicación de flora y fauna, así como un programa de monitoreo de

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 87 de 107

## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

fauna, con el fin de proteger los procesos ecológicos de dichas especies; no obstante lo anterior, deberá presentar un instrumento de garantía conforme a lo señalado en la Condicionante **2** del Término **OCTAVO** del presente oficio resolutivo.

- f) Conforme a lo manifestado en la **MIA-R** e información Adicional el proyecto cuenta con el abastecimiento y consumo de agua para el desarrollo del mismo; sin embargo esta DGIRA condiciona a la **promovente** a presentar la(s) autorización(es) y/o permisos correspondientes avalados por CONAGUA (ver Condicionante **3** del presente oficio).
- g) Las condiciones actuales del SAR son dos, una corresponde a zonas deforestadas producto del incremento de la tala inmoderada por la apertura de zonas agrícolas y de potreros; y la segunda, a la existencia de áreas con vegetación nativa que brindan servicios ambientales (selva baja caducifolia); no obstante, **proyecto**, contempla una superficie de 700.59 ha de vegetación forestal (equivalente al 59.82% de la superficie total del predio del **proyecto**), conformada por una superficie de 517.90 ha clasificada como **Área Natural Protegida Privada** y 112.18 ha de Conservación, así como una superficie de 70.50 de Restauración dentro de Macrolotes, contemplando llevar a cabo una reforestación de 254 ha en el predio; no obstante lo anterior, la **promovente** deberá presentar la(s) autorización(es) y/o permisos correspondientes avalados por CONAGUA conforme a lo señalado en la Condicionante **3**, un **Programa de prevención, mitigación y manejo de contingencias ambientales**, así como de las derivadas del cambio climático conforme a lo señalado en la Condicionante **4**, un **Programa de Protección y Conservación de Tortugas Marinas**, conforme a lo señalado en la Condicionante **5**, presentar una propuesta de **Acciones de Protección, Conservación y Monitoreo** de individuos de ocelote (*Leopardus pardalis*) conforme a lo señalado en la Condicionante **6**, complementar el **Programa de Manejo Ambiental y Vigilancia** propuesto por la misma, el cual además deberá ser ejecutado empleando la modalidad de un **Supervisor Ambiental**, quien tendrá como objetivo evaluar la ejecución y operación del **proyecto** en los términos manifestados y conforme al presente oficio resolutivo, dar seguimiento a la aplicación del **Programa de Manejo Ambiental y Vigilancia** conforme a lo

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 88 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

señalado en la Condicionante **8**, entre otras, todas ellas establecidas en el Término **OCTAVO** del presente oficio resolutivo.

25. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de los elementos que en su conjunto forman las características ambientales particulares del trazo en el que se ubica el **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-R** e información adicional, esta DGIRA emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando la **promoviente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y/o corrección señaladas en la **MIA-R** e información adicional, así como lo establecido en la presente resolución, minimizando las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera suscitar en el trazo del **proyecto** y en el SAR.

En apego a lo expuesto y con fundamento a lo que disponen los artículos: 8, párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 14, 18, 26 y 32 Bis en su fracción XI de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 4, 5 fracciones II, X, XI y XXI, 15 fracciones II, IV, XI, XII, 28, párrafo primero, fracciones VII, IX, X y XI, 30 párrafo primero, 34 primer y tercer párrafos fracción I, 35 párrafos primero, segundo, tercero, cuarto fracción II, penúltimo y último, y 176 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; el **artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre**; 2, 16 fracción X y 57, fracción I de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 2, 3, fracciones I, VII, IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5, incisos O) fracción I, Q), R) y S), 9, 10 fracción II, 11 fracción III, 13, 14, 17, 21, 22, 24, 37, 38, 39, 44, 45 primer párrafo, fracción II, 47, 48, y 49 del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; a lo establecido en los artículos del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** 2, fracción XX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX y 28 fracciones II y XX; de lo dispuesto para el **Sitio RAMSAR No. 1768 Laguna Xola – Paramán** y del **Sitio RAMSAR No. 1818 Laguna Chalacatepec**; de lo dispuesto en el **decreto del Área Natural Protegida con categoría de Santuario Playa de Mismaloya**, **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco**, el **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región**

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 89 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

denominada **Costa Alegre**, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tomatlán, la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, **NOM-162-SEMARNAT-2012** y la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, esta Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental en el ejercicio de sus atribuciones, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento, determina que es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes

**TÉRMINOS:**

**PRIMERO.** – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de la construcción y operación de las obras y actividades del denominado "**Proyecto Desarrollo Vistas**", así como del impacto ambiental derivado de la remoción de vegetación forestal en una superficie de 183.28 ha, de tipo vegetación de duna costera, selva baja caducifolia y vegetación secundaria, promovido por la empresa **Chala Mar, S. de R.L. de C.V.**, que en el presente oficio han sido identificados como el **proyecto** y la **promovente**, el cual se desarrollará en la costa sur del Municipio de Tomatlán, dentro de la Región denominada Costa Alegre, en el Estado de Jalisco.

