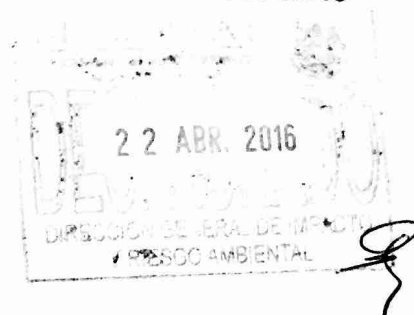


Ciudad de México, a 18 ABR 2016

C. MAURICIO LIÉVANOS NÚÑEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
NAYARASA S. DE R.L. DE C.V.
CALLE SÉNECA NÚM. 415, INT. 2
COL. POLANCO II SECCIÓN
DEL. MIGUEL HIDALGO, C.P. 11530, CIUDAD DE MÉXICO
TELS. 55 36 37 46 Y 55 36 22 76
CORREO ELECTRÓNICO: alexandra@ambientat.com.mx
PRESENTE



AUTORIZADOS PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

CC. IVONNE URIBE CARREÓN, ENRIQUE RIVERA MONROY,
TANIA SÁNCHEZ GÓMEZ, MARÍA LUISA GARCÍA RAMÍREZ,
ALEXANDRA CASO RUÍZ, FABIOLA JANETH VENTURA CANGAS,
SAMUEL VALENCIA MARTÍNEZ, EDÉN JARAMILLO MAR Y
ERIC RODOLFO QUINTANA GONZÁLEZ

Se emite en referencia al escrito sin número ni fecha, recibido en esta Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) el día 03 de marzo de 2016, a través del cual usted en su carácter de Representante Legal de la empresa **Nayarasa, S. de R.L. de C.V. (promovente)**, presentó la solicitud de modificación del proyecto denominado "**Mandarina**" (**proyecto**), ubicado a 2 km aproximadamente de la Carretera Federal México 200, dirección oeste, entre los poblados de Lo de Marcos, El Monteón y Villa Morelos, Municipio de Compostela, en el Estado de Nayarit, autorizado de manera condicionada a través del oficio SGPA/DGIRA/DG/04546 de fecha 01 de julio de 2013 (**oficio resolutivo**).

Sobre el particular, una vez analizada la solicitud de modificación propuesta, así como el expediente técnico administrativo instaurado para el **proyecto**, esta DGIRA tiene las siguientes consideraciones:

1. Que el 01 de julio de 2013, mediante el oficio SGPA/DGIRA/DG/04546 esta DGIRA autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el **proyecto** que corresponde a lo siguiente:
 - 12 lotes destinados a la construcción de Casas Unifamiliares, que en su conjunto ocuparán una superficie de 41.95 has.
 - 10 lotes Residenciales de Densidad Media, que en su conjunto ocupan una superficie de 23.77 has.

"Mandarina"
Nayarasa, S. de R.L. de C.V.
Página 1 de 16

- 5 lotes destinados a la construcción de **Villas**, que en su conjunto ocupan una superficie de 12.73 has.
 - 4 lotes destinados a la construcción de **Complejos Hoteleros**, que en su conjunto ocupan una superficie de 15.32 has.
 - 7 lotes para servicios (5 plantas de tratamiento de aguas residuales, una subestación eléctrica, una central telefónica, estacionamientos, vialidades, áreas verdes).
 - 3 clubes de Playa localizados en la Zona Federal Marítimo Terrestre de la playa El Canalán.
2. Que el 03 de marzo de 2016, la **promovente** solicitó la modificación del **proyecto** que consistirá en los siguientes componentes:
- a) Actualización de densidades y redistribución de edificios.
 - b) Proyección de vialidades para el nuevo desplante.
 - c) Ampliación del plazo de construcción por 10 años.
 - d) Reubicación de Clubes de Playa localizados en la Zona Federal Marítimo Terrestre de la playa Canalán.
3. Que el 15 de marzo de 2016, a través del oficio SGPA/DGIRA/DG/1764, y notificado a la **promovente** el 17 del mismo mes y año, esta DGIRA solicitó a la **promovente** información adicional respecto de la modificación propuesta al **proyecto**. En respuesta a lo anterior, se recibió el 01 de abril de 2016 en esta DGIRA, la información adicional requerida.
4. Que de acuerdo con la solicitud realizada, la modificación del **proyecto** planteada por la **promovente**, se describe a continuación:
- a) La distribución de los lotes se reduce de la siguiente forma.

Lotes	Proyecto autorizado	Modificación
Uso hotelero	4	4
Uso habitacional	27	15
Servicios	7	1
Áreas comunes	-	7
Total	38	27

Cabe aclarar que la superficie total del predio del **proyecto** donde se realizarán las obras y actividades de la modificación que se analiza, aumentó en 13.97 ha, con respecto a la autorizada originalmente que fue de 252.39 ha; por lo que, ahora dicha superficie es de **266.36 ha**.

