

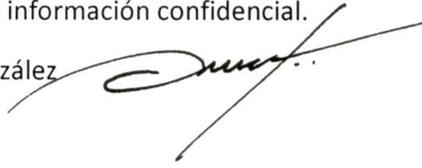
Unidad administrativa que clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

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 49

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 17 DE FEBRERO DE 2016.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

C. MIGUEL ÁNGEL CAMPOS MORA



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Miguel Ángel Campos Mora Apoderado Legal de la persona moral denominada Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, con ubicación en el Lote G2-3/4 de la sección residencial del Condominio Maestro Punta Mita en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 444459.8751, Y = 2295516.0421.

RESULTANDO

- I. Que el 9 de octubre de 2015, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, presentó la MIA-P del **proyecto**, para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental con la clave 18NA2015TD056.
- II. Que el 15 de octubre de 2015, a través del escrito del 14 del mismo mes y año, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 14 de octubre de 2015, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, dando cabal cumplimiento a lo señalado en la fracción I del artículo 34 de la LGEEPA.
- III. Que el 22 de octubre del 2015 se publicó en la separata núm. DGIRA/043/15 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 15 al 21 de octubre de 2015 y extemporáneos, en la que se publicó la fecha de recepción del **proyecto**.

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

R
su

Goos

P
1



- IV. Que el 22 de octubre de 2015, a través del oficio núm. 138.01.00.01/3325/15 esta Delegación Federal percibió a la **promovente** para que presentará información faltante a fin de cumplir cabalmente con los requisitos legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del **proyecto**, esto con base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- V. Que el 18 de noviembre de 2015, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 13 de noviembre del mismo año, mediante el cual la **promovente**, presentó su respuesta a la solicitud que se indica en el resultando IV del presente resolutivo.
- VI. Que el 19 de noviembre 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 (ECC), ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- VII. Que mediante oficios 138.01.00.01/3594/14 y 138.01.00.01/3595/14, ambos del 23 de noviembre 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 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, 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** que nos ocupa 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

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



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 por la descripción, características y ubicación de las actividades que integran el **proyecto**, éstas son de competencia Federal en materia de evaluación de impacto ambiental, por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, siendo que tal competencia está dispuesta en el artículo 28 primer párrafo, fracción IX de la LGEEPA y 5° inciso Q) de su REIA.
4. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA en su modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, 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 es aplicable únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
5. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando VI del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su 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**.
6. 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

“Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit”

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

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

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



SEMARNAT en los siguientes términos:

7. 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. En este punto se describe proyecto tal como lo solicitó la promovente, y en el término primero se describirán las obras y/o actividades autorizadas.

El proyecto consiste en construir una vivienda de dos plantas más un sótano, en un predio de 4,337.57 m²; acorde a la siguiente distribución de áreas:

Descripción.	Metros cuadrados.	Porcentaje del lote.
(A) Planta Baja.		
Edificios principales techados.		
Gimnasio y Spa con baño.	129.76	
Recámara 1 con baño completo.	60.51	
Recámara 2 con baño completo.	61.88	
Recámara 3 con baño completo.	67.32	
Estacionamiento / Bodega.	65.11	
Servicio y cuarto de máquinas.	46.57	
Cuarto de servicio con cocina, baño y recámara.	45.07	
Recámara 4 con baño completo.	40.12	
Recámara 5 con baño completo.	41.25	
Recámara 6 con baño completo.	40.63	
Sala / Cocina / Comedor terraza/ Media room.	192.42	
Pasillos.	128.7	
Bodega y alacena.	26.14	
Cava.	3.92	
Palapa.	50.72	
BBQ (asadero).	32.47	
Palapa / pergolado con bar y 1/2 baño.	153.94	
Total de construcción techada en planta baja.	1186.53	27.35%

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

R

Calles

su

[Handwritten signature]



(B) Albercas / fuentes.	Metros cuadrados.	Porcentaje del lote.
Alberca.	112.45	
Espejo de agua.	130.93	
Total de albercas y fuentes	243.38	5.61%

(C) Andadores, soledaderos y terrazas.	Metros cuadrados.	Porcentaje del lote.
Andadores y terrazas.	431.41	
Total de andadores y terrazas.	431.41	9.95%

(D) Áreas verdes	Metros cuadrados.	Porcentaje del lote.
Áreas verdes y ajardinadas.	2,476.25	
Total de áreas verdes y ajardinadas	2,476.25	57.09%

Total de áreas en planta baja 4,337.57	100%
--	------

Sótanos.	Metros cuadrados.
Cuarto mecánico alberca. *	64.25
Total de superficie en sótanos.	64.25

*No cuenta para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) debido a su uso para equipos.

