

Unidad administrativa que clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A - MIA Particular: Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

Partes o secciones clasificadas: Páginas 1 y 47

Fundamento legal y razones: Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Nombres de personas físicas terceros autorizados para oír y recibir notificaciones, firmas, Dirección de particulares, números de teléfono y direcciones de correo electrónico por considerarse información confidencial.

Firma del titular: Lic. Omar Agustín Camarena González



Fecha de clasificación y número de acta de sesión: Resolución 02/2017, en la sesión celebrada el 27 de enero de 2017.



TEPIC, NAYARIT A 1 DE JULIO DE 2015.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

“2015, AÑO DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN”

SR. CRAIG MATTHEW AUREGUY
APODERADO LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el Sr. Craig Matthew Aureguy Apoderado Legal de la persona moral denominada Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario, que en lo sucesivo se denominará como la promovente, para el proyecto “Casa Kupury 20” en lo sucesivo denominado como el proyecto, con ubicación en el lote 20 de la sección residencial Kupury, del Condominio Maestro Punta Mita en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 446769.1467, Y = 2298188.1001.

RESULTANDO

- I. Que el 27 de marzo de 2015, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito de marzo de 2015, mediante el cual la promovente, presentó la MIA-P del proyecto, para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental con la clave 18NA2015TD016.
- II. Que el 31 de marzo de 2015, a través del escrito de misma fecha, la promovente, presentó la página del periódico de fecha 31 de marzo de 2015, en la cual se publicó el extracto del proyecto, cumpliendo con la fracción I del artículo 34 de la LGEEPA.
- III. Que el 1 de abril de 2015 se publicó en la separata núm. DGIRA/014/15 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de

“Casa Kupury 20”

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

PR



proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 26 al 31 de marzo de 2015 y extemporáneos, en la que se publicó la fecha de recepción del proyecto.

- IV. Que el 10 de abril de 2015, esta Delegación Federal integró el expediente del proyecto, y puso la MIA-P a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/1239/15 y 138.01.00.01/1240/15, ambos del 20 de abril de 2015, esta Delegación notificó a la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (SEMANAY) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto, para que manifestaran lo que a su derecho conviniera con relación al mismo.
- VI. Que el 25 de mayo de 2015, a través del oficio núm. 138.01.00.01/1698/15 esta Delegación Federal solicitó al promovente, con base a lo establecido en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su REIA, información adicional a la MIA-P, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo, hasta que esta Delegación Federal contara con dicha información.
- VII. Que el 5 de junio de 2015, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual la promovente, presentó la información adicional a la MIA-P, en respuesta a la solicitud que se indica en el resultando VI del presente resolutivo.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° inciso Q), 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del REIA; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2° fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la LGEEPA, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el proyecto por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la LGEEPA y 5° inciso Q) del REIA y con ello

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la LGEEPA, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promoviente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del REIA, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las tres fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la LGEEPA, que a la letra dice que “*para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente*”, esta Delegación Federal procede a analizar que la MIA-P se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del REIA, el cual establece los requisitos que debe contener la MIA-P a fin de ser evaluada por la SEMARNAT en los siguientes términos:

“Casa Kupury 20”

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promoviente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la **promoviente** en ésta, según escrituras el predio tiene 2,319.27 m². Sin embargo, la SEMARNAT delimitó una nueva línea de Zona Federal Marítimo Terrestre, reflejada en el plano DDPIF/NAY/2013/02, elaborado en agosto de 2013, según la cual se afecta al predio del **proyecto** en 30.08 m² con lo cual el terreno propiedad se redujo a una área disponible de 2,289.19 m². El **proyecto** consistente en construir una casa habitación de 2 niveles, con un acceso vehicular que conduce a una cochera y un vestíbulo, conectado por escaleras a la parte principal de la casa. Se aprovechará la topografía del terreno, que va desde la cota de los 16 metros en su parte colindante a la vialidad interna del condominio punta mita, hasta los 6 metros en la sección colindante a la zona federal, con lo que se reducirá el volumen de excavación.

En el primer nivel, en el ala izquierda se tendrá el cuarto de máquinas y lavandería, seguidos de un cuarto de familia, el gimnasio con baño y un comedor y estancia exteriores. En el ala derecha, se ubicará la escalera, seguida de la cocina, un baño de visitas, el comedor, un salón de juegos, la sala y un asoleadero, posteriormente, se tendrá la alberca. La franja de terreno ubicada entre la alberca y el límite Nororiente del predio que colinda con la Zona Federal, será dedicado a conservación en su estado natural, ya que es la zona donde se encuentra la mayoría de la vegetación arbórea.

Por la topografía del terreno, el ingreso principal a la segunda planta se encontrará a nivel de suelo, en el ala izquierda se tendrán dos recamaras para huéspedes, que contarán con su baño y un jardín interior. En el ala derecha, se ubicará la escalera de acceso a la planta baja, y posteriormente, las dos recamaras principales, con baño y vestidor.

El **proyecto** tendrá 1472.11 m² de áreas verdes y jardinadas; tendrá andadores hacia las distintas áreas, se instalarán servicios urbanos como sistema de drenaje sanitario y agua potable, además de instalaciones eléctricas y telefónicas, etc.

El desglose de áreas es el siguiente:

Superficie final para la implementación del proyecto.	2,289.19 m ²	100.00 %
Planta baja.		
Cuarto de equipos.	95.52	
Baño.	11.77	
Cocina.	39.44	
Comedor.	48.22	
Salón de juego.	33.13	

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Handwritten initials: Q, SW

Handwritten signature

Handwritten signature

Sala.	47.31	
Vestíbulo.	49.94	
Family room.	45.32	
Gimnasio.	27.84	
Total de construcción techada en planta baja.	398.49	17.41 %
Construcción descubierta.		
Alberca.	96.91	
Terraza.	11.29	
Asoleadero primera planta.	19.65	
Asoleaderos segunda planta.	60.62	
Corredor segunda planta.	68.63	
Cochera.	40.72	
Total de construcción descubierta.	297.82	13.01 %
Comedor exterior pergolado.	86.96	
Total de pergolados.	86.96	3.80 %
Andadores.		
Andadores y rodamientos.	33.81	
Total de andadores.	33.81	1.48 %
Áreas verdes.		
Áreas verdes y ajardinadas.	1,472.11	
Total de áreas verdes y jardinadas (m²).	1,472.11	64.31 %
Total de superficie descubierta.	1890.7	
Total de superficie cubierta.	398.49	
Total de superficie del predio del proyecto.	2289.19	
Planta alta.		
Habitación principal baño y closet.	72.64	
Habitación secundaria baño y closet.	53.78	
Vestíbulo de acceso.	7.77	
Lobby.	35.97	
Cuarto de huéspedes 1 con baño y closet.	61.13	
Cuarto de huéspedes 2 con baño y closet.	61.13	
Total de construcción techada en planta alta.	292.42	

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Las actividades a realizar, son:

Preparación del sitio.

Trazo. Se marcan a mano, con cal y cuerdas, las diferentes zonas correspondientes al desplante de la vivienda y alberca.

Deshierbe. Se retira exclusivamente la vegetación herbácea que se ubican en las áreas de desplante del proyecto.

