

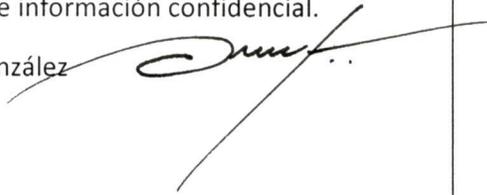
Unidad administrativa que clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

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 35

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 30 DE ABRIL DE 2015.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

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

C. JUAN PABLO STONE MEXIA
APODERADO LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA
STRATTON LANDHOLDING COMPANY ND LLC

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Juan Pablo Stone Mexia Apoderado Legal de la persona moral denominada Stratton Landholding Company ND LLC, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto “MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10” en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, con ubicación en el Lote G2-5/10 de la Sección Residencial del Subcondominio G2-5 del Condominio Maestro Punta de Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 444171.3025, Y = 2295885.5816.

RESULTANDO

- I. Que el 6 de febrero de 2015, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito de febrero 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 18NA2015TD005.
- II. Que el 12 de febrero de 2015, a través del escrito del 10 del mismo mes y año, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 10 de febrero 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 19 de febrero de 2015 se publicó en la separata núm. DGIRA/007/15 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el

“MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10”
Stratton Landholding Company ND LLC

periodo del 12 a 18 de febrero de 2015 y extemporáneos, en la que se publicó la fecha de recepción del proyecto.

- IV. Que el 20 de febrero 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 138.01.00.01/0624/15 y 138.01.00.01/0625/15, ambos del 23 de febrero de 2015, esta Delegación notificó a la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (SEMAY) 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.

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 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,

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

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 **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del 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:
6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. La **promovente** menciona que ubicó el polígono del terreno respecto a la delimitación oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre del año 2013, encontrando que la superficie del lote para la implantación de su **proyecto** es de sólo 4,673.59 m², en esa superficie se construirá una casa habitación de una planta y área de sótano, acorde a la siguiente descripción:

Planta Baja: Palapa de ingreso, palapa vestíbulo, palapa de estar alberca, casa principal, comedor, cocina y casa staff, pérgola cocina y comedor, pérgola a casa principal, pérgola a palapa alberca, pérgola alberca, terraza alberca, BBQ y horno

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

de pizzas exterior.

Planta Sótano: Cuarto de equipo de filtrado y bombeo, almacenamiento de accesorios y productos de limpieza de albercas y mantenimiento, ubicado bajo el nivel de piso del área para la colocación de la palapa, bodega, almacén y equipos, estacionamiento.

En el predio del **proyecto** se instalará el drenaje sanitario y agua potable, conectados a la red principal del Condominio Maestro de Punta Mita, y las instalaciones eléctricas, telefónicas, etc. Para acceder al **proyecto** no se construirá ningún camino adicional, ya que existe una vialidad en operación y en buenas condiciones.

Se presenta la tabla de superficies de los componentes constructivos y áreas verdes del **proyecto**, son:

Desglose de superficies.	m ²	
Superficie total del predio.	4,804.87	
Superficie afectada por la ZFMT 2013.	131.28	
Superficie restante para el proyecto .	4,673.59	100.00%
Planta baja.		
Palapa de ingreso + muro de piedra	34.22	
Palapa vestíbulo.	17.11	
Palapa de estar Alberca.	153.43	
Casa Principal 4 recamaras con baño y sala de estar.	576.61	
Comedor.	45.36	
Cocina y casita para el Staff.	230.62	
Terraza Alberca.	69.59	
BBQ y Horno de Pizzas.	29.09	
Total de construcción techada en planta baja	1315.89	28.16%

Construcción descubierta.		
Alberca + Jacuzzi.	126.12	
Ingreso vehicular.	271.92	
Total de construcción descubierta.	398.04	8.52%
Andadores.		
Andador ingreso peatonal.	31.16	

"MLA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

Andador ingreso peatonal.	23.6	
Total de andadores.	54.76	1.17%
Áreas verdes.		
Áreas verdes y ajardinadas.	2,904.90	
Total de áreas verdes y jardinadas (m ²).	2904.9	62.16%
Total de superficie descubierta.		
	3,357.70	
Total de superficie cubierta.		
	1,315.89	
Total de superficie para la construcción del proyecto.		
	4,673.59	
Sótanos.		
Bodega, Almacén, Equipos y Estacionamiento.	753.21	
Total de sótanos.	753.21	

Resumen de superficies del proyecto.

Descripción.	m ²	%
Superficie disponible para el proyecto.	4,673.59	100.00%
Planta baja.		
Edificios techados.	1315.89	28.16%
Construcción descubierta.	398.04	8.52%
Andadores.	54.76	1.17%
Áreas verdes y ajardinadas.	2,904.90	62.16%
Suma de superficies a nivel de suelo*.	4,673.59	100.00%

Superficies de C.O.S. y C.U.S. resultantes.

Áreas de desplante con construcción techada (m ²).	1315.89	
Total de superficie para determinación del COS (m ²).	1,315.89	28.16%
Total de superficie disponible para el proyecto (m ²).	4,673.59	

No se consideran dentro del cálculo de COS las áreas de andadores y terrazas descubiertos, como tampoco albercas, asoleaderos, ni sótanos destinados a servicios, todo ello de acuerdo 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

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

de Nayarit el 8 de Agosto de 2009.

Descripción de obras y actividades principales del proyecto.

Preparación del sitio.

Instalaciones provisionales. Se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie aproximada de 180 m². Consisten en una bodega para el resguardo de la herramienta y los materiales, construida con madera y láminas, se tendrá un tráiler usado como oficina y un pequeño comedor, todos los anteriores serán provisionales y retirados al término del proyecto. Frente a estas instalaciones provisionales se asignará un área como patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios conectados al drenaje del desarrollo, que a su vez conducirá las aguas residuales a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita.

Desmante. Se retirará la vegetación herbácea de pastizal inducido y la vegetación secundaria encontrados en el interior del predio, en las áreas de desplante del proyecto. En el desmante no se retirarán ni dañarán los ejemplares arbóreos existentes en el predio y tampoco los ejemplares de palma de coco ubicados fuera del sitio de proyecto, todos los cuales serán respetados y se conservarán. No obstante lo anterior se propone un programa de reforestación con especies preferentemente nativas.

Despalme. Consiste en retirar una capa de tierra vegetal de 25 cm de profundidad que consiste en una parte de la capa que contiene arcilla de consistencia muy blanda según observaciones de campo y edafología de la localidad, misma que se reutilizará como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del proyecto, el sobrante será enviado a un sitio determinado 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, todos los cuales serán respetados y se conservarán.

Trazo. Consiste en marcar de manera manual, con cal y cuerdas, las diferentes zonas del proyecto, correspondientes al desplante de la vivienda, alberca y zonas para la introducción de los servicios.

Excavación. Consiste en la excavación del área que se requerirá para el sótano, aprovechando el declive natural del terreno, para nivelación del terreno. El material obtenido en la excavación será reutilizado en la propia nivelación y en las áreas verdes, el sobrante será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que solo se entregue material de excavación sin residuos sólidos.

"MLA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

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 en los bancos de préstamo. Se colocarán materiales hasta llegar a los niveles del **proyecto**, humedeciendo, compactando y nivelando. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo. No se efectuarán desviaciones de cauces, ni se realizaran cortes pronunciados de terreno, ya que la topografía del sitio es generalmente plana.

Descripción de obras y actividades provisionales del **proyecto**.

Etapas de construcción.

Cimentación. Se realizará mediante 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. En las condiciones indicadas para apoyar la cimentación, la capacidad de carga es de 17 toneladas/m².

Ingreso vehicular y andadores. Consiste 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. Se trata de la construcción de columnas, trabes, firmes y losas con concreto premezclado y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.

Construcción de la alberca. La alberca se construirá previa excavación de la fosa, colocándole concreto premezclado con impermeabilizante, vaciado por medio de bombeo, estará reforzado con acero, tendrá un acabado común, recubierto con azulejo, lámparas, accesorios como desnatadores, barredoras, boquillas de inyección y retorno de PVC, sistema de filtrado, bombas, de igual forma el asoleadero y andadores de la alberca serán construidos preferentemente a base de materiales permeables como ecocreto o adopasto, etc.

Albañilería. Implica construir 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 entresijos, chaflanes, emboquillados, pretiles, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano, incluye construir la alberca.

Instalaciones. Consiste en colocar tuberías de PVC y de cobre para gas, drenajes y agua potable respectivamente, así como el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades serán a mano.

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

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 las áreas de restricción laterales de la casa habitación, las cuales serán dirigidas hacia las zonas y áreas colindantes.

Electrificación, alumbrado. La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad 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. Consiste en sembrar árboles y arbustos de especies nativas preferentemente, en las áreas verdes del proyecto, así como el mantenimiento de los ejemplares existentes que no serán removidos.

Limpieza General. Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento, así como el desmantelamiento de las instalaciones provisionales (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 no se implementará tecnología propia o especial relacionada con la emisión y control de residuos sólidos o líquidos, ya que se tendrá servicio de recolección municipal de residuos y envío de aguas residuales a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta de Mita.

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.

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Descripción de obras asociadas al proyecto.

El proyecto no requerirá de obras asociadas para su funcionamiento y operación, ya que en el Condominio Maestro Punta de Mita existen todos los servicios urbanos. No se establecerán dormitorios ya que la mayoría de los trabajadores viven o se hospedan en los poblados cercanos al proyecto (Fraccs. Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca).

Etapas de abandono del sitio.

No se considera elaborar un programa de abandono, pues el proyecto se remodelará o reconstruirá en lugar de abandonarlo.

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 correspondiente 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.

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: 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 que laboren en las etapas de

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

preparación del sitio y construcción. En la etapa de 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.

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), pero fuera del predio de **proyecto**, se observaron tres especies de fauna enlistada en la Norma. Para dar cumplimiento a lo que establece la norma se apoyarán a los programas de conservación y rescate de fauna que el municipio o que las autoridades ambientales establezcan, igualmente se ejecutarán medidas de mitigación de impactos hacia estas especies. No hay posibilidad de afectación de vegetación en norma, ya que no existen especies de flora protegida dentro del predio y además, se llevará a cabo un programa de reforestación con especies preferentemente nativas en las áreas verdes del predio.

Especies en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** identificadas en el SA.

Nombre Científico	Nombre Común	Estatus	Endemismo
<i>Aspidocelis lineatissimus</i>	Huico	Pr	Endémica
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo	A	Endémica
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota.	Pr	No endémica

Pr- Protección especial, A- Amenazada

Durante la etapa de construcción y operación, se informará tanto al residente de la obra, como a trabajadores, empleados y propietarios, que se debe respetar a la flora y fauna silvestre bajo categoría de riesgo que pudieran encontrarse, tanto en el interior del predio como en los alrededores. Esto se hará mediante pláticas y letreros colocados en sitios estratégicos.

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: Para los trabajos a realizar durante 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

"MLA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

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, por lo que el proyecto cumplirá con dicha 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 del sitio y construcción se utilizará maquinaria ligera y pesada, que son fuentes móviles, por lo que se incluyen medidas de prevención y mitigación para el ruido que producirá la maquinaria. 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 etapa de 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.

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

En relación a la vinculación del proyecto respecto a la regulación sobre el uso de suelo, la promovente señaló que tanto el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto No. 8430 publicado el 1 de junio de 2002, periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit, como el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Punta Mita, aprobado mediante decreto No. 8430 publicado el 1 de junio de 2002, periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit, indican en sus planos de Zonificación Secundaria E-14 y E-4, respectivamente, que el predio ubica en un área con uso de Desarrollo Turístico (T-25), con uso predominante para la construcción de hoteles, condominios y casas habitación, con una densidad de hasta 25 cuartos hoteleros por hectárea.

El proyecto cumple con los ordenamientos anteriores, y cuenta con la Carta de Compatibilidad Urbanística No. DDUE/COMP/0040/2014 del 4 de Noviembre de 2014, en la cual se señala que el proyecto se encuentra en la zona con uso T-25, de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.

Para el análisis del cumplimiento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y de la densidad del proyecto, se consideró la superficie resultante del predio después de aplicar la delimitación de

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Zona Federal Marítimo Terrestre (2013) y las superficies desglosadas en la descripción del proyecto, que arroja los cálculos siguientes:

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDUBB*	Cumplimiento
Uso de suelo	Habitacional	Habitacional T-25	Cumple
Superficie mínima del lote	4673.59 m ²	600 m ²	Cumple
Construido en planta baja (desplante)	1315.89 m ²	1402.08 m ²	Cumple
COS=	1315.89	28.16%	0.3
	4,673.59		
Total de construcción del proyecto en todos sus niveles (m ²)	1315.89 m ²	5608.31 m ²	Cumple
CUS=	1315.89	28.16%	1.2
	4,673.59		
Niveles	1	4	Cumple
Densidad.- No. de Departamentos, Estudio o Llave Hotelera, Villa, Cabaña, Bungalow, Casa Hotel o Residencia Turística / Hectárea	1	13 casas por hectárea = 7 casas	Cumple
Restricción frontal	15 metros	15 metros	Cumple
Restricción lateral	5 metros	3 metros	Cumple
Restricción posterior (frontal a ZFMT, el predio tiene acceso por 2 linderos)	15 metros	15 metros	Cumple

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 promotora de incluir en la MIA-P

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

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 a 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 125,603.47 m², Área de Influencia 13,458.74 m², Sitio de proyecto 4,675.10 m².

Además de la verificación bibliográfica, se realizó la fotointerpretación de fotografías aéreas y ortofotos para identificar y ubicar diferentes tipos de vegetación en el área de estudio y polígono del proyecto. Al revisar las ortofotos y fotografías satelitales, se observó que el área marcada como pastizal inducido por la capa de uso del suelo y vegetación escala 1:250 000, serie V se encuentra ocupada en su mayor parte por el desarrollo del condominio maestro Punta de Mita, el cual incluye casas habitación, hoteles y campo de golf, por lo que el pastizal se encuentra relegado a algunas áreas pequeñas dentro de lotes vacíos, donde además de pastizal se observó el desarrollo de vegetación secundaria, producto de un desmonte que se remonta hacia años atrás.

En el sistema ambiental se identificaron 40 especies, pertenecientes a 23 familias, de las especies identificadas 20 son nativas, mientras que 16 han sido marcadas como Exóticas y 4 como invasoras. Tanto en el sistema ambiental, como en el sitio de proyecto no se identificó ninguna especie vegetal listada dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, asimismo se identificaron 3 especies invasoras señaladas por la CONABIO (2012) como especies invasoras ya establecidas en México. Estas especies pertenecen a la familia Poaceae y fueron identificadas como el pasto guinea (*Panicum maximum*), el pasto bermuda (*Cynodon dactylon*) y la sericura (*Pennisetum setaceum*). Lo anterior se debe al proceso de artificialización del medio, causada por la urbanización del fraccionamiento Punta de Mita, lo que ha implicado la introducción de especies exóticas ornamentales.

El predio está mayormente desprovisto de vegetación arbórea, con excepción de 2 ejemplares de la especie *Sapium pedicellatum* (Mataiza) ubicados en la colindancia con la vialidad de acceso al predio del proyecto. Dentro del terreno propiamente, se observa vegetación secundaria, constituida mayormente por Pasto Guinea (*Panicum maximum*), Pasto

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Salado (*Distichlis spicata*), Huizapol (*Cenchrus incertus*), Sierrilla (*Mimosa leptocarpa*), Mimosa (*Mimosa constenya*), Pasiflora (*Passiflora foetida*) y San miguelito (*Antigonon leptopus*).

El Condominio Maestro Punta Mita actualmente cuenta con toda la infraestructura de vialidades, servicios e instalaciones de suministro de energía eléctrica, agua potable y drenaje, además de la red de telefonía y otros servicios de conectividad electrónica. De ello se desprende que las condiciones actuales del predio se derivan de los trabajos y labores de construcción de la urbanización del Condominio Maestro Punta Mita, por lo que se observa muy escasa vegetación presente en el predio y sus alrededores.

La distribución del proyecto, que respeta las áreas de restricción tanto laterales como frontales, permitirá la conservación de los ejemplares de arbolado existentes dentro del predio, y obviamente, también los que se encuentran en las áreas de la vialidad interna y la Zona Federal Marítimo Terrestre. En el sitio de proyecto el relieve tiene ligera inclinación hacia la zona federal, pronunciándose marcadamente después del límite del lote. No se identificaron marcas de escurrimientos temporales o permanentes dentro del sitio de proyecto. El proyecto forma parte de un SA comprendido principalmente por una superficie urbanizada, el cual incluye casas habitación, vialidades, y un campo de golf, todo esto como parte del Condominio Maestro Punta de Mita.

En el sitio de proyecto fueron encontradas 9 especies vegetales de 5 familias distintas y distribuidas únicamente en los estratos arbustivo y herbáceo. Se identificaron 6 especies nativas de la región, 1 exótica y 2 invasoras, cabe mencionar que ninguna se encontró bajo algún estatus de protección de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Inventario florístico que incluye todas las especies que se localizan en el lote G2/3-2 en el Condominio Maestro Punta de Mita: Mazaiza (*Sapium pedicellatum*), Huizache (*Acacia farnesiana*), Sierrilla (*Mimosa leptocarpa*), Mimosa (*Mimosa constenya*), Pasiflora (*Passiflora foetida*), Pasto Guinea (*Panicum maximum*), Pasto Salado (*Distichlis spicata*), Huizapol (*Cenchrus incertus*), San miguelito (*Antigonon leptopus*). Se contabilizaron los individuos arbóreos de cada especie dentro del sitio de proyecto, identificando 2 ejemplares arbóreos de una sola especie (*Sapium pedicellatum*) la mazaiza, dichos ejemplares serán conservados en su totalidad.

Fauna:

Dentro del sistema ambiental se realizaron recorridos apoyándose con guías de campo para la identificación y cámara fotográfica. Se hicieron recorridos simultáneamente para peinar el predio empezando por los costados y evitando el desplazamiento de los organismos. Para los anfibios y reptiles, se complementó el método de transecto lineal con una búsqueda generalizada revisando acumulaciones de hojarasca, troncos, piedras, así como los arbustos con follaje denso. Los

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

registros se hicieron por observación directa y búsqueda manual. Como herramienta adicional los observadores contaron con binoculares, principalmente para el caso de las aves. En el caso de los mamíferos se tomó registro de las observaciones directas, que incluyeron: animales vistos, escuchados u oídos; así como indirectas a través de huellas, excretas, pelos, comederos, etc. En el caso de las huellas, fueron medidas y comparadas con un manual de identificación. De igual manera, y teniendo especial precaución, se tomó el registro de las especies que han sido vistas por los trabajadores del lugar.

A continuación se presenta la tabla donde se indican las especies de fauna identificadas en el SA y en el sitio de proyecto:

Especie	Nombre común	Ubicación		NOM-059- SEMARNAT- 2010
		Sitio de proyecto	Sistema ambiental	
Reptiles:				
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucona		X	
<i>Anolis nebulosus</i>	Roño		X	
<i>Aspidoscelis lineattisimus</i>	Huico		X	Pr
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo		X	A
Aves:				
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma huilota		X	
<i>Mimus polyglottos</i>	Centzontle norteño	X	X	
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión.	X	X	
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota.		X	Pr
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate.	X	X	
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano.		X	
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata.		X	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo	X	X	
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina		X	
<i>Helimaster constantinii</i>	Pico largo cerenioscuro		X	
Mamíferos:				
<i>Mus musculus</i>	Ratón común.		X	
<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache.		X	
Total		4	16	3

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Dentro del SA delimitado se identificaron únicamente 16 especies de fauna, mientras que dentro del sitio del proyecto únicamente fueron observadas 4. Esta disminuida riqueza en las especies de fauna tanto en el sitio de proyecto como en el SA, se debe a las tendencias de desarrollo que se vienen dando desde años atrás, lo cual ha obligado a la mayoría de las especies a buscar nuevos lugares para establecerse. Dentro de las especies del SA se encuentran listadas bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010 3 especies, no obstante ninguna de ellas pudo observarse en el sitio del proyecto.

De acuerdo al listado de fauna presentado, dentro del sitio del proyecto fueron identificadas 4 especies de fauna, pertenecientes en su totalidad al grupo de las aves.

Con la implementación del proyecto se llevaría a cabo un programa de reforestación con especies preferentemente nativas, lo cual ayudaría a algunas especies de fauna a reestablecerse dentro de las áreas verdes del sitio del proyecto.

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:

Suelo. Por el deshierbe y el despilme en las superficies prevista para el desplante de las obras, se pierde de manera permanente el suelo, caracterizando este impacto como irrecuperable. El impacto por pérdida de suelo es de poca magnitud e importancia y de carácter temporal, si se toma en cuenta la poca superficie afectada y la reutilización del suelo. Por otra parte el deshierbe del predio representa una extensión regular del predio, en términos relativos al SA, no representa una afectación a la integridad funcional del ecosistema, sobre todo porque en su mayoría se trata de pastizal inducido. El relleno y la compactación de las áreas de desplante de la obra son imprescindibles

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

para su correcta realización, al igual que la excavación para la cimentación. Estas actividades generarán una pérdida de suelo, sin embargo, el impacto por pérdida de suelo es de poca magnitud e importancia y de carácter temporal si se toma en cuenta la poca superficie afectada y la reutilización del suelo. De igual manera en la 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.

Agua. Para el funcionamiento del **proyecto** se requiere de agua que suministre las diferentes instalaciones y servicios con los que contará. El condominio maestro 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 residuales se conducirán por el sistema de drenaje y se tratarán en la planta de tratamiento del condominio maestro. 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 más importantes y permanentes (residuales), en el **proyecto**, será el que afecta al paisaje principalmente por la construcción de obras. También el deshierbe afectará de manera negativa al paisaje al modificar la cobertura de vegetación, componente estrechamente ligado al paisaje, ya que se removerá principalmente pastizal inducido. Siendo así, este impacto se considera como irreversible pero de poca magnitud e importancia si se toma en cuenta que la superficie a deshierbar es pastizal inducido y vegetación secundaria. La altura de las edificaciones no rebasará los límites permisibles, integrándose adecuadamente al paisaje con colores naturales. 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, mismo que será sujeto a labores de mantenimiento. Por otra parte, se tendrán 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 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 efecto del viento. En el caso 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. La maquinaria producirá emisiones de gases, mismas que provendrán de la operación de los motores

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

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. El deshierbe será sobre pastizal inducido y algunos pocos elementos de vegetación secundaria, por lo que no se removerán ejemplares arbóreos dentro del sitio de **proyecto**. No obstante las áreas donde se realizará deshierbe serán delimitadas, para evitar el deshierbe en zonas fuera de las consideradas. La actividad de deshierbe será avanzando progresivamente con dirección hacia el Sur, donde el lote colinda con la ZFMT, para que los ejemplares de fauna que pudieran encontrarse en el sitio puedan moverse hacia dicha zona, sin embargo se debe mencionar que dentro del sitio de **proyecto** únicamente existe pastizal inducido y algunos elementos de vegetación secundaria por lo que los únicos ejemplares de fauna observados fueron aves.

De acuerdo con lo descrito anteriormente, no se afectará ningún ejemplar de vegetación que se encuentre fuera de las áreas previstas para deshierbe. Por otra parte en términos relativos al marco de referencia (SA), no representa una afectación a la integridad funcional del ecosistema, considerando también que se trata principalmente de pastizal inducido.

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. La vegetación dentro del sitio del **proyecto** se constituye únicamente por pastizal inducido y algunos elementos de vegetación secundaria, revelando 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** están conformados por aves únicamente, y no será afectada ninguna especie dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010. En la etapa de operación se ejecutará la actividad de 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.

"MLA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

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 el personal de obra, estos baños se retirarán al terminar la construcción, el condominio maestro ya cuenta con una planta de tratamiento por lo que no se tendrán impactos negativos en la calidad o disponibilidad del agua en ninguna de las etapas.
- Para evitar posibles derrames de combustible, este solamente se suministrara 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 federal 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 delimitaran 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 continuara 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

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

maquinaria se realizará utilizando bidones con la ayuda de un sifón con manivela de seguridad, para evitar posibles derrames de combustible al suelo.

- En las actividades de jardinería y áreas verdes se utilizarán especies preferentemente nativas que se adquieran en viveros autorizados utilizando siempre plantas, 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, para 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 del **proyecto** 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 del **proyecto**.

- 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 estos impactos, 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 verdes 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 despalle las áreas previstas para esta actividad dentro del **proyecto**, apoyándose con un plano oficial y delimitando dichas áreas

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

con 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. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable.

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 Sur y Oeste del municipio.</p>	<p>Tendencias. Posiblemente se incrementarían las áreas cementadas y se reducirían las áreas verdes y arboladas, aumentando la superficie de reflexión de la radiación solar, aunado a esto, los equipos calentadores en mal funcionamiento generarían leves afectaciones al clima.</p>	<p>Tendencias. Se producirán microclimas dentro del desarrollo en áreas cementadas y las que tengan equipos calentadores, sin embargo las áreas verdes mitigarán la afectación que no será perceptible. Dentro del polígono de propiedad, el propietario está destinando el 62.16 % de áreas verdes, en donde la vegetación actuará como elemento fundamental en la regulación del clima.</p>
Escenario ambiental	Escenario ambiental esperado.	Escenario ambiental esperado.

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
 Stratton Landholding Company ND LLC

<p>esperado. El clima no sufriría cambios significativos, permaneciendo la calidad similar a la actual.</p>	<p>Un escenario con modificaciones en la temperatura natural del sitio por reducción de áreas verdes.</p>	<p>Se espera un escenario sin modificaciones en el clima.</p>
<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufriría cambios y tampoco el Sistema Ambiental.</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. La calidad ambiental disminuiría sensiblemente.</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufriría cambios y tampoco el Sistema Ambiental.</p>

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 en la zona donde existe menor cobertura de vegetación. En el sistema ambiental se continuará con la construcción de proyectos similares.</p>	<p>Tendencias. Posiblemente aumentaría el impacto al suelo por acumulación de residuos sólidos a un nivel descontrolado, además de tener posibles afectaciones a los terrenos y campo de golf colindante por la ausencia de restricciones.</p>	<p>Tendencias. El suelo será el sustrato que soporte la edificación en los sitios de desplante. Las áreas verdes contendrán suelo vegetal apropiado para jardinería. El cumplimiento de las medidas de mitigación, y la elaboración de un programa de manejo de residuos evitará la contaminación del suelo en el proyecto y sus alrededores, el agua residual será enviada a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta de Mita, con lo que se amortiguará el impacto sobre este componente.</p>
<p>Escenario ambiental esperado. Se continuará con el desarrollo de proyectos similares en la zona, sin embargo, el suelo en el sitio</p>	<p>Escenario ambiental esperado. Un escenario con alteraciones en la calidad del suelo por acumulación de residuos sólidos.</p>	<p>Escenario ambiental esperado. En el Sistema Ambiental se continuarán desarrollando proyectos similares con lo que gradualmente se irá afectando suelo, sin embargo, con la ejecución de las medidas de mitigación el proyecto tendrá superficies de</p>

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

<p>del proyecto no sufrirá cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</p> <p>No sufrirá cambios, sin embargo en el Sistema Ambiental se continuará con el desarrollo de proyectos similares.</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</p> <p>La calidad ambiental se verá afectada gradualmente debido a la erosión y a la acumulación de residuos sólidos en lugares inadecuados.</p>	<p>captación. También con ayuda del programa de manejo de residuos y un programa de reforestación se contribuirá a mejorar el suelo del sitio del proyecto.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</p> <p>Ejecutando las medidas de mitigación y los programas mencionados anteriormente, mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo actual.</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 del aire es adecuada ya que el área está bien ventilada y no existen grandes fuentes generadoras de contaminantes atmosféricos, ni fuentes de ruido.</p>	<p>Tendencias.</p> <p>Sin la aplicación de las medidas de mitigación los equipos calentadores a base de gas tendrán emisiones a la atmósfera a niveles descontrolados debido a una posible falta de mantenimiento periódico.</p>	<p>Tendencias.</p> <p>Durante la operación del proyecto habrá equipos calentadores de agua a base de gas, lo que producirá ciertas emisiones a la atmósfera, estos equipos al ser nuevos estarán dentro de los parámetros permitidos por la normatividad, sin embargo con la ejecución de las medidas de mitigación se aplicará mantenimiento periódico para conservar en buen estado los equipos y minimizar sus emisiones.</p> <p>Aplicando las medidas de mitigación no habrá en el predio superficies de suelo desnudas generadoras de polvos, ya que se evitará su dispersión durante la construcción. En la operación y mantenimiento no habrá suelos desnudos</p>

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

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 sufriría cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufriría 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, con la consecuente afectación al aire.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. La calidad del aire disminuirá levemente.</p>	<p>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> <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 se trata de una obra puntual y de menor tamaño.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufriría 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. La precipitación de la zona tiene un promedio de 1 200 mm anuales y seguramente permanecerá así, el agua no será un factor limitante de importancia. Los escurrimientos que se encuentran fuera del predio permanecerán sin</p>	<p>Tendencias. Se esperaría la posible afectación de cauces debido a la ausencia de restricciones para la realización de actividades áreas no previstas dentro y fuera del sitio del proyecto. La superficie de captación se verá reducida.</p>	<p>Tendencias. Aplicando las medidas de mitigación aumentará la superficie de captación. El agua es abastecida por el desarrollo Punta de Mita, no siendo necesario construir nuevos pozos de abastecimiento, por lo que no aumentará la demanda de agua potable en la región. Las aguas residuales serán enviadas a la planta de tratamiento</p>

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

alteración de cauce o de la calidad del agua.		del Condominio Maestro Punta de Mita. En la construcción no se modificará ningún cauce o escurrimiento.
Escenario ambiental esperado. El agua no sufrirá cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual.	Escenario ambiental esperado. Se espera un escenario con modificaciones en los cauces así como con una reducida superficie de captación.	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.
Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufrirá cambios y tampoco el Sistema Ambiental.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una disminución en la calidad por las afectaciones a los escurrimientos laminares.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una sensible mejora en la calidad del sitio del proyecto así como en el Sistema Ambiental por la habilitación de áreas verdes.

Componente: Flora.		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias. La vegetación en el área de estudio permanecerá en estado de deterioro, recibiendo impactos por las actividades urbanísticas y constructivas que se realizan dentro del Sistema Ambiental identificado. Las unidades de vegetación en el interior del predio podrían recuperarse, aunque con una diversidad escasa, ya que actualmente el predio se encuentra inmerso en un área urbana, lo que lo mantendría	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.	Tendencias. Al implementar el proyecto se eliminará la cobertura vegetal herbácea de pastizal inducido dentro del predio, para las 2 primeras etapas. Al final de la construcción la flora del predio se verá muy beneficiada al implementar las áreas verdes del proyecto con especies preferentemente nativas y al aumentar la biomasa fotosintética. Por el motivo de que el predio se encuentra dentro de un subcondominio en operación, los ejemplares que sean reforestados en las áreas verdes del proyecto requerirán de la atención del

"MLA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

<p>aislado, haciendo difícil una integración de nuevas especies de plantas, lo cual resulta en procesos ecológicos mermados, llevando a que el predio entraría en un proceso de sucesión ecológica con el crecimiento de algunas especies de vegetación terciaria y secundaria, provocando una posible disminución en la densidad y cobertura de los elementos nativos existentes actualmente en el Sistema Ambiental.</p>		<p>hombre para su mantenimiento. En lo que respecta a la vegetación nativa existente, esta será conservada y, con una buena aplicación del sistema de medidas de mitigación de impacto hacia esta zona, será posible su permanencia. Del mismo modo se elaborará un programa de Reforestación con especies preferentemente nativas lo que favorecerá a este componente. Todas las áreas donde se coloquen instalaciones provisionales que hayan sido desmontadas, serán reforestadas en su totalidad con especies preferentemente nativas, de manera que no habrá espacios desnudos y sin vegetación, lo que ayudará al componente. El personal de construcción recibirá instrucción para respetar la flora arbórea del área de estudio, permitiendo así la permanencia de un escenario con atributos naturales en lo mayor posible.</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. Se destinará una superficie para áreas verdes y ajardinadas, lo que permitirá concebir un escenario con espacios verdes.</p>

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

R
P
su

Cad

9

<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</p> <p>Se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de proyectos constructivos urbanos en la zona.</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</p> <p>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.</p> <p>Aunque la vegetación se verá reducida por el proyecto, se espera que en las áreas verdes del sitio la calidad ambiental mejore sensiblemente en cuanto a cobertura y abundancia de vegetación reproduciendo parcialmente las condiciones fisonómicas de la comunidad vegetal. La calidad ambiental del SA 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 que sean susceptibles.</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.</p> <p>La fauna presente en el predio es 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, operación del campo de golf y construcción de</p>	<p>Tendencias.</p> <p>Se reducirá la superficie de vegetación en el predio debido al desmonte fuera de las áreas indicadas, lo cual desfavorecerá la presencia de los escasos ejemplares de aves y algunos reptiles en el corto mediano y largo plazos. El SA se verá afectado levemente en cuanto a la distribución de fauna.</p>	<p>Tendencias.</p> <p>Dentro del polígono de propiedad, el propietario destinará el 62.16% del sitio del proyecto para áreas verdes en donde se reforestará, dando prioridad a especies nativas.</p> <p>Con las áreas verdes, la incorporación de fauna en la zona se incrementará, principalmente en grupos como lo son las aves e insectos y ocasionalmente algún mamífero de menor tamaño, ya que habrá</p>

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

<p>desarrollos urbanos, entre otros.</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 SA.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Permanecería con una calidad ambiental similar a la actual. Ciertas especies de fauna podrán recolonizar el sitio pero con dificultad debido a las continuas actividades constructivas y recreativas en la zona.</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>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 la vegetación fuera de las áreas de desmonte.</p>	<p>cierta disponibilidad de perchas, sitios de refugio, sombreado y descanso. Los propietarios coadyuvarán con los programas locales de protección de fauna.</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. Se espera que la calidad ambiental mejore sensiblemente en cuanto a distribución y riqueza de fauna tanto en el sitio de proyecto como en el SA.</p>
---	--	--

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.

"MLA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

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 de la Administración pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: 2°, 3° fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2° 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, "MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10", a ubicarse en el

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Lote G2-5/10 de la Sección Residencial del Subcondominio G2-5 del Condominio Maestro Punta de Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) Se autoriza el proyecto 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 4 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	444171.3025	2295885.5816
2	444151.0814	2295843.0484
3	444100.5406	2295838.2977
4	444084.9924	2295847.0874
5	444064.6782	2295857.0742
6	444044.6566	2295869.0308
7	444134.6548	2295901.8431
8	444160.2220	2295887.3095

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de (veinte) 20 años para realizar las actividades de preparación del 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

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

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 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

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

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 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

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

2. Los materiales pétreos deberán ser adquiridos (durante todas las etapas del **proyecto**) de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la SEMANAY, o en su caso por la CONAGUA mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes (solo en caso de haber excedentes) la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
3. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** 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 **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

La **promovente** 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 dirigirá 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. La **promovente** 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 **promovente** 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 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.
5. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
6. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro.CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

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 ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del REIA.

DECIMOSEGUNDO.- La **promoviente**, 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 **promoviente**, 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

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"

Stratton Landholding Company ND LLC

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

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

R
C
S

C

9

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 C. Juan Pablo Stone Mexia Apoderado Legal de la persona moral denominada Stratton Landholding Company ND LLC, y/o al [REDACTED] 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
DELEGACIÓN NAYARIT

- 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 18NA2015TD005

No. Bitácora: 18/MP-0032/02/15

leag/maz/mgcc/ocr

"MIA-P Casa Habitación en el Lote G2-5/10"
Stratton Landholding Company ND LLC