Por lo anterior, en el comparativo de las tablas siguientes con lo autorizado y la modificación solicitada se verá reflejado el cambio de la superficie actual:

Proyecto autorizado 2013			
ID	LOTE	SUPERFICIE (has)	SUPERFICIE (m ²)
1	H-1 HP-1	5.92	30,500
2	H-2	3.96	39,600
3	HP-2	3.39	33,900
4	WH	2.04	20,400
5	SF-1	3.03	30,300
6	SF-2	1.27	12,700
7	SF-3	1.42	14,200
8	SF-4	1.99	19,900
9	SF-5	2.82	28,200
10	SF-6	1.05	10,500
11	SF-7	4.97	49,700
12	SF-8	5.12	51,200
13	SF-9	2.2	22,000
14	SF-10	2.2	22,000
15	SF-11	7.88	78,800
16	SF-12	6.57	65,700
17	MD-1a	2.08	20,800
18	MD-1b	2.08	20,800
19	MD-2	1.28	12,800
20	MD-3	1.43	14,300
21	MD-4	1.81	18,100
22	MD-5	1.46	14,600
23	MD-6	3.38	33,800
24	MD-7	3.69	36,900
25	MD-8	2.23	22,300
26	MD-9	4.07	40,700
27	CV-1	6.41	64,100
28	CV-2	1.09	10,900
29	CV-3	0.97	9,700
30	CV-4	1.08	10,800
31	CV-5	2.03	20,300
32	WT	0.58	5,767
33	EST	0.20	1,984
34	C-TEL	0.18	1,759
35	SE	0.30	2,996
36	DV	13.50	135,002
37	AAGR	42.23	422,326
38	AV/RLD	103.90	1,038,993
Total predio		252.39	2,523,900

Modificación			
ID	LOTE	SUPERFICIE (has)	SUPERFICIE (m ²)
1	H1-R1	34.47	344,700
2	H2-R2	20.20	202,000
3	H3-R3	12.82	128,200
4	H4-R4	44.01	440,100
5	R-5	5.08	50,800
6	R-6	8.50	85,000
7	R-7	4.81	48,100
8	R-8	2.75	27,500
9	R-9	2.14	21,400
10	R-10	4.01	40,100
11	R-11	3.42	34,200
12	R-12	13.85	138,500
13	R-13	7.35	73,500
14	R-14	4.93	49,300
15	R-15	1.39	13,900
16	R-16	6.92	69,200
17	R-17	11.24	112,400
18	R-18	11.53	115,300
19	R-19	13.30	133,000
20	Se-2	0.77	7,700
21	Ac-1	8.92	89,200
22	Ac-2	0.86	8,600
23	Ac-3	1.73	17,300
24	Ac-4	6.77	67,700
25	Ac-5	0.45	4,500
26	Ac-6	3.08	30,800
27	Ac-7	2.57	25,700
28	V	28.49	284,900
TOTAL PREDIO		266.36	2,663,600

Asimismo, en cuanto al número de cuartos en la modificación que se analiza se disminuye, realizando el comparativo de lo autorizado y la modificación se presenta a continuación lo siguiente:

Concepto	Autorizado		Modificación	
	Cuartos	Viviendas	Cuartos	Viviendas
Casas	-	599.99	-	121
Residencial	774.94	387.94	-	-
Villas	302.39	151.85	-	-
Hotelero	358	0.7608	323	-
Condominios	-	-	-	702
Total	1,435.33	1,140.54	323	823

En adición a lo antes citado, en la modificación solicitada los parámetros de densidad, C.O.S. y C.U.S. permitidos cumplen con el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón del Municipio de Compostela, Nayarit (PPDU-M)**¹, instrumento vigente y aplicable al sitio del **proyecto**, aun y cuando la superficie total que se propone para uso Hotelero sea mayor a la autorizada en 2013, es importante destacar que el desplante propuesto está por debajo de los máximos permitidos por el **PPDU-M**, como se analiza a continuación:

Modificación.			C.O.S.		C.U.S.		Densidad						
Lote	Zonificación PPDU-M 2015	Superficie lote (m2)	Superficie de ocupación permitida (m2)	Superficie de ocupación proyectada	Superficie de uso permitida	Superficie de uso proyectada	Número de cuartos permitidos	Número de viviendas permitidas	C.O.S. proyectado	C.U.S. proyectado	Número de viviendas (casa) proyectadas	Número de cuartos proyectados	Número de condos proyectados
H1-R1	CA (49)	11,800	-	789.46	-	4,736.78	-	-	-	-	-	136	-
	CA (59)	4,200	-	261.63	-	1,569.79	-	-	-	-	-		-
	CA (60)	2,900	-	236.80	-	1,420.82	-	-	-	-	-		-
	CA (61)	5,900	-	543.45	-	3,260.69	-	-	-	-	-		-
	TH-2 (04)	700	245.00	38.20	1,470.00	229.21	2	1	0.05	0.33	-		-
	TH-2 (05)	3,100	1,085.00	217.93	6,510.00	1,307.56	9	5	0.07	0.42	-		-
	TH-2 (07)	6,400	2,240.00	0.00	13,440.00	0.00	19	10	0.00	0.00	-		-
	TH-2 (11)	500	175.00	0.00	1,050.00	0.00	2	1	0.00	0.00	-		-
	TH-2 (12)	5,900	2,065.00	581.57	12,390.00	3,489.44	18	9	0.10	0.59	-		-

¹ Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 15 de agosto de 2015.