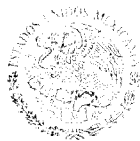
Las características del **proyecto**, se describieron en el Considerando 6 del presente resolutivo y de manera detallada en el Capítulo II de la de la **MIA-R** e información adicional.

En cuanto a la ejecución particular de las obras y actividades de cada uno de los lotes y macrolotes con los parámetros autorizados para el **proyecto**, y que no serán realizadas por la **promovente**, quedan sujetas a la presentación previa a su desarrollo, de manifestaciones de impacto ambiental, en la modalidad correspondiente, para cada una de ellas, mismas que habrán de apegarse a los parámetros urbanísticos por uso del suelo establecidos por la **promovente** para cada uno de los lotes y macrolotes del **proyecto** (Considerando 7), conforme a lo indicado en las tablas incluidas en la **MIA-R** e información adicional, con el fin de ser evaluadas y obtener la autorización para cada una de las manifestaciones que se sometan en su momento al procedimiento de evaluación en la materia.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 90 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

**SEGUNDO.** – La presente autorización tendrá una vigencia de **noventa y nueve (99) años** para llevar a cabo las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del **proyecto**, en el entendido que el **proyecto** se desarrollará a lo largo de 7 fases, de las cuales, las fases 1 a la 6 serán para desarrollar las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del **proyecto** durante periodos de **cinco (5) años** cada una y para la fase 7 la operación y mantenimiento del 100% del **proyecto** durante un periodo de tiempo de **sesenta y nueve (69) años**, dentro del plazo de vigencia inicialmente establecido, y que al final de la primera fase del **proyecto**, la **promovente** deberá de notificarlo a esta DGIRA. Lo anterior, para verificar el desarrollo del **proyecto** hasta su Fase 1 y el desempeño ambiental del mismo, con el objeto de reevaluar el resto de las fases, para lo cual deberá ingresar un reporte técnico en el que se demuestre que el avance del **proyecto** hasta ese momento ha sido el idóneo, con un análisis que ponga en evidencia el éxito de las acciones y programas ambientales realizados, sustentado en conclusiones que contengan indicadores de éxito y eficiencia, minimizando los efectos esperados por la construcción del **proyecto**. El plazo de preparación del sitio y construcción comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución; el plazo de operación y mantenimiento iniciará al término de la Fase 1 (del año 1 al año 5).

Ambos períodos podrán ser modificados a solicitud de la **promovente**, presentando el trámite COFEMER SEMARNAT-04-008, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por la **promovente** en la **MIA-R** e información adicional. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a la DGIRA la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de la validación del cumplimiento de los Términos y Condicionantes emitida por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Jalisco, en donde indique que ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes del oficio resolutivo en mención, o en su defecto, podrá presentar un avance de cumplimiento de los Términos y Condicionantes que lleve hasta el momento de su solicitud, donde la **promovente** manifieste que está enterada de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 91 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ **04452**

El informe referido deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso de no presentar ninguno de los documentos anteriormente descritos, no procederá dicha gestión

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

En este sentido, de acuerdo con lo que establecen los artículos 58, fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la presente resolución no exime al **promoviente** de tramitar y obtener la autorización correspondiente para el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, ante la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco.

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

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

**QUINTO.-** La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el Término **PRIMERO** del presente oficio; sin embargo, en el momento que la **promoviente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 92 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta DGIRA, atendiendo lo dispuesto en el Término **SÉPTIMO** del presente oficio.

**SEXTO.-** La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta DGIRA proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

**SÉPTIMO.-** La **promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta DGIRA, en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta DGIRA, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretendan modificar, presentando el trámite COFEMER SEMARNAT-04-008. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

**OCTAVO.-** De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta DGIRA establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-R**, información adicional y los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

*"Proyecto Desarrollo Vistas"*  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 93 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

### CONDICIONANTES:

La **promovente** deberá:

1. Con fundamento en lo establecido en los artículos 15 fracciones I a la V y 28 párrafo primero de la LGEEPA, así como en lo que señala el artículo 44 del REIA en su fracción III, esta DGIRA establece que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y compensación que propuso en la **MIA-R** e información adicional, las cuales esta DGIRA considera que son viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente del sistema ambiental del **proyecto** evaluado; asimismo, deberá acatar lo establecido en la LGEEPA, su REIA, las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos legales aplicables al desarrollo del **proyecto** sin perjuicio de lo establecido por otras instancias (federales, estatales y locales) competentes al caso, así como para aquellas medidas que esta DGIRA está requiriendo sean complementadas en las presentes Condicionantes.