Despalme. En las áreas de desplante, se retira la capa de tierra vegetal y sustrato arcilloso, que variará en profundidad debido a la pendiente natural que tiene el predio, misma que será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del proyecto, el sobrante será enviado a un sitio designado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que solo se entregue material de despalme sin residuos sólidos. En el despalme se cuidará de no dañar a los ejemplares arbóreos que no serán sujetos de remoción.

Excavación. Excavación de las áreas de construcción del proyecto, para alcanzar el nivel de desplante de la cimentación con zapatas corridas o aisladas ligadas; se introducirán al predio servicios de agua potable, drenaje, electricidad y telefonía. El material obtenido en la excavación se utilizará en nivelación y áreas verdes, el sobrante se enviará a un sitio designado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que solo se entregue material de excavación sin residuos sólidos.

Nivelación y Compactación. Se colocará parte del material de despalme y también de material proveniente de casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Los materiales no se adquirirán directamente de los bancos de préstamo, sino exclusivamente de las casas comerciales registradas. Se colocarán materiales hasta llegar a los niveles del proyecto, humedeciendo, compactando y nivelando. Se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo. Los desechos sólidos producidos en estas actividades serán recolectados, reutilizando y reciclando los materiales aptos, y los no aptos serán enviados al sitio de disposición final de residuos sólidos autorizado por la autoridad municipal.

Instalaciones provisionales. Se habilitarán con materiales no permanentes (madera y láminas) y ocuparán 220 m². Consistirán en una bodega para resguardar herramienta y materiales. Habrá un tráiler que será usado como oficina para los residentes y un pequeño comedor, todos serán provisionales y serán retirados al terminar el proyecto. Frente a las instalaciones provisionales se asignará un área como patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios conectados al drenaje, que a su vez conducirá las aguas residuales a la planta de tratamiento del Condominio.

Etapas de construcción.

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Cimentación. Considerando que se trata de una edificación de 2 plantas, la cimentación será con zapatas corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos 2 m de profundidad, medidos desde la superficie del terreno natural actual o del nivel de piso de una plataforma compacta. Para apoyar la cimentación, la capacidad de carga será de 17 toneladas por m². El procedimiento es el tradicional y consistirá en excavar las fosas, para posteriormente armar las varillas de acero con alambre recocido y colar con concreto hidráulico, utilizando un vibrador para acomodar la mezcla y controlando las fugas.

Ingreso vehicular y andadores. Consiste en colocar plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el ingreso de la casa habitación, estas superficies serán preferentemente de materiales permeables.

Estructura de concreto. Es la construcción de columnas, trabes, firmes y losas de concreto premezclado y toda la obra negra. Se usarán camiones mezcladores, bombas de concreto y vibradores.

Construcción de la alberca. Previa excavación de la fosa, se construirá con concreto premezclado con impermeabilizante, vaciado por bombeo y reforzado con acero y cimbra, con acabado común, recubierta con azulejo, lámparas, accesorios como desnatadores, barredoras, boquillas de inyección y retorno de PVC, sistema de filtrado, bombas, etc.

Albañilería. Se construirán muros, junteado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaflanes, emboquillados, pretilas, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano.

Instalaciones. Colocación de tuberías de P.V.C. y de cobre para gas, drenajes y agua potable respectivamente, así como cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades se realizarán a mano.

Agua potable. La tubería será de P.V.C., y se instalará en cepas a una profundidad de 0.50 metros de desnivel del nivel cero de la terracería, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de la red común, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua.

Drenaje sanitario. La tubería se colocará en zanjas con paredes verticales de dimensiones variadas, según sea el caso del diámetro de la tubería a colocar, donde se hará un acostillado, el cual consistirá en colocar material fino (arena de banco) y se compactará al 90 % proctor con apisonadores curvos y planos cada 20 cm hasta el nivel de la plataforma.

Drenaje pluvial. Será principalmente superficial, dirigiendo las aguas a través de la vialidad de la casa habitación, y las áreas verdes, que dirigirán el excedente hacia las cunetas de las vialidades internas del condominio.

Electrificación, alumbrado: La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



colindante.

Acabados. El terminado será con materiales rústicos, enjarres y empastados, asimismo, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recamaras y muebles de cocina y patios de servicios.

Habilitación de Áreas Verdes: Consistirá en la conservación del arbolado en las áreas fuera de los polígonos de desplante y en caso necesario, la siembra de árboles nativos en las áreas verdes del proyecto, así como su adecuado mantenimiento.

Limpieza General: Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, así como el desmantelamiento de las instalaciones permanentes (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

Etapas de operación y mantenimiento.

Las actividades en esta etapa consistirán en residencia, recreación, descanso y actividades de mantenimiento de las instalaciones.

Para la operación del proyecto no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos sólidos o líquidos, ya que se contará con el servicio de recolección municipal de residuos y envío de aguas residuales a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta de Mita.

Programa de mantenimiento.

El programa de mantenimiento específico y detallado será obligatoriamente elaborado, pero cuando ya se tengan los datos y especificaciones de todos los equipos que se tendrán, ya que de ello y de la automatización de procedimientos, depende el tipo y frecuencia del mantenimiento.

No se contempla establecer dormitorios ya que la mayoría de los trabajadores viven o se hospedan en los poblados cercanos al proyecto.

Etapas de abandono del sitio.

Al ser una propiedad privada de muy alto valor comercial, no se considera elaborar un programa de abandono, pues el proyecto se remodelará o reconstruirá en lugar de abandonarlo.

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

7. Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso de suelo.

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

De acuerdo con lo manifestado por la **promovente**, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

NOM-002-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado. Vinculación: El **proyecto** descargará sus aguas residuales de la fase constructiva y de la fase operativa en la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita. Se cuenta con la factibilidad de descarga de aguas residuales otorgada por la administración de dicho desarrollo.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- 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. Vinculación: En el sistema ambiental (SA) se distribuyen 4 especies de fauna enlistada en la norma.

NOM-080-SEMARNAT-1994.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición. Vinculación: En los trabajos de las etapas de preparación del sitio y construcción podría requerirse el uso esporádico de maquinaria ligera y pesada, en base a lo cual se estima que el ruido máximo que se producirá en la obra podría alcanzar los 86 dB(A), que corresponde al límite máximo permisible para vehículos con un peso bruto de hasta 3,000 kg, de conformidad con esta norma oficial mexicana, y debido al carácter puntual y temporal de los trabajos que pudiesen requerir el uso de la maquinaria mencionada, no se identifican razones para que el ruido provocado por su uso exceda de los límites establecidos por la norma.

NOM-081-SEMARNAT-1994.- Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Vinculación: No existirá emisión de ruido proveniente de fuentes fijas. En la etapa de preparación

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



del sitio y construcción se utilizará maquinaria ligera y pesada, que son fuentes móviles. En la etapa de construcción se les advertirá a los prestadores de servicios de maquinaria de la obligación de respetar el horario de trabajo para reducir al máximo posible las emisiones de ruido y molestias consecuentes. Durante la operación no existirán fuentes fijas de emisión de ruido significativo en el sitio de **proyecto**. De cualquier manera se permitirá, en su caso, la verificación de los niveles de ruido por parte de las autoridades.

NOM-041-SEMARNAT-2006.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. Vinculación: De conformidad con la rosa de los vientos estimada, en la zona también habrá condiciones de poco viento o viento nulo, por lo que también se estimó el área de influencia para las condiciones de poco viento por el impacto de ruido. Para ello y sabiendo que se usará maquinaria pesada en la etapa, se determinó que el ruido máximo que se podría producir en la obra sería de 86 dB(A), que corresponde al límite máximo permisible para vehículos con un peso bruto de hasta 3,000 kg, de conformidad con la **NOM-080-SEMARNAT-1994**.