Modificación			C.O.S.		C.U.S.			Densidad					
Lote	Zonificación PPDU-M 2015	Superficie lote (m2)	Superficie de ocupación permitida (m2)	Superficie de ocupación proyectada	Superficie de uso permitida	Superficie de uso proyectada	Número de cuartos permitidos	Número de viviendas permitidas	C.O.S. proyectado	C.U.S. proyectado	Número de viviendas (casa) proyectadas	Número de cuartos proyectados	Número de condos proyectados
	TH-3 (07)	20,800	7,280.00	1,854.46	43,680.00	11,126.75	125	62	0.09	0.53	-	-	-
	TH-3 (08)	26,500	9,275.00	2,456.24	55,650.00	14,737.46	159	80	0.09	0.56	-	-	-
	TH-3 (09)	61,400	21,490.00	5,082.31	128,940.00	30,493.83	368	184	0.08	0.50	-	-	-
	TH-3 (10)	9,900	3,465.00	333.28	20,790.00	1,999.68	59	30	0.03	0.20	-	-	-
	TH-3 (11)	20,000	7,000.00	1,959.30	42,000.00	11,755.77	120	60	0.10	0.59	-	-	-
	TH-3 (12)	23,200	8,120.00	3,139.66	48,720.00	18,837.98	139	70	0.14	0.81	-	-	-
	TH-3 (13)	60,300	21,105.00	5,960.59	126,630.00	35,763.53	362	181	0.10	0.59	-	-	-
	TH-3 (14)	61,600	21,560.00	7,027.30	129,360.00	42,163.78	370	185	0.11	0.68	-	-	-
	TH-3 (15)	19,600	6,860.00	1,879.82	41,160.00	11,278.92	118	59	0.10	0.58	-	-	-
H2-R2	TH-3 (04)	202,000	70,700.00	27,399.14	424,200.00	164,394.85	1,212	606	0.14	0.81	-	127	24
H3-R3	CA (57)	400	-	-	-	-	-	-	-	-	12	25	-
	CA (58)	700	-	-	-	-	-	-	-	-			-
	EV-C (04)	12,500	-	-	-	-	-	-	-	-			-
	EV-C (05)	1,800	-	-	-	-	-	-	-	-			-
	TH-2 (06)	101,400	35,490.00	10,045.15	212,940.00	60,270.93	304	152	0.10	0.59			-
	TH-2 (07)	7,400	2,590.00	0.37	15,540.00	2.23	22	11	0.00	0.00			-
	TH-2 (08)	4,000	1,400.00	0.00	8,400.00	0.00	12	6	0.00	0.00			-
H4-R4	CA (62)	3,400	-	-	-	-	-	-	-	-	35	35	-
	TH-4 (1)	13,100	6,550.00	121.59	39,300.00	729.56	79	39	0.01	0.06			-
	TH-4 (2)	98,200	49,100.00	53,115.93	294,600.00	318,695.57	589	295	0.54	3.25			-
	TH-4 (5)	294,900	147,450.00	135,075.79	884,700.00	810,454.73	1769	885	0.46	2.75			-
	TH-4 (6)	30,500	15,250.00	0.00	91,500.00	0.00	183	92	0.00	0.00			-
TOTAL		1,115,000	440,495.00	258,119.98	2,642,970.00	1,548,719.85	6,040.20	3,020.10	2.31	13.84	12	323	24