En adición a lo anterior, la **promovente** deberá presentar ante esta DGIRA para su seguimiento, en un plazo de **tres (3) meses** previos al inicio de obras del **proyecto**, un Programa Calendarizado para el cumplimiento de Términos y Condicionantes del presente oficio, así como de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-R** e información adicional, en función de las obras y actividades en las diferentes fases del **proyecto** con el fin de planear su verificación y ejecución.

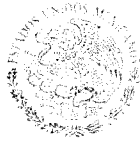
La **promovente** deberá presentar a esta DGIRA, el original de dicho programa con copia a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco, ejecutarlo e ingresarlo a esa Delegación, con copia a esta DGIRA, un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**, de acuerdo con la calendarización establecida en el **Término NOVENO** del presente oficio resolutivo.

2. De conformidad con lo que establecen los artículos 35, penúltimo párrafo, de la LGEEPA y 51, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establecen que la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones, cuando en los lugares en los que se pretenda realizar la obra o actividad existan cuerpos de agua, especies de flora y fauna silvestres, amenazadas, en peligro

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 94 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

de extinción o sujetas a protección especial y las obras o actividades se lleven a cabo en Áreas Naturales protegidas, y según lo manifestado en la **MIA-R** e información adicional, en el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** se encuentra un estero y en el SAR se identificó la presencia de especies de flora y de fauna que se encuentran catalogadas con alguna categoría de riesgo, conforme a lo establecido en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, de acuerdo con lo referido en el Considerando **9**, apartado de **flora y fauna** del presente oficio y el predio de pretendida ubicación del **proyecto** incide dentro del Área Natural Protegida con categoría de **Santuario Playa de Mismaloya**, y que el artículo 86 de la LGEEPA faculta a la Secretaría para aplicar las disposiciones que sobre la preservación de las especies de la biota silvestre establezcan la propia LGEEPA y otras leyes; por lo anterior, la **promovente** deberá presentar a esta DGIRA la propuesta de garantía debidamente justificada, para su análisis y validación de manera previa al inicio de cualquier obra o actividad del proyecto; una vez validada la **promovente** deberá implementarla, acatando lo establecido en los artículos 53 y 54 del REIA.

El tipo y monto de la garantía se soportará en el Estudio Técnico Económico (ETE) que respalde los costos de la realización de las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el **proyecto**, incluyendo un desglose del monto por anualidad que se requiere para realizar todos y cada uno de los programas, planes y acciones ambientales considerados en el oficio resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en la **MIA-R** e información adicional por la **promovente**, de las cuales las más relevantes fueron referidas en el **Considerando 11** del presente oficio, especificando los conceptos a realizar, así como el monto que le corresponde a cada uno de manera individual. El ETE será revisado y en su caso avalado por esta Secretaría, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 del REIA. Asimismo, se comunica a la **promovente** que una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, y de manera previa al inicio de las obras y actividades del **proyecto**, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto validado se encuentra asegurado por una compañía certificada para tales fines y a favor de la Tesorería de la Federación.

3. Presentar la(s) autorización(és) y/o permisos correspondientes avalados por CONAGUA, en donde se indique y garantice el abastecimiento de agua potable, con el fin de asegurar dicho recurso para la operación del **proyecto**, sin que ello represente competencia con otras actividades productivas y con la población existente en la

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 95 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

región; dichas autorizaciones deberá ser presentada a esta Dirección General previo a la construcción y/u operación de cualquier tipo de obras y/o actividades que durante esas etapas requieran de este recurso, tal y como se establece en el Término PRIMERO del presente oficio.