La **promovente** y la empresa contratista aplicarán a su parque vehicular un programa de mantenimiento preventivo en un taller ubicado fuera de las instalaciones del predio para los vehículos. En la construcción no se producirán emisiones significativas a la atmósfera, ya que los vehículos automotores únicamente circularán hacia y desde el sitio del **proyecto**, en las ocasiones que se entreguen materiales e insumos, y para la transportación del personal de obra, lo cual ocurrirá únicamente dos veces por jornada. Durante la operación del **proyecto**, debido al carácter de residentes temporales de sus propietarios, se estima que se contará con uno o dos vehículos automotores que funcionarán de forma muy esporádica.

Que el sitio donde se pretende realizar el **proyecto**, no se encuentra dentro de ninguna Área Natural Protegida (ANP) Federal o Estatal.

La construcción de las obras contempla la restricción a la vialidad interna del condominio, así como las restricciones laterales y frontales, mismas que conservarán los ejemplares de arbolado que se encuentran en ellas.

En relación a la vinculación del **proyecto**, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, la **promovente** manifiesto lo siguiente:

- Anexó a la MIA-P la licencia de uso de suelo DDUE/LICUSO/0038/2014 con número de expediente VBB-042/14 del 26 de diciembre de 2014, otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, en base al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, vigente, establece que la zona donde se ubica el predio se encuentra clasificada como un área de desarrollo turístico (T-12).

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Carla

R
su

J



- Respecto al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Punta Mita, Nayarit. (PPDUPM) (Gobierno del Estado de Nayarit. 2002), publicado el 20 de noviembre de 2002, en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit y actualmente vigente. Al igual que el PMDUBB mencionado, este plan indica que el predio se encuentra en un área con uso Turístico (T-12).

Se presenta la tabla de superficies del terreno disponible para el proyecto y su vinculación urbana.

Áreas de desplante con construcción techada.	398.49	
Total de superficie para determinación del COS.	398.49	17.41%
Total de superficie disponible para el proyecto (m ²).	2,289.19	
Planta baja.	398.49	
Pergolados.	86.96	
Planta alta.	292.42	
Total de superficie para determinación del CUS.	777.87	33.98%
Total de superficie disponible para el proyecto (m ²).	2,289.19	

No se consideran dentro del cálculo de COS las áreas de terrazas y balcones descubiertos, ni albercas, asoleaderos, andadores ni sótanos destinados a servicios, acorde a la reforma del Art. 3 Fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado en el Diario Oficial del Estado de Nayarit el 8 de agosto de 2009.

Concepto.	*PMDUBB.	**PPDUPM.	Proyecto (m ²).	Cumplimiento.
COS.	0.18	0.18	17.41%	Cumple
CUS.	0.36	0.36	33.98%	Cumple
Número de viviendas por hectárea.	6	6	1	Cumple
Superficie mínima de lote.	1450	1450	2289.19	Cumple
Niveles máximos de construcción.	2	2	2	Cumple
Restricción frontal hacia elementos viales.	20 metros	20 metros	22.02	Cumple***
Restricción frontal hacia ZFMT.	20 metros	20 metros	20	Cumple
Restricción lateral.	5 metros	5 metros	5	Cumple

*PMDUBB = Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto No. 8430 publicado el 1 de junio de 2002, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



**PPDUPM = Plan Parcial de Desarrollo Urbano Punta Mita, Nayarit. Publicado el 20 de noviembre de 2002, en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit.

*** El plano ingresado en la información adicional, identificado como A01.00, del 4/06/15, señala 22.02 m en la restricción frontal desde el límite del predio al primer muro de la casa; sin embargo, se midió en el mismo plano la distancia del muro de la casa hacia el límite del predio, encontrando que se tienen 20 metros, con lo cual se cumple con la restricción urbana; no se omite mencionar que en el desglose de áreas del considerando 6 del presente oficio, aparece la cochera como un área descubierta.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA y 36 primer párrafo de su REIA, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al proyecto, se concluye que el diseño del mismo tal como fue propuesto en la MIA-P, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la LGEEPA y 12 fracción III del REIA.

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

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

Sobre el particular la **promovente** delimitó el área de estudio o sistema ambiental con base en el criterio de microcuenca como unidad ambiental homogénea y representativa del sistema ambiental, que a su vez se vincula directamente con los rasgos geomorfológicos del sitio. Para delimitar la microcuenca se consideró la información de la carta topográfica digital de INEGI 1:50 000 F13D77, donde se muestran las curvas de nivel del territorio lo cual permite identificar el rasgo geomorfológico que delimita la microcuenca, los diferentes parte aguas, barreras y pendientes naturales, siendo dicha microcuenca afectada por las vialidades y caminos existentes.

Las superficies del sitio de proyecto y el área de influencia, así como la superficie del sistema ambiental determinadas, fueron: Sistema Ambiental 168,238.05 m², Área de Influencia 9,726.75 m², Sitio de proyecto 2289.19 m². El sitio de proyecto se encuentra justo en el límite de dos microcuencas, por lo que se consideraron ambas como parte del sistema ambiental.

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



Según la Carta de Uso de Suelo del INEGI F13-C-58 Escala 1:50 000 (1975), antiguamente el uso principal del suelo en la zona estaba considerado como pastizal inducido desprovisto de vegetación fuertemente (Pi-Ehf). Sin embargo, para esa fecha no se había iniciado el proceso de desarrollo y urbanización de la zona, que actualmente está en proceso, aunque los antecedentes históricos de la zona indican que en el sitio se asentaban poblados de pescadores.

El **proyecto** será establecido en un área ya urbanizada y con varios lotes ya construidos y otros en proceso de construcción. El sitio del **proyecto** tiene todos los servicios básicos urbanos como vialidades internas, energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario, tratamiento de aguas residuales, servicio telefónico y gas L.P., además de contar con vialidades con concreto hidráulico y empedrado en buenas condiciones de operación. Los residuos sólidos se entregarán al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su manejo y disposición final.

En los alrededores se realizan actividades humanas como la construcción de casas habitación y un club de playa, introducción de servicios urbanos y vialidades para el Condominio Maestro Punta Mita, el cual cuenta con campo de golf, actividades de playa, hoteles, condominios y espacios de actividad comercial y de esparcimiento.

En el predio no se observa ningún escurrimiento bien definido ya que los escurrimientos son laminares con dirección al mar.

Vegetación terrestre.

Con base en conjunto de datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1:250 000, serie V (capa unión), se identificó que el SA y el sitio de **proyecto** se encuentran dentro de una zona identificada como de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia. La razón de que el sitio de **proyecto** se encuentre dentro de un área clasificada como de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia puede deberse a los desmontes y fragmentación que se han realizado a lo largo de los años, como resultado de la implementación del condominio maestro Punta de Mita. En este sentido existe una autorización de impacto ambiental previa, otorgada por la SEMARNAT, para una manifestación de impacto ambiental, modalidad regional, para la urbanización y construcción del Condominio Maestro Punta de Mita.