Planta alta	
Recámara Principal con vestidor y baño.	109.06
Terraza de la recámara principal*	76.7
Total de superficie en planta alta	185.85

*No cuenta para el Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) debido a que no estará techada.

Tabla de superficies techadas y no techadas	Metros cuadrados.	Porcentaje del lote.
Total de superficie techada en planta baja.	1186.53	27.35%
Total de superficies no techadas: Albercas, Andadores, Asoleaderos, Áreas verdes.	3,151.04	72.65%

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



Total de superficie del predio disponible para el proyecto (m ²)	4,337.57	100%
--	----------	------

Dentro del proyecto serán instalados los servicios urbanos básicos como el sistema de drenaje sanitario y agua potable, además de las instalaciones eléctricas y telefónicas, etc.

A continuación se describen las actividades a realizar para el proyecto.

Preparación del sitio.

Instalaciones provisionales. Se habilitarán con materiales no permanentes en 210 m², 2 bodegas para resguardar la herramienta y los materiales, éstas serán provisionales y construidas con madera y láminas. Se tendrá un tráiler para oficina y un pequeño comedor, éstos se retirarán al terminar el proyecto, también se incluye un patio para maniobras de vehículos y sanitarios conectados al drenaje del desarrollo.

Desmonte. Se retirará la vegetación herbácea de pastizal inducido y la vegetación secundaria encontrada en el interior del predio en las áreas de desplante del proyecto. No obstante que se tendrá retiro de vegetación, se propone un programa de reforestación con especies preferentemente nativas.

Despálme. Se retirará una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad que consiste en una parte de la capa que contiene arcilla en color negro de consistencia muy blanda misma que será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del proyecto, en caso de sobrante, será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Trazo. Se marcará manualmente, 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. Se excavarán pequeñas fosas y zanjas para cimentar con zapatas corridas o aisladas ligadas además de la introducción de los servicios como agua potable, drenaje, electricidad y telefonía, también se excavará para nivelar el terreno. El material obtenido en la excavación se reutilizará en la nivelación y áreas verdes, el sobrante se enviará a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que solo se entregue material de excavación sin residuos sólidos.

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

R

6/16/16

1/16/16

P



Nivelación y Compactación. Se colocará parte del material de despalme y también material proveniente de casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Se colocará el material de compactación hasta llegar a los niveles requeridos, humedeciendo, compactando y nivelando según lo determine la planimetría del proyecto. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo.

El proyecto no efectuará desviaciones de cauces, ni cortes pronunciados de terreno, ya que la topografía del sitio es generalmente plana.

Etapa 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. El procedimiento es el tradicional y consistirá en excavar fosas, y posteriormente armar las varillas de acero con alambre recocido y colar bombeando concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y conteniendo las fugas.

Ingreso vehicular y andadores. Se colocarán 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 construirán 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. Se construirá previa excavación de la fosa, colocando mediante bombeo concreto premezclado con impermeabilizante, estará reforzado con acero, cimbra y acabado común, sistema de filtrado, bombas, 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 entrepisos, chaflanes, emboquillados, pretilas, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano. También se incluye la construcción de 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.

Agua potable. La tubería será de P.V.C., y se instalará en cepas a una profundidad de 0,50 metros del nivel cero de la

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Bandejas, Nayarit"

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

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

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



terracería, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de la red común, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua.

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

Drenaje pluvial. Será principalmente superficial, dirigiendo las aguas a través de la vialidad de la casa habitación, y las áreas verdes, que dirigirán el excedente hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT).

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, recámaras y muebles de cocina y patios de servicios.

Habilitación de Áreas Verdes: Consiste en sembrar árboles de diversas especies y nativos en las áreas verdes del proyecto, así como el mantenimiento de los ejemplares existentes y que no se remuevan.

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

Etapa de operación y mantenimiento.

Las actividades en esta etapa consistirán en residencia, recreación, descanso y actividades de mantenimiento de las instalaciones, así como la jardinería, limpieza y mantenimiento del predio.

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

Programa de mantenimiento.

El programa de mantenimiento específico y detallado será obligatoriamente elaborado, pero cuando ya se tengan los datos

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

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.

8. 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 urbano o municipal.

Vinculación: *El proyecto descargará sus aguas residuales de la fase constructiva y de la fase operativa en la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita. Se cuenta con la factibilidad de descarga de aguas residuales otorgada por la administración de dicho desarrollo, se realizarán los análisis correspondientes.*

NOM-059-SEMARNAT-2010. Que establece las 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. Es importante destacar que 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.*

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



Especies en la NOM-059-SEMARNAT-2010 identificadas en el Sistema Ambiental.

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

Pr- Protección especial; A- Amenazada.