4. Presentar a esta DGIRA en un plazo de **tres (3) meses** previos al inicio de las actividades del proyecto, la propuesta de un **Programa de prevención, mitigación y manejo de contingencias ambientales, así como de las derivadas del cambio climático**, el cual deberá considerar el diseño de todas las obras y actividades (particularmente de vivienda e infraestructura urbana), en las diferentes etapas del **proyecto**, y deberá contemplar análisis de peligros, vulnerabilidad y gestión de riesgos, así como por lo menos los siguientes puntos:

- Identificar los factores ambientales que serán modificados por el cambio climático que puedan afectar el **proyecto** (ciclones, aumento de temperatura, incremento del nivel del mar, entre otros).
- Estimar la forma en que los valores de cada uno de los factores ambientales aumentarán en periodos de 5, 10, 15 y 20 años, describiendo en que será afectado su **proyecto** en cada uno de los plazos (utilizando modelos de simulación).
- Describir las tendencias y/o riesgos, que presentaría el sitio del **proyecto** relacionado con desastres naturales ante el cambio climático.
- Incluir un análisis de vulnerabilidad y adaptación de los asentamientos humanos al cambio climático, en el **SAR** (utilizando estimados demográficos).
- Simular y describir escenarios del **proyecto** respecto del cambio climático, considerando:
  - Un escenario optimista/bajo la hipótesis de emisiones bajas y parámetros de derretimiento bajos.
  - Un escenario intermedio de emisiones intermedio y parámetros de derretimiento intermedios.
  - Un escenario pesimista/moderado.

A partir de los resultados deberá considerar las medidas de prevención y respuesta considerando las poblaciones y la infraestructura, incluyendo entre otros aspectos lo siguiente:

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 96 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)





**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

- Establecer una lista de acciones lógicas y ordenadas, dirigidas a enfrentar y abatir las eventualidades que por su naturaleza, pudieran considerarse peligrosas para la infraestructura, para la población en general y el ambiente (incendios, sismos, huracanes, inundaciones, brotes inminentes de enfermedades, plagas, derrame de sustancias o residuos peligrosos, entre otros).
- Proveer información sobre los procedimientos a seguir para enfrentar adecuadamente posibles contingencias durante las diferentes etapas del **proyecto** y de esta forma minimizar los impactos que puedan ocasionarse sobre el ecosistema, los trabajadores y la operación de la Unidad, poniendo énfasis en los siguientes puntos:
  - Prevaler y garantizar la integridad (seguridad) física de los trabajadores y habitantes.
  - Contar con los mecanismos y las directrices necesarias para brindar una eficiente respuesta a situaciones de emergencia durante el desarrollo de las actividades diarias que se realizan.
  - Asignación de responsabilidades.
  - Tiempos de respuesta ante una emergencia.
- Material mínimo requerido para el control de contingencias
- Brigadas de Control. Las brigadas de control de incidentes deberán estar:
  - Organizadas con personal de responsabilidad en el establecimiento, conocedores de sus lugares de trabajo.
  - Formar como parte de la brigada un elemento con cargo de jefe.
  - Los componentes de las diferentes brigadas usarán durante el trabajo distintivos especiales de identificación.
  - Deberán tener pleno conocimiento de la ubicación y funcionamiento de los equipos para control de contingencias.
  - Capacitación continua.
- Procedimientos para el control de contingencias.
- Control inicial de contingencia y notificación.
- Medidas de compensación y remediación ambiental.
- El programa deberá contar con el respaldo financiero para su aplicación en caso que se requiera la ejecución de las medidas propuestas.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 97 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

Para efecto de cumplimiento de esta Condicionante, la **promovente** deberá presentar a esta DGIRA, el original de dicho programa con copia a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco, ejecutarlo e ingresarlo a esa Delegación, con copia a esta DGIRA, un reporte de los resultados obtenidos de dichos programas, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**, de acuerdo con la calendarización establecida en el Término **NOVENO** del presente oficio resolutivo.

5. Considerando que en el frente de playa colindante al predio del **proyecto** se reporta la presencia de tortugas marinas, la **promovente** en un plazo de **tres (3) meses** previos al inicio de actividades del **proyecto**, deberá de presentar a esta Unidad Administrativa un **Programa de Protección y Conservación de Tortugas Marinas**, en las que incorpore las acciones propuestas en la **MIA-R**, las recomendaciones señaladas en el Anexo 8.4.16. Tortugas Marinas e información adicional, así como las siguientes:

- Se atenderá como premisa, durante la temporada de anidación de las tortugas marinas el limitar cualquier tipo de actividades del **proyecto**, a un horario diurno de 8 de la mañana a 6 de la tarde.
- Realizar recorridos de vigilancia a lo largo de la playa durante la temporada de anidación de las tortugas marinas.
- En caso de encontrar especies de tortugas marinas en la zona de playa, se deberá dar aviso a la Dirección del Área Natural Protegida con categoría Santuario denominado Playa Mismaloya, con el fin de que ésta determine lo conducente y trabajar de manera coordinada en acciones en beneficio de los quelonios; así mismo, la **promovente** deberá contar con personal especializado para atender las acciones inmediatas que indique la dirección del Área.
- Durante la temporada de anidación de las tortugas marinas, se deberá de orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de la playa, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa.
- Evitar y prohibir el tránsito vehicular y el de cualquier animal (incluidos los caballos), que puedan destruir accidentalmente los nidos o que puedan perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías, con fundamento en lo establecido en el numeral 5.4.6 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-162-SEMARNAT-2012**, toda vez que el santuario registra anidación de tortugas marinas durante todo el año, específicamente de tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y prieta (*Chelonia agassizii*), y de noviembre a marzo de tortuga laúd (*Dermochelys coriacea*).

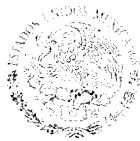
"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 98 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

- Permitir únicamente la circulación de los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de tortugas marinas, sus nidadas y crías, de conformidad a lo establecido en el numeral 5.4.6 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-162-SEMARNAT-2012**.
- Restringir el uso de la Zona Federal Marítimo Terrestre, de conformidad con lo establecido en el artículo CUARTO del Decreto por el que se determinan como zonas de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, repoblación, desarrollo y control, de las diversas especies de tortuga marina, los lugares en que anida y desova dicha especie, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de Octubre de 1986, el cual establece que no se autorizarán permisos, ni concesiones para el uso o aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre, en las áreas delimitadas en dicho decreto.
- Las obras y actividades que la **promovente** pretenda desarrollar en la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante al predio del **proyecto**, deberán de sujetarse al **Uso de Protección** establecido a dicha zona mediante el Título de Concesión DGZF-593/12, Expediente: 46/JAL/2012, 16.27S.714.1.7-1/2012 de fecha 13 de septiembre de 2012.

Para dar cumplimiento a lo anterior la **promovente** deberá asignar en los diferentes frentes de trabajo a personal capacitado, y que en campo rescate a los individuos de fauna presentes en el sitio que pudieran estar en riesgo por las acciones del **proyecto**.

La **promovente** deberá presentar los resultados y observaciones obtenidos de la ejecución y seguimiento del **Programa de Protección y Conservación de Tortugas Marinas** en los informes de cumplimiento de los Términos y Condicionantes solicitados en el Término **NOVENO** de la presente resolución e ingresarlo ante la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Jalisco, con copia a esta DGIRA.

6. Considerando que en el predio de pretendida ubicación del **proyecto** se identificó la existencia de individuos de ocelote (*Leopardus pardalis*), deberá presentar una propuesta de **Acciones de Protección, Conservación y Monitoreo** de dicha especie de fauna, de tal manera que garantice su presencia, abundancia y permanencia, y que aún y con el desarrollo del **proyecto** no se verá afectada.

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 99 de 107

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452**

Lo anterior, deberá ser presentado a esta DGIRA en un plazo de **tres (3) meses** previos al inicio de obras y actividades vinculadas con el **proyecto**. Una vez revisadas por esta DGIRA, los resultados obtenidos de la aplicación de estas acciones, deberán ser ingresados a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco con copia a esta Unidad Administrativa, acompañados de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales, debiendo ser presentados de acuerdo con la calendarización establecida en el Término **NOVENO** del presente oficio resolutivo.

7. Presentar a esta DGIRA en un plazo de **tres (3) meses** previos al inicio de cualquier obra o actividad relacionada con el **proyecto**, los protocolos de los siguientes programas, planes, reglamento y acciones propuestas por la **promovente**: Plan de Reforestación – Restauración, Programa de Biodiversidad y Manejo de Ecosistemas, Programa de Conservación del Suelo, Programa de Manejo de Recursos Hídricos, Plan de Manejo Integral de Residuos, Programa de Manejo de Emisiones a la Atmosfera, Programa de Responsabilidad Social, Limpieza de las playas, Programa de Educación y Difusión Ambiental, Capacitación sobre Procedimiento de Protección de la Biodiversidad y Manejo de Contingencias, Reglamento de Uso de Instalaciones y Playa, Programa de Prevención y Manejo de Contingencias y Riesgos Ambientales y Reglamento de Condóminos, con la siguiente información y demás que la **promovente** considere:

- Objetivos y alcances.
- Caracterización y diagnóstico.
- Metodologías, técnicas y/o procedimientos a utilizar (técnicas de muestreo, de rescate, de manejo, de reforestación, etc.).
- Los sitios de toma de muestras y su periodicidad.
- Los parámetros a considerar para dar seguimiento al programa y las técnicas de análisis de los resultados, interpretación de los resultados, medidas correctivas, entre otros.
- Acciones de seguimiento.
- Mecanismos para la interpretación de los resultados y medidas correctivas.
- Indicadores de seguimiento basados en criterios técnicos y/o ecológicos, que sean medibles y verificables en tiempo y espacio, así como el sustento que justifique su aplicación y que permitan medir la eficiencia de las medidas de prevención, mitigación y compensación.