Modificación			C.O.S.		C.U.S.			Densidad				
Lote	Zonificación PPDU-M 2015	Superficie lote (m2)	Superficie de ocupación permitida (m2)	Superficie de ocupación proyectada	Superficie de uso permitida	Superficie de uso proyectada	Número de cuartos permitidos	Número de viviendas permitidas	C.O.S. proyectado	C.U.S. proyectado	Número de viviendas (casa) proyectadas	Número de condos proyectados
R-5	EV-C (3)	700	-	-	-	-	-	-	-	-	8	18
	TH-2 (5)	49,700	17,395	6,552	104,370	39,312	149	75	0.13	0.79		
	TH-3 (15)	400	140	-	-	-	-	-	-	-		
R-6	CA (59)	600	-	-	-	-	-	-	-	-	13	60
	TH-2 (5)	3,000	1,050	300	6,300	1,801	9	5	0.10	0.60		
	TH-2 (6)	6,900	2,415	540	14,490	3,239	21	10	0.08	0.47		
	TH-2 (7)	74,500	26,075	9,900	156,450	59,400	224	112	0.13	0.80		
R-7	TH-2 (7)	48,100	16,835	5,904	101,010	35,424	144	72	0.12	0.74	4	48
R-8	EV-C (5)	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36
	TH-2 (7)	3,700	1,295	-	-	-	-	-	-	-		
	TH-2 (8)	22,800	7,980	3,168	47,880	19,008	68	34	0.14	0.83		
R-9	TH-2 (7)	6,500	2,275	159	13,650	954	20	10	0.02	0.15	-	24
	TH-2 (9)	14,900	5,215	1,953	31,290	11,718	45	22	0.13	0.79		
R-10	CA (49)	1,700	-	-	-	-	-	-	-	-	5	36
	TH-2 (07)	2,000	700	275	4,200	1,652	6	3	0.14	0.83		
	TH-2 (11)	33,700	11,795	4,454	70,770	26,726	101	51	0.13	0.79		
	TH-3 (12)	1,300	455	-	-	-	-	-	-	-		
	TH-3 (13)	1,400	490	256	2,940	1,536	8	4	0.18	1.10		
R-11	TH-2 (09)	1,000	350	-	-	-	-	-	-	-	-	24
	TH-2 (10)	25,200	8,820	1,776	52,920	10,656	76	38	0.07	0.42		
	TH-2 (11)	6,800	2,380	-	-	-	-	-	-	-		
	TH-3 (11)	1,200	420	-	-	-	-	-	-	-		
R-12	CA (62)	300	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-
	TH-2 (02)	25,200	8,820	1,573	52,920	3,146	76	38	0.06	0.12		
	TH-2 (03)	56,200	19,670	-	-	-	-	-	-	-		
	TH-2 (04)	54,500	19,075	2,233	114,450	4,465	164	82	0.04	0.08		
	TH-3 (07)	800	280	-	-	-	-	-	-	-		
	TH-3 (08)	300	105	-	-	-	-	-	-	-		
	TH-4 (01)	1,200	600	-	-	-	-	-	-	-		
R-13	TH-2 (03)	12,100	4,235	-	-	-	-	-	-	-	10	-
	TH-2 (12)	49,600	17,360	3,725	104,160	7,449	149	74	0.08	0.15		
	TH-3 (08)	7,800	2,730	709	16,380	1,418	47	23	0.09	0.18		

Modificación			C.O.S.		C.U.S.		Densidad					
Lote	Zonificación PPDU-M 2015	Superficie lote (m2)	Superficie de ocupación permitida (m2)	Superficie de ocupación proyectada	Superficie de uso permitida	Superficie de uso proyectada	Número de cuartos permitidos	Número de viviendas permitidas	C.O.S. proyectado	C.U.S. proyectado	Número de viviendas (casa) proyectadas	Número de condos proyectados
	TH-3 (10)	700	245									
	TH-3 (11)	3,300	1,155									
R-14	CA (62)	2,700	-	-	-	-	-	-	-	-		
	TH-2 (02)	3,900	1,365	493	8,190	987	12	6	0.13	0.25		
	TH-2 (03)	41,000	14,350	4,009	86,100	8,017	123	62	0.10	0.20	11	-
	TH-4 (01)	900	450									
	TH-4 (02)	300	150									
	TH-4 (06)	500	250									
R-15	IE-U (2)	8,900	0	974	0	1,948	0	0			3	-
	TH-2 (3)	5,000	1,750	286	10,500	572	15	8	0.06	0.11		
R-16	IE-U (3)	400									6	72
	TH-2 (13)	68,700	24,045	7,704	144,270	46,224	206	103	0.11	0.67		
	TH-4 (7)	100	50									
R-17	CA (32)	2,400	-	-	-	-	-	-	-	-	30	-
	IN-U (3)	400										
	TH-2 (1)	109,600	38,360	13,500	230,160	27,000	329	164	0.12	0.25		
R-18	TH-4 (1)	104,800	52,400									168
	TH-4 (2)	10,100	5,050	1,975	30,300	11,851	61	30	0.20	1.17		
	TH-4 (5)	400	200									
R-19	CA (62)	3,500	-	-	-	-	-	-	-	-		
	CA (63)	1,700	-	-	-	-	-	-	-	-		
	CA (63)	0	-	-	-	-	-	-	-	-		
	CA (63)	0	-	-	-	-	-	-	-	-		
	TH-4 (3)	300	150									192
	TH-4 (4)	1,100	550									
	TH-4 (5)	104,800	52,400	17,669	314,400	106,013	629	314	0.17	1.01		
	TH-4 (6)	3,400	1,700	197	10,200	1,181	20	10	0.06	0.35		
	TH-4 (7)	18,200	9,100	1,470	54,600	8,820	109	55	0.08	0.48		
		1,012,200	382,680	91,754	1,782,900	440,519	2,809	1,404	3	13	121	702

b) La modificación del **proyecto** comprende una nueva distribución de las vialidades, la superficie que será empleada para esta distribución será de 13.37 ha. Al respecto, cabe señalar que en las vialidades se redujo el ancho de rodamiento, especialmente en las

vialidades que se replantearon para ser circuladas por carros de golf, transeúntes y bicicletas. De conformidad con lo manifestado por la **promovente** esta nueva distribución se realizó con la finalidad de crear un concepto de valoración de los recursos naturales, belleza paisajística, y gozo por escenarios poco urbanizados.