Vegetación en el Sistema Ambiental (SA). Hacia la parte Oeste del SA, se tiene presencia de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, tal y como lo señala el INEGI en su carta de uso del suelo y vegetación. En general, la selva mediana subcaducifolia en gran parte se encuentra caracterizada por la dominancia de *Bursera sp.* Se presenta en el estrato medio con alturas entre 9 y 12 m: *Guazuma ulmifolia* (guácima), *Cecropia obtusifolia* (trompeta), *Acacia sp.*, *Lysiloma divaricata* (tepemezquite), *Nectandra sp.* (tepehuacate), *Persea sp.* (aguacatillo criollo), *Miconia sp.* (morita), *Piper sp.* (cordoncillo); el estrato inferior con alturas entre 0.5 y 5.0 m, se manifiesta con ausencia de pastos y

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



aumento de arbustos leñosos y herbáceos como: *Byrsonima crassifolia* (nanche), *Sapium lateriflorum* (matahisa), *Swartzia sp.*, *Abutilon aff. purpusii*, *Pterolepsis sp.*

En relación con el estado actual del predio, se deduce que la autorización en materia ambiental S.G.P.A./DGIRA-DDT.093.05 del 7 de Abril de 2005 otorgada a Cantiles de Mita, permitió las obras y actividades de urbanización del área contenida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico Punta Mita las cuales fueron realizadas para la preparación de los lotes destinados para uso residencial, como es el caso del lote 20 en la sección denominada Kupury. En el sitio se observa la construcción y operación de unidades habitacionales que cumplen con la descripción que especifica la autorización en materia de impacto ambiental que se menciona, incluyendo campos de golf, conjuntos residenciales, unidades habitacionales y las obras asociadas, especialmente infraestructura y vialidades. Se observa también el área de desmonte realizado anteriormente, presumiblemente bajo la autorización mencionada.

Como resultado de los desmontes realizados, la vegetación existente dentro del sitio de proyecto está mayormente representada por especies del estrato herbáceo y arbustivo en su mayor porción y conservando los ejemplares arbóreos de mayor tamaño en las cercanías de la zona federal.

De acuerdo al levantamiento topográfico elaborado en el predio se tiene vegetación arbórea distribuida principalmente en la parte baja del predio colindante a la Zona Federal Marítimo Terrestre, encontrándose además una cobertura de vegetación secundaria compuesta principalmente por estrato arbustivo y pastizal inducido, en la parte alta del predio, donde se asentará el proyecto constructivo. En el levantamiento topográfico realizado para la MIA-P se ubicaron los ejemplares de arbolado indicándose en la tabla siguiente:

Código.	Especies.		Diámetro.
	Nombre común.	Nombre científico.	
1	Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricata</i>	10
2	Guásima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	15
3	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	20
4	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	15
5	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	15
6	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	25
7	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	25
8	Palma de coco de agua	<i>Cocos nucifera</i>	30
9	Palma de coco de aceite	<i>Orbignya guacuyule</i>	30

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



10	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	30
11	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	30
12	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	15

En el predio existen 12 ejemplares con diámetros entre los 10 y los 30 centímetros, 9 de ellos se ubican en la parte colindante a la zona federal, y 3 se ubican en la franja de restricción lateral Sureste; ninguna de estas áreas será afectada por la realización de las obras, por lo que ningún ejemplar arbóreo será afectado por la construcción del proyecto.

No se removerá ninguno de los ejemplares de arbolado existentes, al contrario, se les dará mantenimiento, particularmente al ejemplar de *Orbignya guacuyule*, conocida como palma de coco de aceite, la cual por su estatus de protección especial, se le destinará un cuidado especializado. El proyecto busca aprovechar las áreas desprovistas de vegetación, y conservar las áreas con componentes ambientales como el arbolado existente, que mejoran el paisaje, propician el acercamiento de especies de aves, proporcionan sustento y firmeza al suelo, particularmente donde se presentan pendientes y actúan como barrera a los vientos marinos. El proyecto requerirá únicamente la remoción de vegetación secundaria herbácea en las áreas estrictamente necesarias para construcción.

Las especies preponderantes del sustrato arbustivo en el predio y herbáceo son las siguientes:

Especies arbustivas.		Especies herbáceas.	
Nombre común.	Nombre científico.	Nombre común.	Nombre científico.
Almendra.	<i>Prunus dulcis.</i>	Cola de iguana.	<i>Acacia tenuifolia.</i>
		Pasto estrella.	<i>Cynodon niemfluensis.</i>
Higuerilla.	<i>Ricinus communis.</i>	Sierrilla.	<i>Serjonia mexicana.</i>
		Zacate Johnson.	<i>Sorgum halapensis.</i>
Trompa de cochino.	<i>Ligusticum porteri.</i>	Guamara.	<i>Bromelia pinguin.</i>
		Guía puerquera.	<i>Simsia grandiflora.</i>

Ninguna especie arbustiva o herbácea presentes en el predio están contenidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Fauna:

Las especies en la NOM-059-SEMARNAT-2010 identificadas en el SA, son:

Nombre Científico.	Nombre Común.	Estatus.
--------------------	---------------	----------

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



<i>Aspidocelis lineattissimus.</i>	Huico.	Pr.
<i>Ctenosaura pectinata.</i>	Garrobo.	A.
<i>Larus heermanni.</i>	Gaviota.	Pr.
<i>Orbignya guacuyule.</i>	Palma de coco de aceite.	Pr.

Pr- Protección especial, A- Amenazada

Especies de fauna dentro del sitio de proyecto: Lagartija escamosa (*Sceloporus utiformis*), Huico, lagartija cola de látigo (*Aspidoscelis gularis*), Fragata tijereta (*Fregata magnificens*), Zopilote Aura (*Cathartes aura*), Paloma ala Blanca (*Zenaida asiatica*), Paloma huilota (*Zenaida macroura*), Columbina colorada (*Columbina talpacoti*), Tórtola escamosa (*Columbina inca*), Zafiro oreja blanca (*Hylocharis leucotis*), Copetón triste (*Myiarchus tuberculifer*), Luis bienteveo (*Pitangus sulphuratus*), Cuervo común (*Corvus corax*), Zanate (*Quiscalus mexicanus*), Toquí nuquirrufo (*Melospiza kieneri*), Pinzón común (*Carpodacus mexicanus*), Jilguero dominico (*Spinus psaltria*), Murciélago frutero (*Artibeus intermedius*), Murciélago de charreteras (*Sturnira ludovici*), Ratón (*Peromyscus maniculatus*), Ratón (*Reithrodontomy fulvescens*).

Dentro del sitio de proyecto pudieron identificarse 20 especies distintas de fauna, siendo el grupo con mayor especies el de las aves, gracias a su capacidad de desplazamiento y distribución, cabe mencionar que ninguna de las especies identificadas se encuentra bajo alguna de las categorías de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA-P uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el proyecto puede ocasionar; en este apartado es donde la **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del REIA, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del REIA en análisis, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el proyecto.