*"Proyecto Desarrollo Vistas"*  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 100 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ **04452**

Con respecto al **Plan de Reforestación – Restauración** propuesto por la **promovente**, éste deberá incluir al menos los siguientes aspectos y demás que la **promovente** considere:

- a) Presentar en un plano impreso a escala adecuada, los polígonos donde se llevará a cabo el **Plan de Reforestación – Restauración**, indicando los criterios empleados para su selección, así como la superficie total a reforestar - restaurar.
- b) Indicar las especies vegetales a utilizar, justificando su inclusión y la proporción en las que serán empleadas, no deberán incluirse especies exóticas, únicamente especies nativas, conforme a la estructura y composición presentes en el sitio, con la finalidad de promover la conservación de los ecosistemas presentes en el mismo.
- c) Las distancias de plantación de los individuos (trazado), tomando en cuenta las características biológicas de las especies que pretenden utilizarse.
- d) La descripción del manejo técnico al que serán sometidos los individuos de las especies seleccionadas desde la fase de plantación hasta la de establecimiento, así como la reposición de aquellos individuos que mueran, para mantener la densidad originalmente considerada.
- e) Los indicadores que se emplearán para evaluar la eficiencia de dichas acciones.
- f) Medidas de acción a tomar en caso de no cumplir con la eficiencia de dicho programa.
- g) El plan deberá ser coordinado por personal capacitado en la producción y manejo de flora silvestre, y deberá asegurarse que la reforestación se realizará tomando en cuenta las características paisajísticas naturales.

Para efecto de dar cumplimiento de esta condicionante, la **promovente** deberá incorporar al informe solicitado en el Término **NOVENO** del presente oficio resolutivo, los resultados obtenidos de los programas antes mencionados, propuestos por la **promovente** en la **MIA-R** (citados en el Considerando **11** y en el capítulo VI de la **MIA-R**) e información adicional, acompañados de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.

8. Considerando la importancia de las acciones y programas que se realicen para mitigar, prevenir y compensar los impactos ambientales que generará el **proyecto** dentro del SAR, la **promovente** deberá complementar el **Programa de Manejo Ambiental y Vigilancia** propuesto por la misma, el cual además deberá ser ejecutado empleando la

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 101 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452

modalidad de un **Supervisor Ambiental**, quien tendrá como objetivo evaluar la ejecución y operación del **proyecto** en los términos manifestados y conforme al presente oficio resolutivo, dar seguimiento a la aplicación del **Programa de Manejo Ambiental y Vigilancia**, a diversos programas derivados de éste y realizará las evaluaciones sobre la eficiencia y eficiencia de los mismos, todo ello de forma autónoma al **promovente** y a quien ejecute el **Programa de Manejo Ambiental y Vigilancia**.

Al respecto, dicha propuesta del **Supervisor Ambiental**, el cual deberá comprobar la experiencia referida a través de la documentación correspondiente, deberá cubrir al menos los siguientes requisitos:

- I. Amplio conocimiento de campo, tomando especial atención en los aspectos técnicos del **proyecto** y su interacción con los diferentes componentes ambientales (aire, suelo, hidrología, biodiversidad, entre otros).
- II. Estandarización de las metodologías y/o técnicas para evaluar proyectos regionales, con especial atención en la evaluación de los impactos acumulativos, sinérgicos y residuales, de tal forma que se puedan recrear escenarios o tendencias de cambio del SAR en función de la proyección de obras.

Los criterios anteriores son definitivos para asumir la función del supervisor o bien fungir como asesor para:

- a) La elaboración y ejecución de cada una de las acciones y programas señalados en las condicionantes establecidas en el presente oficio, y que particularmente tenga experiencia comprobable en acciones de restauración de ecosistemas, para mejorar las condiciones ambientales de las áreas donde se construirán nuevos hábitats para las especies reubicadas.
- b) El desarrollo de manuales de supervisión de campo y gabinete.
- c) El diseño de bases de datos factibles, para poder dar seguimiento al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución en materia de Impacto Ambiental y el desempeño ambiental del **proyecto** bajo un enfoque ecosistémico.
- d) Proponer otras medidas que subsanen o mejoren aquellas que por los resultados se concluya que no son las adecuadas.
- e) Proporcionar asistencia técnica y poder corregir o hacer los ajustes pertinentes.