- c) Las obras de la modificación solicitada se realizarán dentro de la ampliación del plazo de vigencia que la **promovente** solicitó en tiempo y forma, como parte de la presente modificación correspondiendo a **diez (10) años** para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio y construcción de las obras de modificación al **proyecto**, y de **cincuenta (50) años** para la operación y mantenimiento, establecido en el **Término SEGUNDO** del oficio resolutivo número SGPA/DGIRA/DG/04546 de fecha 01 de julio de 2013.
- d) Para la reubicación de los tres clubes de playa en la zona federal marítimo terrestre de la playa Canalán, la **promovente** manifestó en la información técnica anexa a su solicitud que: *el método de construcción se mantiene así como los materiales, que el nuevo reacomodo mantiene al igual que los autorizados la vegetación de duna. Los espacios abiertos de manera natural son los que se pretenden utilizar con el nuevo proyecto; sin embargo, para la nueva distribución y reacomodo de las unidades destinadas a los tres clubes de playa, la **promovente** no incorporó en su solicitud de modificación información detallada al respecto; por lo que, esta DGIRA mediante información adicional le requirió a la **promovente**, particularmente lo siguiente:*

“...
especificar superficies y descripción detallada de cada uno de los conceptos, la finalidad de reubicarlos y la vinculación con los instrumentos jurídicos vigentes y aplicables, evidenciando como las obras y actividades proyectadas dan cabal cumplimiento a los lineamientos establecidos en dichos instrumentos.”

Lo anterior, derivado de que en la Figura 6 y plano presentados en la solicitud de modificación, se observa una mayor superficie a la autorizada en el **oficio resolutivo**; al respecto, la **promovente** en la información adicional ingresada, se concretó a mencionar que los clubes de playa ocuparán una superficie en total de 4,817.87 m², sin especificar superficies parciales para cada uno de los clubes y mostró en la Figura 3 solo la distribución sin señalar la ubicación de los conceptos, la finalidad y su nueva distribución.

Derivado de lo anterior, la **promovente** al no ingresar lo solicitado, no permitió a esta Unidad Administrativa identificar si con la reubicación de los clubes de playa, se afectaría las condiciones ambientales del sitio.

“Mandarina”

Nayarasa, S. de R.L. de C.V.

Página 8 de 16

5. Que el sitio donde se realizará la modificación planteada por la **promovente** se encuentra regulado por los siguientes instrumentos jurídicos y normativos vigentes y aplicables:

A) Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón del Municipio de Compostela, Nayarit (PPDU-M).

Instrumento actualmente vigente, donde el **proyecto** se localiza en la siguiente clasificación de áreas de acuerdo a la zonificación secundaria que establece el **PPDU-MC**:

- Turístico Hotelero Baja Densidad. **TH2**
- Turístico Hotelero de Mediana Densidad **TH3**
- Turístico Hotelero de Alta Densidad. **TH4**
- Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales. **EV-C**
- Instalaciones Especiales Urbanas. **IE-U**
- Infraestructura Urbana. **IN-U**
- Área de protección a cauces y cuerpos de agua. **CA**

En la tabla siguiente se muestran los parámetros urbanos contenidos en el **PPDU-M** y mismos a los que se ajustará la distribución del **proyecto** en la presente solicitud:

TURISTICO HOTELERO TH			
	DENSIDAD BAJA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD ALTA
	(TH-2)	(TH-3)	(TH-4)
Densidad máxima	30 cuartos por hectárea	60 cuartos por hectárea	60 cuartos por hectárea
Superficie mínima de lote	VARIABLE	VARIABLE	VARIABLE
Frente mínimo del lote	30 metros lineales	30 metros lineales	30 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.35	0.35	0.50
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	2.1	2.1	3.00
Altura máxima de la edificación	6 niveles	6 niveles	6 niveles
Cajones de estacionamiento	1 cajón por cada 50m2 construidos		
Restricción frontal	5 metros lineales	5 metros lineales	5 metros lineales

TURISTICO HOTELERO TH			
	DENSIDAD BAJA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD ALTA
	(TH-2)	(TH-3)	(TH-4)
Restricciones laterales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales		
Modo de edificación	Abierto		
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.			

En relación a lo antes descrito y conforme a lo manifestado por la **promovente**, se vincula la modificación con el **PPDU-M** como se presenta a continuación:

Clasificación de áreas (PPDU-M)	Clave de la política (PPDU-M)	Superficie que ocupa dentro del predio (ha)	Porcentaje (%) que representa
Hotelero alta densidad	TH-4	68.34	28.73
Hotelero media densidad	TH-3	58.83	24.73
Hotelero baja densidad	TH-2	86.56	36.39
Instalaciones especiales urbanas	IE-U	6.43	2.70
Infraestructura urbana	IN-U	0.04	0.02
Vialidades y acotamiento	--	28.49	10.69
TOTAL		266.36	100%