De acuerdo con lo anterior, a continuación se presentan los principales impactos ambientales identificados por la **promovente** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



Suelo. Por el deshierbe y el despalme en las superficies prevista para el desplante de las obras, se pierde de manera permanente el suelo, caracterizando este impacto como irre recuperable. El deshierbe será en 846.29 m², los ejemplares arbóreos dentro del sitio de **proyecto**, no serán afectados, además de que se incluirán medidas de mitigación específicas para la conservación del ejemplar único de palma de coco de aceite (*Orbignya guacuyule*). Por otra parte aun cuando el 36.97% de deshierbe de la superficie total del predio representa una extensión regular del predio, en términos relativos al Sistema Ambiental, no representa una afectación a la integridad funcional del ecosistema. El relleno y la compactación de las áreas de desplante de la obra son imprescindibles para su realización, al igual que la excavación para la cimentación. Estas actividades generarán pérdida de suelo, sin embargo, el impacto por pérdida de suelo es de poca magnitud e importancia y de carácter temporal considerando la poca superficie afectada y la reutilización del suelo. De igual manera se toma en cuenta que las diferentes actividades de preparación del sitio y construcción generarán residuos de diferentes tipos, mismos que debido a su potencial acumulación y mal manejo podrán ocasionar una contaminación del suelo por residuos sólidos. El resto de las actividades de preparación del sitio y construcción generarán residuos sólidos y líquidos que potencialmente pueden contaminar el suelo, como son restos de concreto, blocks, ladrillo, varillas, tierra, estopas, entre otros. Estos residuos serán controlados y manejados de manera adecuada.

Agua. Para el **proyecto** se requiere de agua que suministre las diferentes instalaciones y servicios con los que contará. El condominio Punta de Mita proveerá de agua al **proyecto** mediante su propio sistema de agua potable, por lo que no se requerirá de la apertura de nuevos pozos. Por otra parte la operación de **proyecto** generará aguas residuales producto del uso de las instalaciones sanitarias, dichas aguas se conducirán por el sistema de drenaje y se tratarán en la planta de tratamiento del condominio. Tomando en cuenta lo anterior, se concluye que ninguno de los dos impactos que potencialmente se presentarán al componente agua en la etapa de operación, pueden considerarse significativos debido a que no se compromete la capacidad de carga de los acuíferos ni la integridad del ecosistema.

Paisaje. Uno de los impactos ambientales permanentes (residuales), será el que afecta al componente paisaje principalmente por la actividad de construcción de obras. Del mismo modo la actividad de deshierbe afectará de manera negativa al paisaje al modificar la cobertura de vegetación, componente estrechamente ligado al paisaje. Siendo así, este impacto debe ser considerado como irreversible pero de poca magnitud e importancia si se toma en cuenta que la superficie a desmontar es de 846.29 m² el 36.97 % de la superficie total del predio. También se debe tomar en cuenta que la altura de las edificaciones no rebasará los límites permisibles, integrándose adecuadamente al paisaje. Así mismo, durante la operación y mantenimiento el impacto al paisaje de la zona será positivo y permanente por la generación de un **proyecto** que será acorde con el escenario natural de la región. Por otra parte, se presentarán diferentes impactos positivos que mejorarán la calidad del paisaje, esto como producto de las actividades de mantenimiento de áreas verdes, al igual que la ejecución de diversos programas

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



ambientales.

Aire. Este es un impacto directo a la calidad de la atmósfera, sin embargo tanto el ruido, como los gases y el polvo son disipados en la atmósfera casi instantáneamente por el viento. En el caso particular de la emisión de ruido provendrá principalmente de la operación de la maquinaria y el equipo que se requiera para la preparación del sitio y la construcción. Al mismo tiempo la maquinaria producirá emisiones de gases, mismas que provendrán de la operación de los motores de combustión interna de vehículos, al igual que equipos y maquinaria que utilizan hidrocarburos. Por último se generará polvo que será emitido por el movimiento de materiales polvosos entre otros.

Todos los equipos que se utilicen, serán verificados previamente y se exigirá a los contratistas las facturas de servicio de mantenimiento que hayan prestado a sus equipos. De acuerdo con lo descrito anteriormente, no se modificarán de manera permanente las condiciones de la atmósfera, ni se afectará la funcionalidad de los ecosistemas que dependen de este componente ambiental, por lo que se considera un impacto no relevante y de baja magnitud.

Flora. Este impacto se presentará de manera directa afectando al componente flora, con la característica de residual. No obstante las áreas donde se hará el deshierbe serán delimitadas, para evitar afectar zonas fuera de las consideradas. La actividad de deshierbe será avanzando progresivamente con dirección hacia el Oeste donde se encuentra una fracción con vegetación nativa, para que los ejemplares de fauna que pudieran encontrarse en el sitio se movilicen hacia dicha zona. El deshierbe será en 846.29 m², y a pesar que existen ejemplares arbóreos dentro del sitio de proyecto, no se verán afectados, además de que se incluirán medidas de mitigación específicas para la conservación del ejemplar único de palma de coco de aceite (*Orbignya guacuyule*).

Fauna. Los impactos de reducción de hábitats y migración de fauna ocasionados por la construcción de obras provisionales y el deshierbe, se presentarán de manera directa afectando al componente fauna. Dentro del sitio del proyecto la unidad de vegetación se caracterizó como selva mediana subcaducifolia, existen elementos de pastizal que revelan un ambiente modificado y perturbado con anterioridad, por lo que este impacto se considera de baja magnitud. Además los ejemplares de fauna dentro del sitio del proyecto son escasos y pertenecientes al grupo de las aves, por lo que su fácil desplazamiento evitará cualquier afectación por las actividades de proyecto. En la etapa de operación se ejecutará el mantenimiento de áreas verdes y el Programa de Reforestación con especies preferentemente nativas, con lo que se crearán nuevos espacios de percha para aves y al mismo tiempo se mejorarán las condiciones de la vegetación.

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales.

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



Las medidas de mitigación y/o compensación en la etapa de **preparación del sitio**, serán:

- Se colocarán baños provisionales de material conectados al drenaje del condominio maestro para uso del personal de obra, estos baños se retirarán al término de la etapa de construcción, el condominio maestro tiene una planta de tratamiento por lo que no se tendrán impactos negativos en la calidad del agua en ninguna de las etapas.
- Para evitar posibles derrames de combustible, este solamente se suministrará mediante un protocolo de suministro cuando sea estrictamente necesario y usando bidones especialmente destinados para tal fin con dosificadores y tapas de seguridad.
- El manejo de los residuos sólidos y líquidos se hará colocando contenedores de basura con letrero y símbolos para que los materiales sean colocados de manera separada para su manejo y disposición final, además de que se retirarán todos los residuos sólidos que se encuentren dentro del sitio del **proyecto** y la zona de vialidades colindante.
- Para prevenir la emisión de sólidos suspendidos y partículas de polvo a la atmósfera durante la preparación y construcción del sitio, se usarán lonas para cubrir los vehículos que se encargarán del acarreo y transportación de los materiales de construcción desde los centros de abasto hasta el sitio del **proyecto**, también se regarán las áreas a despallar, así como los materiales que serán atacados por maquinaria pesada y se evitará trabajar en condiciones de fuertes vientos; con ello se evitará que la fuerza del viento por transportación de los polvos afecte las áreas vecinas.

Medidas de mitigación y/o compensación generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa de **construcción**:

- En esta etapa se mantendrá especial cuidado y se delimitarán las áreas de desplante para evitar alteraciones en la vegetación circundante. Se continuará usando baños de material conectados a drenaje y el manejo de los residuos sólidos y líquidos se continuará haciendo como en la primera etapa.
- Los desperdicios de material como cables, plástico, tubos, bolsas de cemento, pedazos de block, polvo y concreto serán colocados en un lugar específico en el área del terreno del **proyecto**. Semanalmente serán recogidos y trasladados al basurero municipal.
- Para evitar cualquier contratiempo o problema de contaminación, el suministro de combustible de la maquinaria y equipo se hará preferentemente desde su lugar de origen, solamente en caso necesario el suministro de combustible a la maquinaria se realizará utilizando bidones con la ayuda de un sifón con manivela de seguridad, para evitar posibles

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



derrames de combustible al suelo.