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 102 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ **04452**

Dicho **Supervisor Ambiental** deberá ser preferentemente una institución de educación superior o de investigación, y será acreditado durante los **noventa y nueve (99) años** de vigencia de esta autorización.

Asimismo, la **promovente** deberá conformar un **Comité de Vigilancia Ambiental**, cuya estructura estará integrada por instituciones académicas, gobierno del estado, gobierno municipal y esta DGIRA. La **promovente**, a través de su **Supervisor Ambiental**, deberá de rendir un informe anualizado de las actividades a él encomendadas ante el **Comité de Vigilancia Ambiental**, dicho informe será conformado por los siguientes puntos:

- a) Acreditar la aplicación de las acciones que realice la **promovente** o las compañías contratistas durante el desarrollo de las actividades del **proyecto** para el cumplimiento de las medidas de manejo, prevención, mitigación, restauración y compensación.
- b) Supervisar en campo las acciones que realice la **promovente** o las compañías contratistas para el cumplimiento de las medidas de manejo, prevención, mitigación, restauración y compensación.
- c) Promover la elaboración y aplicación de procedimientos, prácticas y acciones que estén orientados a reforzar la cultura de prevención, manejo seguro y limpio desde el diseño, construcción, operación y mantenimiento de las obras del **proyecto**.
- d) Promover e implantar programas de sensibilización y entendimiento de las acciones para el cumplimiento de los Términos y Condicionantes para los trabajadores de la **promovente**, así como de las compañías contratistas.
- e) Reportar los incumplimientos, faltas u omisiones que incurran la **promovente** y/o las compañías contratistas en asuntos relacionados con el cumplimiento de los Términos y Condicionantes.
- f) Proponer otras medidas que subsanen o mejoren aquéllas que por los resultados se concluya que no son las adecuadas.
- g) Proporcionar asistencia técnica y poder corregir o hacer los ajustes pertinentes.

Para efecto del cumplimiento de dicha condicionante la **promovente** deberá:

- I. Presentar a esta DGIRA en un plazo de **tres (3) meses previos al inicio de las obras y actividades del proyecto**, la propuesta del **Programa de Manejo Ambiental y Vigilancia**, la designación del **Supervisor Ambiental** que tenga el

"Proyecto Desarrollo Vistas"  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 103 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ **04452**

perfil señalado, anexando documentación comprobatoria que permita a esta Autoridad verificar el cumplimiento de esta Condicionante, así como el nombre de las personas de las instancias que conformarán el **Comité de Vigilancia Ambiental**.

- II. Incorporar al informe solicitado en el Término **NOVENO** del presente oficio resolutivo, los resultados obtenidos tanto del **Programa de Manejo Ambiental y Vigilancia** como de la vigilancia por dicho **Comité**, acompañado de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que pongan en evidencia las acciones que para tal efecto se llevaron a cabo en las distintas etapas del **proyecto** a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco con copia a esta Unidad Administrativa.
9. Acondicionar las instalaciones del **proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono. Lo anterior, deberá ser notificado a la autoridad competente con **tres (3) meses** de antelación para que determine lo procedente. Para ello, la **promovente** presentará a esta DGIRA, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de la construcción llevada a cabo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**NOVENO.-** La **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los Términos del presente resolutivo y de las medidas que propuso en la **MIA-R** e información adicional. Dicho informe deberá ser presentado a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco, con una periodicidad **semestral** durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**. El primer informe será presentado un mes posterior al inicio de las actividades de preparación del sitio del **proyecto**, y con una periodicidad **anual** durante **treinta (30) años** a partir de la fecha de conclusión de la etapa de construcción, tomando como base las fechas de inicio y conclusión del **proyecto** de acuerdo con lo establecido en el Término **DÉCIMO** del presente resolutivo, salvo que en otros apartados de este resolutivo se indique lo contrario. Al respecto, la **promovente** deberá presentar a esta DGIRA una copia de los informes antes referidos.

"Proyecto Desarrollo Vistas"

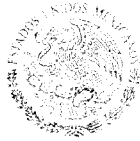
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 104 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Téls.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

**DÉCIMO.-** La **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del inicio y la conclusión del **proyecto**, conforme a lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo del REIA, para lo cual comunicará por escrito a esta DGIRA y a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los **quince (15) días** siguientes a que hayan dado principio, así como la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los **quince (15) días** posteriores a que esto ocurra.