Clasificación de áreas (PPDU-M)	Clave (PPDU-M)	Superficie que ocupa dentro del predio (has)	CUS Permitido	Superficie de construcción permitida (ha)	Superficie de construcción proyectada	CUS proyectado
Hotelero alta densidad	TH-4	68.34	3	205.02	136.23	1.99
Hotelero media densidad	TH-3	58.83	2.1	123.54	43.36	0.74
Hotelero baja densidad	TH-2	86.56	2.1	181.78	73.27	0.85
Espacios verdes, abiertos y recreativos	EV-C	11.84	N/A			N/A
Instalaciones especiales urbanas	IE-U	6.43				

Clasificación de áreas (PPDU-M)	Clave (PPDU-M)	Superficie que ocupa dentro del predio (has)	CUS Permitido	Superficie de construcción permitida (ha)	Superficie de construcción proyectada	CUS proyectado
Infraestructura urbana	IN-U	0.04				
Vialidades y acotamiento	---	28.49				
Área de protección a cauces y cuerpos de agua	CA	5.5	N/A	0.00		
Total		266.36		510.34	252.86	

Derivado del análisis realizado a la vinculación del **proyecto** con el **PPDU-M**, esta DGIRA concluye que la modificación presentada por la **promovente** se ajusta a la zonificación secundaria de dicho plan parcial para el sitio del **proyecto**.

B) Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (LGVS) ² y NOM-022-SEMARNAT-2003³

Es importante indicar que la modificación propuesta, no representa cambio alguno respecto a las condiciones planteadas en el **oficio resolutivo**, en relación a la conservación y protección del humedal colindante al predio del **proyecto**, toda vez que el motivo de la solicitud es la redistribución de las obras del proyecto, por lo que no se ocasionarán cambios ambientales en las características ecológicas del humedal; no obstante, la **promovente** propone continuar con el *Programa de conservación, restauración, manejo y monitoreo de la vegetación de manglar*. Por lo tanto esta DGIRA considera que la **promovente** da cumplimiento con la **NOM-022-SEMARNAT-2003⁴**, así como el **Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre⁵**.

Derivado del análisis realizado a la vinculación de la modificación solicitada con los instrumentos normativos vigentes y aplicables al sitio del **proyecto**, esta DGIRA considera que las obras y actividades propuestas para la modificación referente a la redistribución de edificios de los conceptos: villas, casas, hoteles, residencias y condominios y la nueva proyección de vialidades, son congruentes con las disposiciones establecidas en los

². Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1° de febrero de 2007.

³. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003.

⁴. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003.

⁵. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1° de febrero de 2007.

instrumentos jurídicos vinculantes antes citados, y en consecuencia, se ajustan a las estrategias generales y criterios específicos estipulados por los mismos.

Con respecto a los clubes de playa, la **promovente** fue omisa en presentar la información que permitiera a esta Unidad Administrativa comprobar la congruencia de estas obras con los instrumentos que se analizan en este numeral.

6. Que la **promovente** manifiesta que la distribución solicitada, no generará nuevos impactos ambientales significativos, distintos a los ya identificados, descritos y evaluados, pues no considera aumentar la superficie de desmonte autorizada (31.61 ha) y por lo tanto, no se incrementarán los impactos ambientales derivados del **proyecto** los cuales en su momento ya fueron evaluados; asimismo, la **promovente** señala que continuará dando seguimiento a las medidas de mitigación así como a los siguientes programas propuestos en la MIA-R:

- Programa de Manejo Ambiental
- Programa de seguimiento a la calidad ambiental
- Programa de protección para la zona de playa del proyecto.
- Programa de conservación, restauración, manejo y monitoreo de la vegetación de manglar.
- Programa de manejo de residuos sólidos no peligrosos, peligrosos y líquidos
- Programa de conservación y protección de suelos.
- Programa de reforestación
- Programa de rescate de Flora y Fauna
- Programa de conservación, restauración, manejo y monitoreo de la vegetación de manglar
- Programa de protección de la zona de playa
- Programa de protección de cocodrilo de río (*Crocodylus acutus*).
- Programa de seguimiento de calidad ambiental.

7. Que visto lo anterior y de la revisión a la documentación presentada por la **promovente** para justificar las modificaciones solicitadas para el **proyecto**, correspondientes a la actualización de densidades y redistribución de edificios de los conceptos: villas, casas, hoteles, residencias y condominios, la nueva proyección de vialidades para el desplante modificado, esta DGIRA concluye que los cambios al diseño del **proyecto**, obedecen a una redistribución de las obras en la misma superficie de ocupación.

Para el caso particular de los clubes de playa la **promovente** al no presentar la información adicional solicitada, no permitió a esta Unidad Administrativa determinar si las modificaciones propuestas a los mismos, pudieran derivar en afectaciones ambientales al sitio del **proyecto**, ni si las medidas planteadas son las adecuadas para mitigar y/o compensar dichas afectaciones.

"Mandarina"

Nayarasa, S. de R.L. de C.V.

Página 12 de 16



No obstante, conforme a lo descrito en la información presentada por la **promovente**, la modificación prevista para el **proyecto** referente a la actualización de densidades y redistribución de edificios de los conceptos: villas, casas, hoteles, residencias y condominios, la nueva proyección de vialidades para el desplante modificado, da cumplimiento a lo dispuesto en los Términos y Condicionantes del **oficio resolutivo**, al ser sustentadas por la **promovente**, conforme lo previsto por el artículo 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (REIA); por lo que esta DGIRA, a efecto de resolver lo procedente en respuesta a la solicitud de modificación presentada para el **proyecto**, señala lo que a la letra establece el citado artículo 28 del REIA:

"Artículo 28. Si el promovente pretende realizar modificaciones al proyecto después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental, deberá someterlas a la consideración de la Secretaría, la que, en un plazo no mayor a diez días, determinará:

- I. Si es necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental;*
- II. Si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada, o*
- III. Si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata.*

En este último caso, las modificaciones a la autorización deberán ser dadas a conocer al promovente en un plazo máximo de veinte días."

De la transcripción hecha anteriormente, se desprende que la solicitud de modificación encuadra en el artículo 28 fracción III, toda vez que se trata de modificaciones al **proyecto** después de emitido el **oficio resolutivo**, mismas que fueron descritas en el numeral **4** del presente oficio.

Para lo anterior, una vez analizada la información presentada por la **promovente** para llevar a cabo las modificaciones del **proyecto**, respecto a la redistribución de edificios de los conceptos villas, casas, hoteles, residencias y condominios, la nueva proyección de vialidades para el desplante modificado, así como la ampliación de la vigencia para desarrollar las actividades de preparación del sitio y construcción de dicha infraestructura, por un plazo de **diez (10) años**, esta DGIRA considera la modificación propuesta no incrementa significativamente el nivel de impactos ambientales evaluados previamente, aunque si cambia el arreglo espacial de los diferentes conceptos dentro del predio; derivado de lo anterior, esta DGIRA concluye que el **oficio resolutivo**, requiere ser modificado, con el objeto de imponer nuevas condiciones para la realización de las obras y actividades no previstas originalmente.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 8 párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 32 bis fracciones II y XI de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 1, 2, 3 y 16, fracción X de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 28, fracción III del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; el **Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de abril de 2007; en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón del Municipio de Compostela, Nayarit**; el **Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (LGVS)**⁶ y la **NOM-022-**

⁶. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de febrero de 2007.

SEMARNAT-2003 y su especificación **4.43**, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, los días 10 de abril de 2003 y 07 de mayo de 2004; artículos 2, fracción XX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, y 28, fracciones IV y XX del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, así como lo establecido en el oficio resolutivo SGPA/DGIRA/DG/04546 del 01 de julio de 2013 y demás emitidos para el **proyecto**, una vez analizada la petición de la **promovente**, así como la documentación que la acompañó, esta DGIRA

RESUELVE:

PRIMERO.- Tener por atendidos los escritos sin número, ni fechas, recibidos ante esta DGIRA los días 03 de marzo y 01 de abril de 2016, respectivamente, presentados por el **C. Mauricio Liévanos Núñez**, en su carácter de Representante Legal de la **promovente**.

SEGUNDO.- Conforme a lo descrito en el presente oficio y con fundamento en lo señalado en el artículo 28, fracción III del REIA, **se autoriza** la modificación solicitada del **proyecto**, referida en el numeral **4** del presente oficio, al preverse que su desarrollo, mantendrá la condición ambiental ya evaluada por esta Secretaría a través del **oficio resolutivo** del **proyecto**, relativa a la redistribución de edificios de los conceptos: villas, casas, hoteles, residencias y condominios, la nueva proyección de vialidades para el desplante modificado, así como la ampliación de la vigencia para desarrollar las actividades de preparación del sitio y construcción de dicha infraestructura, por un plazo de **diez (10) años adicionales**; no obstante lo anterior, las modificaciones propuestas conllevan a que esta autoridad adecúe las condicionantes ya establecidas para su realización, e imponga nuevas condiciones, adicionándose la Condicionante 6 y actualizándose la 2, leyéndose y aplicándose a través del presente oficio, para el Término **NOVENO**, del **oficio resolutivo**, conforme a las siguientes

CONDICIONANTES

6. La **promovente** deberá considerar la redistribución de las obras en la misma superficie de ocupación autorizadas en el presente oficio, para realizar las adecuaciones y ajustes correspondientes a los protocolos de los Programas y Subprogramas Ambientales propuestos por la **promovente** en la MIA-R y citados en el numeral 6 del presente oficio; lo anterior, con la finalidad de ser analizados por esta DGIRA en los informes de cumplimiento de Términos y Condicionantes que para tal efecto presente la **promovente** conforme a lo establecido en el **Término NOVENO** del **oficio resolutivo**.

2. La **promovente** deberá considerar todas y cada una de las modificaciones autorizadas en el presente oficio para actualizar, y en su caso, replantear el monto del instrumento de garantía requerido en la **Condicionante 2** del oficio resolutivo, mismo que fue validado por esta Unidad Administrativa con oficio número SGPA/DGIRA/DG/1088 del 02 febrero de 2016. En consecuencia, **deberá ingresar nuevamente de manera previa al inicio de las obras y actividades del proyecto**, la propuesta actualizada del Estudio Técnico Económico (ETE)

"Mandarina"
Nayarasa, S. de R.L. de C.V.
Página 14 de 16

solicitado en la **Condicionante 2** del **oficio resolutivo** y una vez aprobado en monto propuesto, estarse a lo señalado en dicha Condicionante para la presentación de las pólizas correspondientes

TERCERO.- Autorizar para el **proyecto**, lo concerniente a la modificación del plazo de ejecución de las obras y actividades de la preparación del sitio y construcción del **proyecto** solicitada, por un periodo de **diez (10) años** al originalmente de **tres (3) años** establecido en el **Término SEGUNDO** del **oficio resolutivo**, el cual correrá al finalizar el plazo de vigencia contenido en el oficio SGPA/DGIRA/DG/04546 del 01 de julio de 2013, la cual inició a partir de su fecha de recepción (acontecida el lunes 08 de julio de 2013). Con respecto al plazo para la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**, éste se seguirá manteniendo en **cincuenta (50) años**, establecido en el **Término SEGUNDO** del **oficio resolutivo**.

CUARTO.- **NEGAR** la solicitud por parte de la **promovente** para la reubicación de los clubes de playa localizados en la zona federal marítimo terrestre de la playa Canalán, conforme a lo establecido en los numerales 5 inciso **B)** y 7 del presente oficio.

QUINTO.- Ratificar el resto de los derechos y obligaciones establecidos en los Términos y Condicionantes que integran el **oficio resolutivo** SGPA/DGIRA/DG/04546 del 01 de julio de 2013 del **proyecto**, y demás emitidos para el mismo, bajo el entendido de que cualquier otra modificación al mismo, deberá ingresarla para su previo análisis ante esta DGIRA, conforme a lo establecido en el artículo 28 del REIA, a través del trámite COFEMER SEMARNAT-04-008, atendiendo los requisitos señalados en la siguiente dirección electrónica:

<http://tramites.semarnat.gob.mx/index.php/impacto-ambiental/modificaciones-exenciones-y-avisos/43-modificaciones-a-proyectos-autorizados-en-materia-de-impacto-ambiental>

Por tal motivo, la **promovente** no podrá llevar a cabo obras y actividades distintas a las consideradas en el **oficio resolutivo**, las modificaciones autorizadas al **proyecto** y a lo autorizado en el presente oficio.

SEXTO.- La presente modificación al **proyecto**, se emite en referencia a los impactos ambientales de las obras y actividades descritas en el numeral **4** del presente oficio, sin ser 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 autorizaciones referentes en el ámbito de su competencia; para lo cual, y para los efectos legales conducentes al **oficio resolutivo**, la **promovente** será responsable de tramitarlos y obtenerlos a fin de llevar a cabo el desarrollo de las obras y actividades de la modificación del **proyecto**.

SÉPTIMO.- Hacer del conocimiento de la **promovente**, que tiene a salvo sus derechos para ejercer las acciones correspondientes para someter de nueva cuenta ante esta Unidad Administrativa, la

"Mandarina"
Nayarasa, S. de R.L. de C.V.
Página 15 de 16

pretendida reubicación de los Clubes de Playa Canalán del **proyecto**, atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo. Asimismo, se le previene que, hasta que no cuente con la autorización respectiva en materia de impacto ambiental, no podrá iniciar con ningún tipo de obras o actividades relacionadas con la reubicación de los clubes de playa localizados en la zona federal marítimo terrestre de la playa Canalán, y que de hacerlo se hará acreedora a las sanciones que establezca la LGEEPA y demás ordenamientos jurídicos que en derecho procedan.

OCTAVO.- Se hace del conocimiento de la **promovente**, que el presente oficio emitido, con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás disposiciones aplicables, podrá ser impugnado, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA).

NOVENO.- Hacer del conocimiento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Nayarit, el contenido del presente oficio, para los fines legales a que haya lugar.

DÉCIMO.- Notifíquese el presente oficio al **C. Mauricio Liévanos Núñez**, en su carácter de Representante Legal de la **promovente**, de conformidad con los artículos 2, 35, 36, 38 y 39 de la LFPA.

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.e.p. Q.F.B. Martha Garcíariyas Palmeros, Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT.-
marthagrivás@semarnat.gob.mx
Dr. Guillermo Javier Haro Bélchez, Titular de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.-
gharoprocurador@profepa.gob.mx
Bíol. Ignacio Millán Tovar, Subprocurador de Recursos Naturales de la PROFEPA.- imillan@profepa.gob.mx
Ing. Roberto Rodríguez Medrano, Delegado Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit.-
roberto.medrano@nayarit.semarnat.gob.mx
C.P. José Omar Cánovas Moreno, Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit.-
ocanovas@profepa.gob.mx
Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
Minutario de la Dirección de Evaluación de Proyectos Gubernamentales.

Bitácora 23/DG-00035/03/16. DGIRA1602634
Consecutivo DG-00035/03/16-2
No. Exp.: 18NA2012T0010

"Mandarina"
Nayarasa, S. de R.L. de C.V.
Página 16 de 16

CCR / QTV / MCAR