- En las actividades de jardinería y áreas conservación se utilizarán especies preferentemente nativas que se adquieran en viveros autorizados, evitando así la propagación de enfermedades y plagas de las que son portadoras muchas de las especies exóticas y evitando también el desplazamiento de especies nativas.
- Las afectaciones al ruido producto de las actividades de construcción se valoraron como despreciables, sin embargo, consideramos importante que se mantenga el confort sonoro, esto es sin rebasar los 50 dB, por lo que se dará un mantenimiento preventivo y correctivo al equipo menor y los vehículos empleados, a fin de reducir los niveles de ruido producidos por su funcionamiento.

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa de **operación y mantenimiento**.

El único impacto importante que se presentará en la etapa de operación y mantenimiento se relaciona con la generación de residuos como resultado de la operación del **proyecto**, no obstante a continuación se presentan algunas medidas generales de prevención que podrían considerarse durante esta etapa.

- Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores contarán con tapadera, los desechos serán embolsados antes de ser trasladados a su destino previo (centro de acopio). Para evitar la contaminación del suelo por el mantenimiento de las áreas conservación se utilizarán plaguicidas biodegradables como los basados en piretroides sintéticos o piretrinas orgánicas, estos deberán estar autorizados por el catálogo de plaguicidas Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST, 2004). Además se emplearán, en la medida de lo posible, técnicas del llamado control biológico, el cual emplea las sustancias de otras plantas para eliminar o erradicar las plagas de jardines, y áreas de conservación en general.
- Elaborar y ejecutar un programa de reforestación con especies nativas. Mediante un escrito, se notificará a las autoridades locales la disposición para apoyar los programas locales de conservación para la flora, una vez que se obtenga la respuesta de la autoridad se apoyarán los programas de manera coordinada. El responsable ambiental se encargará de que se realice la colocación de tapiales o barreras visuales, de colores no brillantes en los límites del predio, y de manera que se permita el paso de fauna. Se evitará la disposición del material de deshierbe fuera del predio y en sitios inadecuados dentro del mismo. El Responsable Ambiental se encargará de designar un área adecuada para la disposición del material de deshierbe. El Responsable Ambiental recorrerá durante las actividades de despalme las áreas previstas para esta actividad dentro del **proyecto**, apoyándose con un plano oficial y delimitando dichas áreas con

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



cinta de colores llamativos. El Responsable Ambiental vigilará por medio de recorridos por la periferia de sitio del proyecto cuidando que no se afecte la cobertura vegetal fuera del sitio del proyecto.

Debido a lo anterior, esta Delegación Federal determinó que las actividades relacionadas con el proyecto, implicarían impactos que pueden ser prevenidos y mitigados, por lo que no se prevé la ocurrencia de modificaciones significativas al ambiente por su realización.

10. Fracción VII.- Pronósticos ambientales, y en su caso, evaluación de alternativas.

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

De acuerdo a lo anterior, en la MIA-P del proyecto evaluado consideró los siguientes pronósticos.

Componente: Clima		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
<p>Tendencias. El clima permanecerá sin modificación. La presencia de microclimas seguirá observándose entre la parte alta de la montaña y la llanura costera al Norte y Este del municipio.</p>	<p>Tendencias. Se incrementarían las áreas cementadas y se reducirían las áreas verdes y arboladas, contribuyendo a la irradiación de calor y reduciendo la captura de carbono y la producción de oxígeno; aunado a esto los equipos calentadores en mal funcionamiento generarían leves afectaciones al clima.</p>	<p>Tendencias. Se reducirá la irradiación de calor en las áreas construidas por el uso de tejas, adoquín y adopasto, así como las emisiones de los equipos calentadores. Sobre todo, la implementación de áreas verdes mitigará la afectación. Dentro del predio propiedad, el propietario tendrá áreas verdes, donde la vegetación actuará como elemento fundamental en la regulación del clima.</p>
<p>Escenario ambiental esperado. El clima no sufrirá cambios significativos, permaneciendo con</p>	<p>Escenario ambiental esperado. Un escenario con modificaciones en la temperatura natural del sitio por</p>	<p>Escenario ambiental esperado. Se espera un escenario con ligera mejoría en el clima, sobre todo porque el propietario tendrá</p>

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



una calidad similar a la actual.	la reducción de áreas verdes y consecuente reducción en la fijación de gases de efecto invernadero.	áreas verdes, y conservando todo el arbolado existente, lo cual contribuirá a la fijar el carbono
Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufriría cambios y tampoco el sistema ambiental.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. La calidad ambiental en el sitio del proyecto disminuiría sensiblemente ya que la temperatura aumentaría.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se aportaría al mejoramiento general del clima del sistema ambiental, evitando el aumento de temperatura.

Componente: Suelo.		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
<p>Tendencias. El suelo permanecerá como sustrato sujeto a probables eventos de erosión por escurrimientos laminares ocasionales internos y por erosión eólica, sobre todo donde existe menor cobertura de vegetación. En el sistema ambiental se continuarán construyendo proyectos similares.</p> <p>Escenario ambiental esperado. Se continuará con el desarrollo de proyectos similares en la zona; el suelo en el sitio del proyecto no tendría cambios significativos, permaneciendo con la calidad actual, pero con probabilidad de deterioro al degradarse paulatinamente la condición ambiental del sitio por la erosión,</p>	<p>Tendencias. Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación posiblemente aumentaría el impacto al suelo por erosión y acumulación de residuos sólidos a un nivel descontrolado, además de tener posibles afectaciones a los terrenos colindantes por la generación de polvo.</p> <p>Escenario ambiental esperado. Un escenario con alteraciones en la calidad del suelo por erosión, acumulación de residuos sólidos y polvo.</p>	<p>Tendencias. Las áreas verdes tendrán suelo vegetal para jardinería. Con las medidas de mitigación, y el programa de manejo de residuos sólidos urbanos se evitará contaminar el suelo del proyecto y sus alrededores. Se regenerará la cobertura vegetal en el sitio del proyecto, en jardines y patios, con labores necesarias de riego y manteniendo óptimas condiciones.</p> <p>Escenario ambiental esperado. En el SA se seguirán desarrollando proyectos similares con lo que gradualmente se irá afectando el suelo, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, y que el proyecto tendrá superficies verdes se evitará la erosión y aumentarán su capacidad de captación. Del mismo modo con ayuda del Programa de Manejo de Residuos y el</p>

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

<p>pérdida de vegetación secundaria y la ausencia de vegetación de arbolado.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</p> <p>Podría sufrir degradación por erosión, considerando además que en el sistema ambiental se continuará con el desarrollo de proyectos similares.</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. La calidad ambiental se verá afectada gradualmente debido a la erosión y a la acumulación de residuos sólidos en lugares inadecuados.</p>	<p>Programa de Reforestación se contribuirá a mejorar el suelo del sitio del proyecto y del sistema ambiental.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</p> <p>Con las medidas de mitigación y los programas mencionados anteriormente, mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo actual en general.</p>
--	---	---