**DECIMOPRIMERO.-** La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra, la **promovente** 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.

**DECIMOSEGUNDO.-** La **promovente** será la única responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados, en la descripción contenida en la **MIA-R** e información adicional.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas en el presente oficio, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la LGEEPA.

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

*"Proyecto Desarrollo Vistas"*  
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.  
Página 105 de 107

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04452

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

**DECIMOQUINTO.-** Se hace del conocimiento de la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 y 179 de la LGEEPA; o acudir al Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa.

**DECIMOSEXTO.-** Notificar el presente de conformidad con lo previsto en los artículos 35 y 36 de la LFPA, al **Lic. Ricardo Miguel Santa Cruz Mahoney** en su carácter de Representante Legal de la empresa **Chala Mar, S. de R.L. de C.V.**, en el domicilio señalado para tales efectos.

**ATENTAMENTE  
EL DIRECTOR GENERAL**

**ALFONSO FLORES RAMÍREZ**

"Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica".

C.c.p. Q.F.B. Martha García Irujo Palmeros, Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental. Correo electrónico: marthagrivas@semarnat.gob.mx.- Presente.  
Mtro. Jorge Aristóteles Sandoval Díaz, Gobernador del Estado de Jalisco. Correo electrónico: aristoteles.sandoval@jalisco.gob.mx. Presente.  
M.V.Z. Jorge Luis Tello García, Presidente Municipal de Tomatlán. Correo electrónico: presidencia@tomatlanjal.gob.mx. Presente.  
Dr. Guillermo Haro Bélchez, Procurador Federal de Protección al Ambiente. Correo electrónico: gharoprocudador@profepa.gob.mx. Presente.  
Biol. Ignacio Millán Tovar, Subprocurador de Recursos Naturales de la PROFEPA. Correo electrónico: imillan@profepa.gob.mx. Presente.  
Lic. Sergio Hernández González, Delegado Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco. Correo electrónico: sergio.hernandez@jalisco.semarnat.gob.mx. Presente.

Continúan copias...

"Proyecto Desarrollo Vistas"

Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

Página 106 de 107

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.

Tels.: (55) 5490 0900 y 01800 0000 247 www.semarnat.gob.mx



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04452**

Lic. Xóchitl Yin Hernández, Delegada Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco. Correo electrónico: xyin@profepa.gob.mx. Presente.

Dr. José Sarukhán Kermez, Coordinador Nacional de la CONABIO. Correo electrónico: cn@conabio.gob.mx. Presente.

M. en C. Humberto Gabriel Reyes Gómez, Director de la Región Occidente y Pacífico Centro de la CONANP. Correo electrónico: hreyes@conanp.gob.mx. Presente.

Mtro. Javier Warman Diamant, Encargado del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial. Correo electrónico: javier.warman@semarnat.gob.mx. Presente.

Lic. Augusto Mirafuentes Espinosa, Director General de Gestión Forestal y de Suelos. Correo electrónico: agusto.mirafuentes@semarnat.gob.mx. Presente.

Lic. Carlos Sánchez Gasca, Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros. Correo electrónico: carlos.sanchezg@semarnat.gob.mx. Presente.

M.C. Yolanda Aurora Alaniz Pasini, Directora General de Vida Silvestre. Correo electrónico: yolanda.alaniz@semarnat.gob.mx. Presente.

Dr. Víctor Hugo Alcocer Yamanaka, Subdirector General Técnico de la Comisión Nacional del Agua. Correo electrónico: yamanaka@conagua.gob.mx. Presente.

Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Minutario de la Dirección de Evaluación de Proyectos Gubernamentales.

**SINAT: Consecutivo: 14JA2015T0014-25.**

**DGIRA1506903, DGIRA1507391, DGIRA1507607, DGIRA1507906, DGIRA1508339, DGIRA1508469, DGIRA1508506, DGIRA1508567, DGIRA1508653, DGIRA1508698, DGIRA1509022, DGIRA1509731, DGIRA1509831, DGIRA1510300, DGIRA1510439, DGIRA1510461, DGIRA1510536, DGIRA1510819, DGIRA1600350, DGIRA1601007, DGIRA1601402, DGIRA1601439, DGIRA1602082, DGIRA1604142, DGIRA1605268, DGIRA1605304, DGIRA1605312 y DGIRA1605332.**

**No. exp.: 14JA2015T0014.**

**SMMJ/MCCR/GSL/HAPY/EAZR/DZR**

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

**Sin Texto**