Asimismo y 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 fauna silvestre 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 la preparación del sitio y construcción podría requerirse el uso esporádico de maquinaria ligera y pesada, en base a lo cual se estima que el ruido máximo que se producirá en la obra podría alcanzar los 86 dB(A), que corresponde al límite máximo permisible para vehículos con un peso bruto de hasta 3,000 kg, de conformidad con esta norma oficial mexicana, y debido al carácter puntual y temporal de los trabajos que pudiesen requerir el uso de la maquinaria mencionada, no se identifican razones para que el ruido provocado por su uso exceda de los límites establecidos por la norma, 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. 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.

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.

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



Vinculación: El promovente y la contratista aplicarán un programa de mantenimiento vehicular preventivo en un taller ubicado fuera del predio para los vehículos que laboren en las etapas de 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.

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 manifiesto lo siguiente:

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Punta de Mita, Nayarit vigente, establece que la zona donde se ubica el predio se clasifica como área de reserva para el desarrollo turístico (T-25), por lo que el uso de suelo es compatible. El proyecto cumplirá con lo establecido, para el análisis del cumplimiento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.), del Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) y de la densidad del proyecto, se consideraron las siguientes superficies:

Cálculo de COS y CUS del proyecto:

Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) el factor que multiplicado por la superficie total de un lote o predio, nos da como resultado el total de metros cuadrados que se pueden edificar únicamente en planta baja; entendiéndose por superficie edificada aquella que está techada. No se incluirán en su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos, siempre y cuando estos sean ocupados sólo para áreas de servicios.

Tabla de determinación del coeficiente de ocupación de suelo (COS)	Superficie en m ²	% del predio
Superficie restante del predio para el proyecto	4,337.57	100.00%
Áreas de construcción techada en planta baja	1186.53	
Total de superficie para determinación del COS	1186.53	27.35%

Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos; Para la determinación del CUS se considera la totalidad de los niveles permitidos, así como los elementos edificados que se encuentren cubiertos o techados con cualquier tipo de material.

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



Tabla de determinación del coeficiente de utilización de suelo (CUS)	Superficie en m ²	% del predio
Superficie restante del predio para el proyecto	4,337.57	100.00%
Áreas de construcción techada		
Planta baja	1186.53	
Planta alta	109.06	
Total de superficie para determinación del CUS	1,295.59	29.87%

Concepto.	*PMDUBB.	**PPDUPM.	Proyecto (m ²).
COS	0,30	0,30	27.35%
CUS	1,20	1,20	29.87%

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

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

Cuadro de cumplimiento de restricciones urbanísticas.

Concepto.	Proyecto.	Permitido por PMDUBB*.	Cumplimiento.	
Uso de suelo.	Habitacional	Habitacional t-25		Cumple
Superficie mínima del lote m ² .	4337.57 m ²	600 m ²		Cumple
Construido en planta baja m ² (desplante).	1,186.53 m ²	1301.27 m ²		Cumple
COS=	1,186.53 4,337.57	27.35%	0.3	Cumple
Total de construcción del proyecto en todos sus niveles (m ²).	1032.99 m ²	5205.08 m ²		Cumple
CUS=	1,295.59 4,337.57	29.87%	1.2	Cumple
Niveles	2	4		Cumple

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



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 hacia ZFMT	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.

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

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

Sobre el particular la **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (SA) con base en el criterio de microcuenca como unidad ambiental homogénea y representativa del sistema ambiental. Las dimensiones del **proyecto**, el área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y la continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas), así como del sistema ambiental, se establecieron de la siguiente manera:

Superficies de las diferentes áreas determinadas para el **proyecto**.

	Área (m ²)	Hectáreas
Sistema ambiental	290,079.90	29.0
Área de influencia	31,099.21	31.09
Sitio del proyecto	4,559.39	.45

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



Delimitación del área de influencia.

Teniendo en cuenta que el proyecto se ubica en una zona urbana con servicios y que el sitio de proyecto colinda al Sur con la Zona Federal Marítimo Terrestre, al Norte con una vialidad en operación que forma parte del condominio maestro Punta Mita y al Oeste con residencias construidas y en operación, al Este con un lote vacío, se considera que los principales impactos ambientales negativos tendrán mayor influencia en el mismo sitio de proyecto, en donde se realizarán las actividades que los generan, por lo que en el sitio del proyecto será la zona donde se resentirán los efectos directos.

La promovente determinó que los impactos indirectos como la emisión de ruido, polvo y gases de combustión interna de la maquinaria, estarán en función de la dirección y velocidad de los vientos dominantes, por lo que se le estimó la rosa de los vientos utilizando el programa WRPLOT view 7.0, realizando la valoración a la escala establecida en la NOM-080-SEMARNAT-1994, finalmente utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales indirectos, se llegó a determinar el área de influencia del proyecto la cual tiene un área de 30,216.97 m².

Vegetación terrestre.

Con base en el conjunto de datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1:250 000, serie V (capa unión), se identificó que el SA y el sitio de proyecto se encuentran dentro de una zona identificada como de pastizal cultivado.

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 tres 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 autorizado Punta de Mita, lo que ha implicado la introducción de especies exóticas ornamentales.

En el sitio del proyecto se identificaron las especies florísticas que a continuación se listan:

Nombre científico	Nombre común	Estrato	Estatus migratorio (CONABIO)	Especie invasora (CONABIO, 2012)
-------------------	--------------	---------	------------------------------	----------------------------------

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

<i>Sphagneticola trilobata</i>	Gudelia	Herbáceo	N	
<i>Acacia farnesiana</i>	Huizache	Arbustivo	N	
<i>Mimosa leptocarpa</i>	Sierrilla	Arbustivo	I	
<i>Crescentia alata</i>	Cuastecomate	Arbóreo	N	
<i>Passiflora foetida</i>	Pasiflora	Herbáceo	N	
<i>Panicum maximum</i>	Pasto Guinea	Herbáceo	E	EM
<i>Ipomoea pes-caprae</i>	Ipomea	Herbáceo	N	
<i>Sapium pedicellatum</i>	Mataiza	Arbóreo	N	
<i>Antigonon leptopus</i>	San miguelito	Herbáceo	N	
<i>Cynodon dactylon</i>	Pasto Bermuda	Herbáceo	E	EM

N=Nativa, EM=Establecida en México, E=Exótica, I=Invasora,

Los ejemplares arbóreos identificados dentro del sitio de proyecto pertenecen a tres especies distintas, siendo 5 la totalidad de individuos contabilizados. Las especies mayormente abundantes resultaron del Cuastecomate (*Crescentia alata*) y la Mataiza (*Sapium pedicellatum*), ninguna de las cuales se encuentra normada bajo alguna de las categorías de la NOM-059-SEMARNAT-2010. Es importante mencionar que todos los ejemplares arbóreos serán conservado e integrados dentro de las áreas verdes.

Nombre común	Nombre científico	Número de individuos	Abundancia relativa
Cuastecomate	<i>Crescentia alata</i>	2	40
Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	1	20
Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	2	40
Total		5	100

Fauna.

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	

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Bandejas, Nayarit"

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

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

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



<i>Anolis nebulosus</i>	Roño		X	
<i>Aspidocelis lineatissimus</i>	Huico		X	Pr
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo		X	A
Aves:				
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma huilota	X	X	
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma ala Blanca		X	
<i>Mimus polyglottos</i>	Cenzontle norteño	X	X	
<i>Columbina talpacoti</i>	Columbina colorada		X	
<i>Columbina inca</i>	Tórtola escamosa		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>	Pelícano.		X	
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata		X	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo	X	X	
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote Aura		X	
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina		X	
<i>Heliomaster constantinii</i>	Pico largo cerenioscuro	X	X	
Mamíferos:				
<i>Mus musculus</i>	Ratón común.	X	X	
<i>Peromyscus maniculatus</i>	Ratón		X	
<i>Reithrodontomy fulvescens</i>	Ratón		X	
<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache.		X	
Total		7	22	3

Dentro del SA delimitado se identificaron únicamente 22 especies de fauna, mientras que dentro del sitio del proyecto únicamente fueron observadas 7. 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. Con la implementación del proyecto se ejecutará 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.

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



10. 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 las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas:

Descripción de los impactos y las medidas preventivas y de mitigación.

Componente: Suelo.	
Actividad: Construcción de obras, Despalme, Excavación, relleno y compactación.	
Indicador: Pérdida de suelo.	Impacto: Pérdida parcial de suelo.
Este impacto será directo afectando al suelo, con la característica de residual en el caso de la actividad de construcción de obras, ya que la porción de suelo donde se desplante el proyecto tendrá una afectación permanente. La superficie de suelo afectada será sólo la superficie de desplante del proyecto , ya que ahí se desarrollarán las actividades.	
El proyecto cuenta con un área que será utilizada para ejecutar programas ambientales que mejoren las condiciones ambientales del sitio, como la reforestación con ejemplares de flora preferentemente nativa.	
<p>1.- Medida. Reducir y mitigar el daño a la flora, al igual que conservar la mayor parte del suelo con vegetación.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acción concreta. El responsable ambiental elaborará y ejecutará un Programa Reforestación con especies nativas. Registro. Registrar el inicio y término de actividades de la ejecución del Programa en la bitácora ambiental. Incluir registros fotográficos en expediente de seguimiento ambiental. • Acción concreta. Se conservará acorde al desglose de superficies una parte del predio como áreas verdes. Registro. Registrar en bitácora la conservación de la superficie del predio. Incluir registros fotográficos de las áreas conservadas en la memoria fotográfica. 	

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



<ul style="list-style-type: none"> • Acción concreta. Se conservarán los ejemplares arbóreos de especies nativas del predio. <p>Registro. Registrar en bitácora la conservación de los ejemplares arbóreos de especies nativas del predio. Incluir registros fotográficos de las áreas conservadas en la memoria fotográfica.</p>	
<p>2.- Medida. Ocultar parcialmente la imagen de la obra.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acción concreta. 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. <p>Registro. Registrar en bitácora ambiental la colocación de los tapiales o barreras visuales en los límites del predio. Incluir registros fotográficos en la memoria fotográfica.</p>	
<p>3.- Medida. Reducir la acumulación de residuos sólidos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acción concreta. Se elaborará y ejecutará un Programa de manejo de residuos, mismo que será supervisado por el responsable ambiental. <p>Registro. Registrar el inicio y término de actividades de la ejecución del Programa de manejo de residuos en la bitácora ambiental. Incluir registros fotográficos en expediente de seguimiento ambiental.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acción concreta. Evitar la disposición de residuos provenientes de la construcción de estructuras de concreto fuera del predio y en sitios inadecuados dentro del mismo. <p>Registro. Registrar en bitácora la disposición de residuos de la construcción de estructuras de concreto en el área adecuada. Incluir registros fotográficos en la memoria fotográfica.</p>	
<p>4.- Medida. Restringir la realización de actividades de deshierbe fuera de las áreas previstas en el proyecto, eliminando la posibilidad de dañar áreas no contempladas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acción concreta. El responsable ambiental recorrerá durante el Despalme las áreas previstas para esta actividad dentro del proyecto, delimitando dichas áreas con cinta de colores llamativos. <p>Registro. Registrar en bitácora la realización correcta de las actividades de Despalme. Incluir registros fotográficos en la memoria fotográfica.</p>	
Actividad: Operación de la infraestructura	
Indicador: Contaminación	Impacto: Contaminación temporal del suelo por residuos sólidos
<p>Este impacto se relaciona directamente con la operación del proyecto, el cual, al tratarse de una casa habitación requerirá de diversos insumos a lo largo de toda su vida útil, dichos insumos corresponderán a productos domésticos como alimentos, productos de higiene y limpieza, electrodomésticos, muebles etc. Algunos de los cuales una vez utilizados se convertirán en residuos sólidos, unos con mayor frecuencia que otros.</p> <p>Este impacto se producirá periódicamente mientras el proyecto se encuentre operando, no obstante con las medidas de mitigación así como con la implementación de programas ambientales, se reducirá el volumen de residuos generados, y se aprovecharán algunos de ellos.</p>	

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

R

ES

ES

P



<p>1.- Medida. Reducir la cantidad de residuos sólidos generados.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acción concreta. Elaborar y ejecutar un programa de manejo de residuos sólidos. Registro. Registrar el inicio y término de actividades de la ejecución del manejo de residuos en la bitácora ambiental. Incluir registros fotográficos en expediente de seguimiento ambiental. • Acción concreta. Realizar una correcta separación de los residuos generados. Registro. Realizar un registro fotográfico donde se muestre el proceso de separación de residuos del proyecto. • Acción concreta. Colocar contenedores diferenciados para cada tipo de residuo generado durante la operación del proyecto. Registro. Realizar un registro fotográfico de los contenedores colocados.

Componente: Flora.	
Actividad: Deshierbe.	
Indicador: Modificación de la cobertura.	Impacto: Disminución en la cobertura de vegetación.
<p>Este impacto será directo afectando a la flora, con la característica de residual, ya que la porción en la que se realizará el deshierbe dentro del sitio será utilizada como área de desplante del proyecto. Antes de iniciar el deshierbe se verificará que ya se hayan delimitado de manera precisa y con cintas plásticas de colores brillantes, todas las áreas que serán desmontadas. Debido a que dentro del sitio del proyecto los ejemplares arbóreos serán integrados al proyecto, no se removerá ningún árbol.</p> <p>Iniciado el deshierbe se avanzará progresivamente dirigiéndolo al Sur, donde se encuentra un lote urbano con vegetación secundaria, con el fin de que los ejemplares de fauna silvestre, puedan moverse hacia dicha zona. No obstante debido a los escasos ejemplares de fauna observados así como a la poca vegetación existente dentro del sitio de proyecto es posible que no se observen ejemplares de fauna terrestres durante la elaboración de esta actividad.</p> <p>El deshierbe consistirá en la remoción de vegetación de pastizal inducido y vegetación secundaria. No se afectará ningún ejemplar de vegetación arbóreo nativo o que se encuentre dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p>	
<p>1.- Medida. Compensar la reducción parcial de vegetación.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acción concreta. Elaborar y ejecutar un programa de reforestación con especies nativas. Registro. Registrar en la bitácora la elaboración y ejecución del programa de reforestación con especies nativas. Incluir registros fotográficos de los ejemplares usados para la reforestación, así como de las áreas reforestadas. • Acción concreta. Se conservará una parte de la superficie del predio como áreas verdes. Registro. Registrar en bitácora la conservación de la superficie del predio. Incluir registros fotográficos de las áreas conservadas en la memoria fotográfica. 	

R

su

P

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



<ul style="list-style-type: none"> • Acción concreta. El responsable ambiental ejecutará un Programa de reforestación con especies nativas. Registro. Registrar el inicio y término de actividades de la ejecución del Programa de reforestación con especies nativas en la bitácora ambiental. Incluir registros fotográficos en expediente de seguimiento ambiental.
<p>2.- Medida. Se apoyarán los programas locales de conservación, en beneficio de la flora, mediante la participación coordinada con las autoridades ambientales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acción concreta. 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. Registro. El supervisor ambiental registrará en la lista de verificación, la entrega de la notificación. El responsable ambiental archivará en el expediente ambiental el acuse de recibo de la notificación y la respuesta de la misma. Se contará con una memoria fotográfica digital de los apoyos efectuados y acordados con la autoridad.

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.

11. 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.

Pronóstico ambiental para el suelo.

Escenario sin proyecto	Con proyecto, sin medidas	Con proyecto, con medidas
<p>Tendencias. El suelo permanecerá como sustrato sujeto a probable erosión por escurrimientos laminares ocasionales internos y por erosión eólica, sobre todo</p>	<p>Tendencias. Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación posiblemente aumentaría el impacto al suelo por acumulación de residuos sólidos derivados de la</p>	<p>Tendencias. Las áreas verdes contendrán suelo vegetal apropiado para jardinería. El cumplimiento de las medidas de mitigación, y con la elaboración de un programa de manejo de residuos evitará la contaminación del suelo del proyecto y sus</p>

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

R

lillo

su

P

<p>en la zona donde existe menor cobertura de vegetación. En el sistema ambiental se continuará con la construcción de proyectos similares.</p> <p>Escenario ambiental esperado. Se continuará desarrollando proyectos similares en la zona, sin embargo, el suelo en el sitio del proyecto no sufrirá cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufrirá cambios, sin embargo en el sistema ambiental se continuará con el desarrollo de proyectos similares.</p>	<p>ausencia de procedimientos e indicaciones específicas para su correcta disposición, además de causar posibles afectaciones a los terrenos colindantes.</p> <p>Escenario ambiental esperado. Un escenario con alteraciones en la calidad del suelo por acumulación de residuos sólidos en lugares inadecuados.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. La calidad ambiental se verá afectada gradualmente debido a la erosión y a la acumulación de residuos sólidos en lugares inadecuados.</p>	<p>alrededores, el agua residual se enviará la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta de Mita, amortiguando el impacto sobre este componente.</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 captación. También el programa de manejo de residuos y un programa de reforestación se contribuirá al mejoramiento del suelo del sitio del proyecto y del sistema ambiental.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Con la ejecución de las medidas de mitigación y los programas mencionados anteriormente, mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo actual en general.</p>
--	---	---

Pronóstico ambiental para el aire.

Escenario sin proyecto	Con proyecto, sin medidas	Con proyecto, con medidas
<p>Tendencias. La calidad del aire es adecuada ya que el área está bien ventilada y no existen grandes fuentes generadoras de</p>	<p>Tendencias. Sin la aplicación de las medidas de mitigación los polvos fugados y emisiones de ruido no tendrán control y los equipos calentadores</p>	<p>Tendencias. Durante la operación del proyecto habrá equipos calentadores de agua a base de gas, lo que producirá emisiones a la atmósfera, estos equipos al ser nuevos estarán dentro de los parámetros</p>

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



contaminantes atmosféricos, ni fuentes de ruido.	a base de gas podrían representar una fuente de emisiones de contaminantes a la atmósfera debido a la falta de programación y registro de las labores de mantenimiento periódico.	permitidos por la normatividad, sin embargo con la ejecución de la medida de mitigación se aplicará mantenimiento periódico para conservar en buen estado los equipos y minimizar sus emisiones. Cumpliendo con las medidas de mitigación no habrá en el predio superficies de suelo desnudas generadoras de polvos, ya que se tomarán las medidas necesarias para evitar su dispersión durante las etapas constructivas. Para la operación y mantenimiento no habrá suelos desnudos ya que las áreas que no sean consideradas para el desplante, estarán recubiertas con material permeable o formarán parte de las áreas verdes. El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual. La obra no generará ruidos excesivos por equipos y maquinaria ya que se trata de una obra puntual y de menor tamaño.
Escenario ambiental esperado. El aire no sufriría cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual.	Escenario ambiental esperado. Se espera un escenario ambiental de un desarrollo con emisiones domésticas, de ruido y de polvos fugados a la atmósfera descontroladas, con la consecuente afectación al aire.	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, con un sistema de medidas de mitigación.
Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufriría cambios y tampoco el sistema ambiental.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. La calidad del aire disminuirá levemente.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufriría cambios significativos y tampoco el sistema ambiental.

Pronóstico ambiental para el agua.

Escenario sin proyecto.	Con proyecto, sin medidas.	Con proyecto, con medidas.
-------------------------	----------------------------	----------------------------

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

R

Coch

su

J

<p>Tendencias. El índice de precipitación de la zona se encuentra en un promedio de 1 200 mm anuales y seguramente permanecerá así, es decir el agua no será un factor limitante de importancia. Y los escurrimientos que se encuentran fuera del predio permanecerán sin alteración de cauce o de la calidad del agua.</p> <p>Escenario ambiental esperado. El agua no sufrirá cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufrirá cambios y tampoco el sistema ambiental.</p>	<p>Tendencias. Se esperaría la posible afectación de cauces debido a la ausencia de restricciones para la realización de actividades en áreas no previstas dentro y fuera del sitio del proyecto. La superficie de captación se verá reducida.</p> <p>Escenario ambiental esperado. Se espera un escenario con modificaciones en los cauces y una reducida superficie de captación.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una disminución en la calidad por las afectaciones a los escurrimientos laminares.</p>	<p>Tendencias. Con la aplicación de las medidas de mitigación se aumentará la superficie de captación. El agua se abastecerá por parte del desarrollo Punta de Mita, por lo que no se construirán nuevos pozos de abastecimiento. Las aguas residuales serán enviadas a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta de Mita. Durante la construcción del proyecto no se realizará en ningún momento la modificación de algún cauce o escurrimiento.</p> <p>Escenario ambiental esperado. Se espera una superficie de captación en buen estado por la habilitación de áreas verdes en el sitio del proyecto y sin la afectación de cauces.</p> <p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una sensible mejora en la calidad del sitio del proyecto así como en el sistema ambiental debido a la habilitación de áreas verdes.</p>
---	--	---

Pronóstico ambiental para la flora.

Escenario sin proyecto.	Con proyecto, sin medidas.	Con proyecto, con medidas.
<p>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</p>	<p>Tendencias. Continuará la tendencia actual por el desarrollo de proyectos similares en la zona. Los árboles y en general la vegetación actual se verán afectados por el desmonte</p>	<p>Tendencias. Al implementar el proyecto se eliminará la cobertura vegetal herbácea de pastizal inducido dentro del predio, para las dos primeras etapas. Al final de la construcción la flora del predio se verá beneficiada al implementar las áreas verdes del proyecto con especies preferentemente nativas y al aumentar la</p>

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



<p>identificado. Las unidades de vegetación en el interior del predio podrían recuperarse, aunque con una diversidad escasa, ya que el predio está inmerso en un área urbana, lo que lo mantendría aislado, haciendo difícil una integración de nuevas especies de plantas, lo cual resulta en procesos ecológicos mermados, llevando al predio a un proceso de sucesión ecológica con el crecimiento de algunas especies exóticas y de vegetación terciaria y secundaria, provocando una disminución en la densidad y cobertura de los elementos nativos existentes actualmente en el sistema ambiental.</p>	<p>fuera de las áreas indicadas, así como por el depósito de residuos sólidos en áreas inadecuadas. La introducción de solamente especies exóticas podría dañar la flora nativa al mediano y largo plazos.</p>	<p>biomasa fotosintética. En lo que respecta a la escasa vegetación arbórea nativa existente, esta será conservada y, con una buena aplicación de las medidas de mitigación de impacto hacia esta zona, será posible su permanencia. Se elaborará un programa de Reforestación con especies preferentemente nativas lo que 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 parte de la vegetación propia de la región con condiciones naturales mejores que la actual, ya que la vegetación estará asociada a ejemplares de fauna silvestre en mayor cantidad y diversidad.</p>
<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. Disminuirá sensiblemente la riqueza vegetal del sitio del</p>	<p>Modificación de la calidad ambiental del sitio. 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</p>

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

proyectos constructivos urbanos en la zona.	proyecto y decaerá la calidad disminuirá sensiblemente la riqueza vegetal del sitio y decaerá la calidad ambiental tanto en el sitio del proyecto como en el sistema ambiental.	cobertura y abundancia de vegetación reproduciendo parcialmente las condiciones fisonómicas de la comunidad vegetal. La calidad ambiental del sistema ambiental será favorecida proporcionalmente al mejoramiento de las condiciones de la vegetación en el sitio y además por la reforestación con especies preferentemente nativas en áreas dentro del sitio del proyecto que sean susceptibles.
---	---	--

Pronóstico ambiental para la fauna.

Escenario sin proyecto.	Con proyecto, sin medidas.	Con proyecto, con medidas.
<p>Tendencias. La fauna presente en el predio y sistema ambiental es escasa, la cual seguirá recibiendo los impactos de las actividades humanas que actualmente se realizan. Seguirá el desplazamiento de la fauna por apertura de caminos, introducción de servicios, lotificaciones, operación del campo de golf y construcción de 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 sistema ambiental.</p>	<p>Tendencias. 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 sistema ambiental se verá afectado levemente en cuanto a la distribución de fauna.</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</p>	<p>Tendencias. Dentro del polígono de propiedad, se destinará una parte para áreas verdes en donde se reforestará, dando prioridad a especies nativas. Con la implementación de las áreas verdes, la incorporación de fauna en la zona se incrementará paulatinamente, principalmente en grupos como lo son las aves e insectos y ocasionalmente algún mamífero de menor tamaño, ya que habrá cierta disponibilidad de perchas, sitios de refugio, sombreado y descanso. Por otro lado, el proyecto tendrá medidas para evitar la perturbación de fauna en el campo de golf colindante, en todas las etapas del proyecto.</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>

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



<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 por las continuas actividades constructivas y recreativas en la zona.</p>	<p>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>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 sistema ambiental.</p>
---	---	--

12. Análisis Técnico.

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

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

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

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

R

Esc

Esc

P



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 8 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 PARCIAL 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, "Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit", con ubicación en el Lote G2-3/4 de la sección residencial del Condominio Maestro Punta Mita en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) Se autoriza el proyecto conforme a la descripción y desglose de superficies indicados en el considerando 7 del presente oficio; excepto en lo referente al programa de reforestación con especies preferentemente nativas, ya que se condicionará a que sea con especies únicamente nativas. 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, elaborado en agosto del año 2013, constatando que no existe traslape con el bien nacional.

Las coordenadas UTM del polígono del proyecto son:

V	Coordenadas UTM W. G. S. 84
---	-----------------------------

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



	Y	X
1	444484.9428	2295419.3788
2	444499.4528	2295423.7843
3	444519.8126	2295431.6360
4	444542.4945	2295443.6629
5	444480.9962	2295526.1154
6	444471.4056	2295520.5622
7	444459.7372	2295516.5739

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte)** 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 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.

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

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 **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, 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

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Bandejas, Nayarit"

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

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

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



ambiente de la zona de influencia del proyecto evaluado, además:

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 seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
2. 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.

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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



4. La **promovente** indica que realizará un programa 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**.
5. Se prohíbe plantar y establecer plantas exóticas, ésta Delegación Federal solo permite el establecimiento de especies nativas en las obras de jardinería de las áreas del **proyecto**.
6. 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 otorga 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.
7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
8. La **promovente** deberá utilizar productos orgánicos biodegradables. En caso de hacer uso de agroquímicos (fertilizantes o plaguicidas), deberán ser los que cuenten con el registro y autorización por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST), atendiendo a las siguientes medidas para evitar problemas de contaminación por el lavado de fertilizantes y/o plaguicidas:
 - Fomentar el uso de controles biológicos para el manejo de plagas.
 - Evitar la aplicación de agroquímicos en días que presenten altas probabilidades de lluvia.
 - Evitar que los residuos de las podas sean arrastrados por el agua de la lluvia, ya que podrían contener residuos de agroquímicos, que en caso de depositarse a cuerpos de agua podrían contaminarlos.
9. En tanto no se cuente con los sanitarios provisionales de material conectados al drenaje del condominio maestro, instalará al menos un sanitario móvil para cada 15 trabajadores que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

R

su

End

P



cualquier etapa del proyecto el uso de letrinas, fosas sépticas o descargar directamente al cuerpo de agua.

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

OCTAVO.- La **promovente** 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 **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del REIA, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra 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 **promovente**, será la única responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la MIA-P. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la LGEEPA.

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

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

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

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

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

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL

ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MADRANO



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. Luís Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2014TD051

No. Bitácora: 18/MP-0059/09/14

leag/maz/mgce/ocr

"Construcción de una vivienda en el Lote G2-3/4, en el Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

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

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

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