Componente: Aire.		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
<p>Tendencias.</p> <p>La calidad sería adecuada ya que el área está bien ventilada y no existen grandes fuentes generadoras de contaminantes atmosféricos, ni fuentes de ruido. La excepción podrían ser los polvos fugados que produzcan los vientos debido a suelos desnudos por erosión.</p>	<p>Tendencias.</p> <p>Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación los equipos calentadores a base de gas tendrán emisiones a la atmósfera a niveles descontrolados debido a la falta de mantenimiento periódico, así como emisiones de polvo sin control durante la etapa de construcción.</p>	<p>Tendencias.</p> <p>Durante la operación habrá equipos calentadores de agua a base de gas, lo que producirá emisiones a la atmósfera, estos equipos al ser nuevos estarán dentro de los parámetros permitidos por la normatividad, además se aplicará mantenimiento periódico para conservar en buen estado los equipos.</p> <p>No habrá en el predio superficies de suelo desnudas generadoras de polvos, ya que se evitará su dispersión durante la construcción. Para la operación y mantenimiento no habrá suelos desnudos ya que las áreas que no sean consideradas para el desplante, estarán recubiertas con material permeable o formarán parte de las áreas verdes. El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual.</p>

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



<p>Escenario ambiental esperado. El aire no sufrirá cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufrirá cambios y tampoco el sistema ambiental.</p>	<p>Escenario ambiental esperado. Se espera un escenario ambiental de un desarrollo con emisiones domésticas a la atmosfera descontroladas y polvo proveniente de suelos desnudos, con la consecuente afectación al aire.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. La calidad del aire disminuiría levemente.</p>	<p>La obra no generará ruidos excesivos por equipos y maquinaria ya que se trata de una obra puntual y de menor tamaño.</p> <p>Escenario ambiental esperado. El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual. La obra no generará ruidos ni emisiones excesivas por equipos y maquinaria ya que es una obra puntual y de menor tamaño. Se controlará la dispersión de polvo con riego continuo, hasta en tanto se genere la cobertura vegetal de las áreas verdes.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufrirá cambios significativos y tampoco el sistema ambiental.</p>
--	--	---

Componente: Agua.		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
<p>Tendencias. El índice de precipitación de la zona se encuentra en un promedio de 1200 mm anuales y seguramente permanecerá así, es decir el agua no será un factor limitante de importancia. Y los escurrimientos que se encuentran fuera del predio permanecerán sin alteración de cauce o de la calidad del agua.</p>	<p>Tendencias. Se esperaría la posible afectación de cauces por la ausencia de restricciones para la realización de actividades en áreas no previstas dentro y fuera del sitio del proyecto. La superficie de captación se verá reducida.</p>	<p>Tendencias. Con la aplicación de las medidas de mitigación se aumentará la superficie de captación por las áreas verdes. El agua será abastecida por el desarrollo Punta de Mita, por lo que no se construirán nuevos pozos de abastecimiento. Las aguas residuales serán enviadas a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta de Mita. En la preparación del sitio y construcción se colocarán sanitarios provisionales conectados a drenaje local, y</p>

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

<p>Escenario ambiental esperado. El agua no sufrirá cambios significativos, permaneciendo con una calidad y cantidad similar a la actual.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufrirá cambios y tampoco el sistema ambiental.</p>	<p>Escenario ambiental esperado. Se espera un escenario con modificaciones en los cauces así como con una reducida superficie de captación.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una disminución en la calidad por las afectaciones a los escurrimientos laminares.</p>	<p>en la operación se evitará cualquier vertimiento de agua residual en el sitio del proyecto. En la construcción no se modificarán algún cauce o escurrimiento.</p> <p>Escenario ambiental esperado. Se espera una superficie de captación en buen estado por la habilitación de áreas verdes en el sitio del proyecto y sin la afectación de cauces.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una sensible mejora en la calidad y cantidad de agua en el sitio del proyecto habilitando áreas verdes.</p>
---	---	--

Componente: Flora.		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
<p>Tendencias. La vegetación del área de estudio permanecerá en estado de deterioro, recibiendo impactos por las actividades urbanísticas y constructivas que se realizan en el sistema ambiental identificado.</p> <p>Las unidades de vegetación en el interior del predio no podrían recuperarse, ya que los trabajos de mantenimiento incluyen la poda periódica, lo que lo mantendría aislado, haciendo difícil una integración de nuevas especies de</p>	<p>Tendencias. Continuará la tendencia actual por el desarrollo de proyectos similares en la zona. Los árboles y en general la vegetación actual se verán afectados por el desmonte fuera de las áreas indicadas, así como por el depósito de residuos sólidos en áreas inadecuadas. La introducción de especies exóticas dañara la flora nativa al mediano y largo plazos.</p>	<p>Tendencias. Con el proyecto se eliminará la cobertura vegetal herbácea de las áreas de desplante del proyecto. Al final de la construcción la flora del predio se beneficiará con las áreas verdes del proyecto con especies preferentemente nativas y al aumentar la biomasa fotosintética. En lo que respecta a la vegetación nativa existente, esta será conservada y, con las medidas de mitigación de impacto hacia esta zona, será posible su permanencia. Se elaborará un programa de Reforestación con especies preferentemente nativas lo que</p>

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 68000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



<p>plantas, lo cual resulta en procesos ecológicos mermados, provocando una disminución en la densidad y cobertura de los elementos nativos existentes actualmente.</p>		<p>favorecerá a este componente. Se instrumentará un programa de mantenimiento y cuidado para el único ejemplar de <i>Orbignya guacuyule</i>, conocida como palma de coco de aceite, la cual es la única especie incluida en la NOM-059-SEMARNAT-2010 que se encontró en el predio.</p>
<p>Escenario ambiental esperado. Se esperaría un escenario con vegetación aislada y en deterioro debido a las actividades urbanísticas y constructivas que se realizan dentro del sistema ambiental.</p>	<p>Escenario ambiental esperado. La cobertura vegetal fuera de las áreas de desplante se verá afectada, del mismo modo se verá afectada por el depósito de residuos sólidos en sitios inadecuados.</p>	<p>Escenario ambiental esperado. Se observará un sitio de proyecto con vegetación propia de la región con condiciones naturales mejores que la actual, ya que la vegetación estará asociada a ejemplares de fauna silvestre en mayor cantidad y diversidad.</p>
<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una leve disminución en la calidad de la vegetación, debido al desarrollo de proyectos constructivos urbanos en la zona.</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Disminuirá sensiblemente la riqueza vegetal del sitio del proyecto y decaerá la calidad ambiental tanto en el sitio del proyecto como en el sistema ambiental.</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Aunque la vegetación se verá reducida por el proyecto, ésta no es significativa y, en consecuencia se espera que en las áreas verdes del sitio la calidad ambiental mejore en cuanto a cobertura y abundancia de vegetación reproduciendo parcialmente las condiciones fisonómicas de la comunidad vegetal. La calidad ambiental del sistema ambiental será favorecida proporcionalmente al mejoramiento de las condiciones de la vegetación en el sitio y además por la reforestación con especies preferentemente nativas en áreas dentro del sitio del proyecto.</p>

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

R

Code

AW

7

P



Componente: Fauna.		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
<p>Tendencias. La fauna presente en el predio es muy escasa, la cual seguirá recibiendo los impactos de las actividades humanas que actualmente se llevan a cabo. Seguirá el desplazamiento de la fauna por apertura de caminos, introducción de servicios, lotificaciones, construcción desarrollos urbanos, entre otros.</p>	<p>Tendencias. Se reducirá la superficie de vegetación en el predio debido al desmonte fuera de las áreas indicadas, y la falta de áreas verdes suficientes, lo cual desfavorecerá la presencia de los escasos ejemplares de aves y algunos reptiles en el corto mediano y largo plazos. El sistema ambiental se verá afectado levemente en cuanto a la distribución de fauna.</p>	<p>Tendencias. Dentro del polígono de propiedad, el propietario tendrá áreas verdes en donde se reforestará, dando prioridad a especies nativas. Con las áreas verdes, la incorporación de fauna en la zona se incrementará paulatinamente, principalmente en grupos como las aves e insectos y ocasionalmente algún mamífero de menor tamaño, ya que habrá cierta disponibilidad de perchas, sitios de refugio, sombreado y descanso. Así mismo, los propietarios coadyuvarán con los programas locales de protección de fauna.</p>
<p>Escenario ambiental esperado. Se esperaría un escenario con fauna escasa y vegetación aislada y en deterioro, desfavoreciendo la anidación de aves debido a las actividades urbanísticas y constructivas que se realizan dentro del sistema ambiental.</p>	<p>Escenario ambiental esperado. El daño a la vegetación repercutirá directamente en la distribución de la fauna en el predio y en el SA, por lo que se espera un escenario con menos diversidad de aves y reptiles.</p>	<p>Escenario ambiental esperado. Se observará un sitio con abundante vegetación propia de la región, asociada a ejemplares de fauna silvestre en mayor cantidad y diversidad, sobre todo en lo que respecta a rutas locales de desplazamiento de aves, lo que favorecerá la conectividad.</p>
<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Permanecería con una calidad ambiental similar a la actual. Ciertas especies de fauna podrán</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Disminuirá la calidad ambiental del sitio debido a la afectación a la distribución de la fauna por el daño a</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera que la calidad ambiental mejore sensiblemente en cuanto a distribución y riqueza de fauna tanto en el sitio de</p>

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



recolonizar el sitio pero con dificultad debido a las continuas actividades constructivas y recreativas en la zona.	la vegetación fuera de las áreas de desmonte.	proyecto como en el sistema ambiental.
---	---	--

11. Análisis Técnico

Con base en los anteriores argumentos, esta Delegación Federal dictaminó sobre la viabilidad ambiental del proyecto en apego al artículo 44 del REIA, que obliga a esta Delegación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

Al respecto, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la promovente en la MIA-P presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del proyecto.

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el proyecto y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del proyecto, según la información establecida en la MIA-P, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el proyecto, considerando factible su autorización, toda vez que la promovente aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° inciso Q), 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la Ley Orgánica

“Casa Kupury 20”

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



de la Administración pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado, "Casa Kupury 20", a ubicarse en el lote 20 de la sección residencial Kupury, del Condominio Maestro Punta Mita en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) Se autoriza en 2,289.19 m² construir una casa habitación de 2 niveles, con un acceso vehicular que conduce a una cochera y un vestíbulo, conectado por escaleras a la parte principal de la casa; el proyecto será conforme a la descripción y desglose de superficies indicados en el considerando 6 del presente oficio. No se autorizan obras y/o actividades en la Zona Federal Marítimo Terrestre; se verificó el polígono del proyecto respecto al plano clave DDPIF/NAY/2013/02 hoja 7 de 7 de fecha agosto de 2013, constatando que no existe traslape con el bien nacional.

Las coordenadas UTM del polígono del proyecto son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	446728.0161	2298124.8790
2	446739.4721	2298121.0933
3	446739.9559	2298122.7520
4	446765.5920	2298127.4963
5	446805.2060	2298173.6392
6	446793.9864	2298178.1386
7	446767.8871	2298186.1484

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de (cincuenta) 50 años para realizar las actividades de preparación del "Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, así como de las medidas de prevención y mitigación establecidas por la **promovente** en la MIA-P y que fueron retomadas en el presente oficio. Para lo anterior, deberá hacer su solicitud por escrito a esta Delegación Federal, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización.

Asimismo dicha solicitud deberá acompañarse del documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, a través del cual dicha instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización, en caso contrario no procederá dicha gestión.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

QUINTO.- La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **REIA**, 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 a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



realización de las obras y actividades del **proyecto** de 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.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del REIA 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 Delegación Federal, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, a los planos incluidos en ésta, en la información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la LGEEPA, primer párrafo, que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación que propuso en la MIA-P del **proyecto** presentada, mismas que fueron retomadas en el presente oficio por esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

El **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

Condicionantes generales, las cuales serán verificadas y avaladas en su cumplimiento por la PROFEPA, con fundamento en el artículo 68 párrafos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, fracciones VIII, IX, X, XI, XII, XIX y XXIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

1. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá realizar durante toda la vigencia de la presente autorización del **proyecto**, acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación "Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:

- a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
2. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promoviente** deberá previo al inicio de la etapa de construcción obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promoviente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
 3. La **promoviente** indica que realizará un programas de reforestación con especies preferentemente nativas; sin embargo se le indica que deberá reforestar solo con especies nativas del sistema ambiental establecido para fines de la MIA-P, si tuviera duda sobre las especies a plantar, podrá enviar una propuesta de programa de reforestación dirigida a la Dirección General de Vida Silvestre (DGVS) de esta Secretaría, a fin de que sea dicha instancia quien valide si las especies propuestas son susceptibles de ser incluidas en el ecosistema del **proyecto**.
 4. Deberá instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de baños provisionales de material conectados al drenaje para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
 5. La **promoviente** señala que elaborará y ejecutará un Programa de manejo de residuos, mismo que será supervisado por el Responsable Ambiental; sin embargo, ya que se trata de una vivienda se considera innecesario dicho programa; por lo que se le indica que la **promoviente** será responsable, de dar disposición final a los residuos no peligrosos generados, debiendo comprobar que el H. Ayuntamiento, le recibe, los residuos generados en el sitio que esa autoridad asigne, esta medida dejará

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



de ser vigente, solo si la autoridad municipal, le otorgue mediante oficio la viabilidad del servicio de recolección municipal al sitio del **proyecto**. Se le otorga un plazo de 2 meses contados a partir de la recepción del presente, para que obtenga del ayuntamiento un oficio donde le designe el sitio de disposición final para los residuos no peligrosos.

6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- La **promoviente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas que propuso en la **MIA-P** y que fueron retomados en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Delegación Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

DÉCIMO.- La **promoviente**, 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 por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

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

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



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

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su REIA y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA y 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al Sr. **Craig Matthew Aureguy** Apoderado Legal de la persona moral denominada **Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario**, y/o al quienes fueron indicados en la solicitud como personas autorizadas para recibir notificaciones, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL

ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDRANO
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES



- c.c.p. C. Roberto Sandoval Castañeda.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. C. José Gómez Pérez.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. C.P. José Omar Cánovas Moreno.- Delegado de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
ocanovas@profepa.gob.mx
- c.c.e.p. M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.-
alfonso.flores@SEMARNAT.gob.mx. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2015TD016

No. Bitácora: 18/MP-0290/03/15

leag/mázn/mgcc/ocr

"Casa Kupury 20"

Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario