

**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 32

**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.



Delegación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental  
OFICIO NÚM. 138.01.00.01/0034/16

TEPIC, NAYARIT A 8 DE ENERO DE 2016.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

C. ALFONSO ANTONIO OROZCO MEDRANO  
APODERADO LEGAL DEL SR. GARY ANTHONY SUGAR



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Alfonso Antonio Orozco Medrano Apoderado Legal del Sr. Gary Anthony Sugar, que en lo sucesivo se denominará como el promovente, para el proyecto “MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit” en lo sucesivo denominado como el proyecto, con ubicación en el lote 23 de la sección residencial Kupury, del Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 446695.3674, Y = 2298245.0468.

#### RESULTANDO

- I. Que el 29 de junio de 2015, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del 26 del mismo mes y año, mediante el cual el promovente, presentó la MIA-P del proyecto, para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental con la clave 18NA2015TD037.
- II. Que el 6 de julio de 2015, a través del escrito de junio de 2015, el promovente presentó la página del periódico de fecha 2 de julio de 2015, en la cual se publicó el extracto del proyecto, cumpliendo con la fracción I del artículo 34 de la LGEEPA.
- III. Que el 13 de julio de 2015, esta Delegación Federal integró el expediente del proyecto, y puso la MIA-P a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- IV. Que mediante oficios 138.01.00.01/2205/15 y 138.01.00.01/2207/15, ambos del 14 de julio de 2015, esta Delegación notificó a la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (SEMANAY) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del

*“MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit”*

*Sr. Gary Anthony Sugar*



proyecto, para que manifestaran lo que a su derecho conviniera con relación al mismo.

- V. Que el 16 de julio de 2015 se publicó en la separata núm. DGIRA/029/15 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 9 al 15 de julio de 2015 y extemporáneos, en la que se publicó la fecha de recepción del proyecto.
- VI. Que el 13 de agosto de 2015, a través del oficio núm. 138.01.00.01/2575/15 esta Delegación Federal solicitó al **promovente**, con base a lo establecido en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su REIA, información adicional a la **MIA-P**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo, hasta que esta Delegación Federal contara con dicha información.
- VII. Que el 9 de noviembre de 2015, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 6 de noviembre del mismo año, mediante el cual el **promovente**, presentó la información adicional a la **MIA-P**, en respuesta a la solicitud que se indica en el resultado VI del presente resolutivo.

#### CONSIDERANDO

- Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° inciso Q, 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del REIA; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2° fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la LGEEPA, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la LGEEPA y 5° inciso Q) del REIA y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la LGEEPA, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de

*"MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

*Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)*

las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

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

Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en ésta, el lote del

*“MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit”*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Este proyecto tiene 2,538.92 m<sup>2</sup>; esta superficie queda fuera de la línea de delimitación oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) de la SEMARNAT, reflejada en el plano DDPIF/18020/2015/05, elaborado en julio de 2015. En de los 2,538.92 m<sup>2</sup> se construirá una casa habitación de 2 niveles, con alberca, terrazas, cochera pergelada, caminos de acceso, andadores y jardines. El proyecto tendrá 1613.21 m<sup>2</sup> de áreas verdes; se instalarán servicios urbanos básicos como: Sistema de drenaje sanitario y agua potable, además de instalaciones eléctricas y telefónicas, etc.

Topográficamente el terreno desde su colindancia con la vialidad interna del condominio hasta aproximadamente la mitad del terreno tiene una planicie que va de los 20 msnm (metros sobre el nivel del mar) a los 19 msnm, en este punto baja en una pendiente pronunciada hasta la colindancia con la zona costera, llegando a los 5 msnm; en esta última franja únicamente se ubicarán las construcciones de espacimieto, que son: alberca y terrazas para asoleadero.

Superficie del predio.	2,538.92	100%
<b>Planta baja</b>		
Vestíbulos	72.88	
Recamara con baño	102.81	
Servicio	58.45	
Gimnasio con baño	52.60	
Sala de estar / comedor / cocina	161.24	
<b>Total de construcción techada en planta baja</b>	<b>447.98</b>	<b>17.6%</b>
<b>Construcción descubierta en planta baja</b>		
Alberca	135.96	
Terraza de alberca	113.82	
Terraza	12.75	
<b>Total de construcción descubierta</b>	<b>262.53</b>	<b>10.3%</b>
<b>Pergolados en planta baja</b>		
Pérgola en ingreso	4.44	
Pasillo hacia la alberca	58.30	
<b>Total de pergelados</b>	<b>62.74</b>	<b>2.5%</b>
<b>Andadores en planta baja</b>		
Andadores y rodamientos	152.46	
<b>Total de andadores</b>	<b>152.46</b>	<b>6.0%</b>
<b>Áreas verdes en planta baja</b>		
Áreas verdes y jardinadas	1,613.21	

"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Total de áreas verdes y jardinadas (m <sup>2</sup> )	1,613.21	63.5%
	Total	100%
Total de superficies descubierta	2,090.940	82.4%
Total de superficies cubierta	447.980	17.6%
<b>Total de superficie del predio del proyecto</b>	<b>2,538.915</b>	<b>100%</b>
<b>Planta alta</b>		
Lobby de acceso	62.45	
Cuarto de familia / biblioteca	123.47	
Recamaras 2 y 3	104.40	
Recamara 4	44.32	
Pasillos, acceso y baños de recamaras 2 y 3	65.26	
<b>Total de construcción techada en planta alta</b>	<b>399.9</b>	<b>100%</b>

Para acceder al predio no se construirá ningún camino, ya que existe una vialidad en operación y en buen estado. Se ingresa por la carretera de 2 vías Sayulita-Higuera Blanca - Punta de Mita. Desde el ingreso del Condominio Maestro Punta Mita, el predio se ubica a 1.5 km, siguiendo las vialidades internas del condominio.

Obras y/o actividades etapas.

Preparación del sitio.

**Trazo.** Se marcará de manera manual, con cal y cuerdas, las diferentes zonas del **proyecto**, correspondientes al desplante de la vivienda y alberca.

**Deshierbe.** Se retirará vegetación herbácea, exclusivamente las que se ubican en las áreas de desplante del **proyecto**.

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

*R* *Gary* "MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



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

**Nivelación y Compactación.** Se colocará parte del material de despalme y también de material proveniente de casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Los materiales no se adquirirán directamente de los bancos de préstamo, sino exclusivamente de las citadas casas comerciales registradas. Se colocarán materiales hasta llegar a los niveles del proyecto, humedeciendo, compactando y nivelando. Para lo anterior se seguirá utilizando el apoyo de maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo.

Los desechos sólidos producidos por estas actividades serán recolectados; reutilizando y reciclando los materiales aptos, y los no aptos serán enviados al sitio de disposición final de residuos sólidos autorizado por la autoridad municipal.

**Construcción de instalaciones provisionales.** Se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie aproximada de 220 m<sup>2</sup>. Consistirán en una bodega para resguardo de herramienta y materiales, serán construidas con madera y láminas. Habrá un tráiler que será usado como oficina para los residentes y un pequeño comedor, todos los cuales tendrán un carácter de provisional y serán retirados al término del proyecto. Frente a estas instalaciones provisionales se asignará un área como patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios conectados al drenaje, que a su vez conducirá las aguas residuales a la planta de tratamiento del Condominio.

**Etapa de construcción.**

**Cimentación.** Considerando que se trata de una edificación de 2 plantas, la 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. Para apoyar la cimentación, la capacidad de carga es de 17 toneladas por m<sup>2</sup>. El procedimiento es el tradicional y consistirá en la excavación de las fosas, para posteriormente armar las varillas de acero con alambre recocido y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y controlando las fugas que existieran.

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

*"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

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

**Construcción de la alberca.** Se construirá previa excavación de la fosa, colocándole concreto premezclado con impermeabilizante, vaciado por medio de bombeo y reforzado con acero y cimbra, con acabado común, recubierta con azulejo, lámparas, accesorios como desnatadores, barredoras, boquillas de inyección y retorno de pvc, sistema de filtrado, bombas, etc. no requiere de cimentación externa.

**Albañilería.** Implica la construcción de 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, pretilés, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano.

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

**Agua potable.** La tubería será de P.V.C., y se instalará en cepas a una profundidad de 0,80 metros de desnivel del nivel cero de la terracería, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de la red común, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua.

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

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

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

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

**Habilitación de Áreas Verdes:** Consistirá en la conservación del arbolado en las áreas fuera de los polígonos de desplante y

*"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

*Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)*



en caso necesario, la siembra de árboles nativos en las áreas verdes del proyecto, así como su adecuado mantenimiento.

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

#### **Etapa de operación y mantenimiento.**

La operación y el mantenimiento interno de la casa habitación corresponderán directamente a los propietarios, así como la jardinería, limpieza y mantenimiento del predio. Las actividades en esta etapa consistirán en residencia, recreación, descanso y actividades de mantenimiento de las instalaciones.

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

#### **Programa de mantenimiento.**

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

No se contempla el establecimiento de dormitorios ya que la mayoría de los trabajadores viven o se hospedan en los poblados cercanos al proyecto (Fraccionamientos Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca).

#### **Descripción de obras asociadas al proyecto.**

El proyecto no requerirá de obras especiales asociadas ni la instalación de tecnología especial para su funcionamiento y operación, ya que en el Condominio Maestro Punta Mita existen todos los servicios urbanos, además, no se requerirá la apertura de nuevas vialidades, ya que el predio colinda con una ya en operación y en buen estado.

#### **Etapa de abandono del sitio.**

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

*"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

*Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)*

abandonarlo.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA, y lo establecido en la fracción III de artículo 12 del REIA en análisis, que establecen la obligación del **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 el **promovente**, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

NOM-002-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado.

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

NOM-041-SEMARNAT-2006.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

*Vinculación: De conformidad con la rosa de los vientos estimada, en la zona también habrá condiciones de poco viento o viento nulo, por lo que también se estimó el área de influencia para las condiciones de poco viento por el impacto de ruido. Para ello y sabiendo que se usará maquinaria pesada en la etapa, se determinó que el ruido máximo que se podría producir en la obra sería de 86 dB(A), que corresponde al límite máximo permisible para vehículos con un peso bruto de hasta 3,000 kg, de conformidad con la NOM-080-SEMARNAT-1994. Por otra parte, el **promovente** y la empresa contratista aplicarán a su parque vehicular un programa de mantenimiento preventivo en un taller ubicado fuera de las instalaciones del predio para los vehículos. En la 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*

*"MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

*Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)*



únicamente dos veces por jornada. Durante la operación del proyecto, debido al carácter de residentes temporales de sus propietarios, se estima que se contará con uno o dos vehículos automotores que funcionarán de forma muy esporádica.

**NOM-059-SEMARNAT-2010.-** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

*Vinculación: En el sistema ambiental (SA) se distribuyen 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. Se llevará a cabo un programa de reforestación con especies preferentemente nativas en las áreas verdes del predio y se conservarán los 7 ejemplares de arbolado presentes en el predio, reubicando únicamente a 4 de ellos. 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, y se establecerá la obligación estricta de no afectar el arbolado existente.*

**NOM-080-SEMARNAT-1994.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.

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

**NOM-081-SEMARNAT-1994.-** Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

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

*"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

En relación a la vinculación del proyecto, respecto a la regulación sobre el uso de suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas PMDUBB; anexó a la MIA-P la Constancia de Compatibilidad Urbanística DDUE/COMP/0201/2015 con número de expediente VBB-0786-15 de fecha 12 de Mayo de 2015 expedida por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas; donde se señala que el predio está tipificado con uso T-12, desarrollo turístico densidad 12 cuartos hoteleros por hectárea, Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) de 0.18, Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) 0.36., al respecto el promovente demostró el cumplimiento acorde a lo siguiente:

Cuadro de cumplimiento de restricciones urbanísticas.

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDUBB	Cumplimiento
Uso de suelo	Habitacional	Habitación T-12	Cumple
Terreno m <sup>2</sup>	2,538.92 m <sup>2</sup>	1450 m <sup>2</sup>	Cumple
Construido en planta baja m <sup>2</sup> (desplante)	447.98 m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>	Cumple
COS=	$\frac{447.98}{2,538.92} = 17.64\%$	0.18	Cumple
Total de construcción del proyecto en todos sus niveles (m <sup>2</sup> )	847.88 m <sup>2</sup>	914.0112 m <sup>2</sup>	Cumple
CUS=	$\frac{847.88}{2,538.92} = 33.40\%$	0.36	Cumple
Niveles	2	2	Cumple
Densidad.- no. De departamentos, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea	1	6 casas por hectárea	Cumple
Restricción de edificación	Restricción frontal	20.17 metros	20 metros
	Restricción lateral con lote	5 metros	5 metros
	Restricción frontal a ZFMT	20.91 metros	20 metros

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

"MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



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

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

Que la fracción IV del artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación del **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 el **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (SA) tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del **proyecto**, el área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas). Las diferentes áreas determinadas fueron:

	Área (m <sup>2</sup> )	Hectáreas
Sistema ambiental	168,238.05	16.82
Área de influencia	9,726.75	0.97
Sitio del proyecto	2289.19	0.22

La zona del predio, se encuentra en la Región Hidrológica 13, Huicila. Está dividida en 2 porciones, la Norte y la Sur limitadas por la cuenca del río Ameca. La del Norte se conoce como de la cuenca Río Huicila-San Blas en Nayarit. Al Norte de esta cuenca se encuentran zonas de marismas y esteros cerca de San Blas. Otro rasgo hidrográfico importante es el Río San Pedro. Se asientan poblaciones de importancia, en su zona litoral hay numerosas localidades turísticas.

Utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales indirectos, se determinó el área de influencia del **proyecto**; asimismo se consideraron, los principales impactos ambientales negativos que trascienden los límites del sitio de **proyecto**, y los componentes ambientales que resienten dichos impactos. Los principales impactos ambientales negativos fuera del sitio de **proyecto** y componentes ambientales son generación de ruido, gases y polvos en condiciones de viento. En los alrededores se realizan

"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

actividades humanas como la construcción de casas habitación y un club de playa, introducción de servicios urbanos y vialidades para el Condominio Maestro Punta Mita, el cual cuenta con campo de golf, actividades de playa, hoteles, condominios y espacios de actividad comercial y de esparcimiento. Actualmente en los alrededores del predio existen vialidades e instalaciones de servicios como el drenaje y alcantarillado, energía eléctrica y agua potable, que lo tipifican como un lote urbano dentro de un desarrollo condominal urbanizado.

El sitio de **proyecto** tiene un relieve con ligera inclinación hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) colindante, nivelándose después del límite del lote. No se identificaron escurrimientos temporales dentro del sitio de **proyecto**.

**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 de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana Subcaducifolia.

El predio tiene muy escasa vegetación arbórea, con una cobertura de vegetación secundaria compuesta principalmente por pastizal inducido, en la parte alta del predio, donde se asentará el **proyecto** constructivo. En el levantamiento topográfico realizado se ubicaron los ejemplares de arbolado existentes, resultando lo indicado en la tabla siguiente:

Ejemplares arbóreos en el predio.

No.	Nombre común	Nombre científico	Circunferencia	DAP	Altura
1	Guazima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	17	5.41	1.9
2	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	18	5.73	1.9
3	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	14	4.46	2
4	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	11.9	3.79	1.8
5	Guazima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	21.8	6.94	2.1
6	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	13.7	4.36	2.3
7	Guazima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	33.4	10.6	2.5

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

Nombre común	Nombre científico	Estrato	Estatus migratorio (CONABIO)
Guajillo	<i>Prunus dulcis</i>	Arbóreo	N

*"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

*Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)*



Guácima	<i>Acacia tenuifolia</i>	Arbóreo	N
Pasto guinea	<i>Panicum maximum</i>	Herbáceo	E
Pasto estrella	<i>Cynodon niemfluensis</i>	Herbáceo	E
Sierrilla	<i>Mimosa pudica</i>	Arbustivo	N
Zacate johnson	<i>Sorghum halapensis</i>	Herbáceo	E

Ninguna de las especies presentes en el predio están contenidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

En el sitio de proyecto se identificaron sólo 6 especies distintas, las cuales muestran características de 2 unidades de vegetación distinta, la selva mediana subcaducifolia y la de vegetación secundaria y pastizal inducido, lo cual se debe a los desmontes realizados a través de tiempo, permitiendo que especies oportunistas pudieran desarrollarse dentro del sitio de proyecto. De las especies identificadas 2 se encontraron en estrato arbóreo mientras que 1 en estrato arbustivo y finalmente 3 especies se encontraron en estrato herbáceo. De las especies identificadas 3 resultaron ser nativas mientras que el zacate jhonson (*Sorghum halapensis*), el pasto estrella (*Cynodon niemfluensis*) y el pasto guinea (*Panicum maximum*) resultaron ser exóticos esto es, el 50 % de las especies son exóticas. En el deshierbe se removerán parte del zacate jhonson (*Sorghum halapensis*), el pasto estrella (*Cynodon niemfluensis*) y el pasto guinea (*Panicum maximum*).

Debe considerarse que las condiciones de la vegetación NO son prístinas, sino que más bien han sido alteradas considerablemente debido a las actividades antropogénicas, como son las actividades previas de desmontes, fragmentación y las que se realizan en la zona principalmente las turísticas.

**Fauna.** En el sitio del proyecto se identificaron:

**Anfibios y reptiles.**

Una única especie de reptil con 2 individuos para el sitio de proyecto siendo esta el Huico, lagartija cola de látigo (*Aspidoscelis gularis*), el cual no se encontró listado bajo algún estatus de protección.

**Aves.**

Las aves se integran en 8 familias, con un total de 13 especies. Aunque la riqueza específica en aves es más elevada que en los demás grupos, solo se identificarán:

Familia	Nombre común	Nombre científico	No. Individuos	NOM-059-SEMARNAT-2010
Trogonidae	Trogon citrino	<i>Trogon citreolus</i>	1	-

*"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Ictericidae	Cáctique mexicano	<i>Cacicus melanicterus</i>	2	-
Fregatidae	Fragata tijereta	<i>Fregata magnificens</i>	1	-
Columbidae	Paloma huilota	<i>Zenaida macroura</i>	1	-
Tyrannidae	Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	3	-
Cuculidae	Garrapatero pijuy	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	3	-

Mamíferos.

Dentro del sitio de proyecto no se registró evidencia de alguna presencia de ejemplares de mamíferos.

Las especies que se distribuyen dentro del sitio de proyecto corresponden principalmente a aves que a nivel SA, se tiene un total de 56 especies, para mamíferos se registró para el SA un total de 13 especies y se registró una única especie de reptil. Y para el sitio del proyecto con 2 individuos se encontró el huico (*Aspidoscelis gularis*), ya que dentro del sitio de proyecto existe una escasa cobertura vegetal, así como actividades humanas que se desarrollan a los alrededores y que se han venido desarrollando a lo largo de los años, han fragmentado el sistema y reducido la cobertura vegetal.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación al 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 el 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 el promovente y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

Impacto ambiental al componente suelo.

Componente: suelo.

"MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Actividad: Construcción de obras, operación de la infraestructura, despalme, excavación, relleno y compactación.
Indicador: Perdida parcial de suelo.
Impacto: Perdida parcial de suelo.
<p>Este impacto se presentará afectando directamente al componente suelo, con la característica de residual en el caso de la actividad de construcción de obras, ya que la porción de suelo donde pretende desplantarse el <b>proyecto</b> tendrá una afectación permanente. La superficie de suelo afectada corresponderá sólo al desplante del <b>proyecto</b>, ya que es en esta superficie donde se desarrollaran las actividades.</p> <p>La superficie que sufrirá el deshierbe para el <b>proyecto</b> constará de aprox. 839.51 m<sup>2</sup> lo que correspondería a un 36.88% del total respecto del total de la construcción. Las áreas verdes y jardines tendrán en ejecución un programa de reforestación con ejemplares de flora.</p> <p>Otro impacto se relaciona directamente con la operación del <b>proyecto</b>, el cual, al tratarse de una vivienda 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>
Medidas de mitigación.
<p>1. Conservar la mayor parte del suelo con vegetación.</p> <p><b>Acción concreta.</b> Se conservarán como medida de mitigación áreas verdes y jardinadas.</p> <p><b>Registro.</b> Registrar en bitácora la conservación de la fracción de superficie del predio. Incluir registros fotográficos de las áreas conservadas en la memoria fotográfica.</p>
<p>2.- Restringir la realización de actividades de deshierbe, construcción de obras, excavación, relleno y compactación fuera de las áreas previstas en el <b>proyecto</b>, eliminando la posibilidad de dañar áreas no contempladas.</p> <p><b>Acción concreta.</b> El responsable ambiental recorrerá durante las actividades de despalme, excavación, relleno y compactación las áreas previstas para esta actividad dentro del <b>proyecto</b>, apoyándose con un plano oficial y delimitando dichas áreas con cinta de colores llamativos.</p> <p><b>Registro.</b> Registrar en bitácora la realización correcta de las actividades de despalme. Incluir registros fotográficos en la memoria fotográfica.</p>
<p>3.- Reducir la cantidad de residuos sólidos generados.</p> <p><b>Acción concreta.</b> Elaborar y ejecutar un programa de manejo de residuos sólidos.</p> <p><b>Registro.</b> 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.</p> <p><b>Acción concreta.</b> Realizar una correcta separación de los residuos generados</p> <p><b>Registro.</b> Realizar un registro fotográfico donde se muestre el proceso de separación de residuos del <b>proyecto</b>.</p> <p><b>Acción concreta.</b> Colocar contenedores diferenciados para cada tipo de residuo generado durante la operación del</p>

"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



proyecto.

Registro. Realizar un registro fotográfico de los contenedores colocados.

**Impacto ambiental a la flora.**

Componente: Flora.

Actividad: Deshierbe.

Indicador: Modificación de la cobertura.

Impacto: Disminución en la cobertura de vegetación.

Este impacto se presentará de manera directa afectando al componente 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.

Una vez ejecutado lo anterior se iniciará la actividad de deshierbe, avanzando progresivamente dirigiéndolo con dirección hacia el Oeste, donde se encuentra una fracción con vegetación nativa, con el fin de que los ejemplares de fauna silvestre, puedan movilizarse hacia dicha zona. El deshierbe será en 839.51 m<sup>2</sup> de la superficie total del proyecto y no afectará ningún ejemplar de vegetación que se encuentre dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

**Medidas de mitigación.**

2.- Llevar a cabo un rescate de vegetación.

**Acción concreta.** Antes de las labores de deshierbe se marcarán y rescatarán los individuos que por sus condiciones puedan ser utilizados posteriormente para un trasplante.

Como pudo observarse, en el predio existen 7 ejemplares con circunferencias de tronco que van desde los 11.9 cm a los 33 cm, 4 de ellos están en la parte elevada del terreno, y 3 se ubican en la franja de colindancia con la ZFMT. Los 4 ejemplares del nivel superior serán reubicados, para disponer del área requerida para el desplante del proyecto. Los ejemplares a reubicar son 1 Guazima y 3 Guajes, por sus nombres comunes, los cuales, por sus dimensiones, son de fácil trasplante, y su sobrevivencia está prácticamente asegurada. Se les reubicará hacia la parte Sur poniente en la colindancia con la vialidad interna del Condominio Punta Mita. No se removerá ningún otro árbol, ya que los ejemplares restantes se ubican en la parte baja del terreno, hacia la colindancia con la Zona Federal Marítimo Terrestre, donde no se ubicará ninguna construcción, por lo que serán integrados al jardín y áreas verdes. A los 7 ejemplares arbóreos se les dará mantenimiento.

**Registro.** Registrar el número y especie de los individuos rescatados en la bitácora ambiental. Incluir registros fotográficos en expediente de seguimiento ambiental.

*Q*  
*Gary*  
"MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



3.- Se apoyarán los programas locales de conservación, en beneficio de la flora.

**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.

**Acción concreta.** Donar parte de los ejemplares rescatados al Ayuntamiento de Bahía de Banderas para apoyar los programas de reforestación locales.

**Registro.** Integrar el escrito de entrega dentro del expediente del proyecto y registrar dentro de la bitácora ambiental.

**Impacto ambiental a la fauna.**

Componente: Fauna.

Actividad: Deshierbe.

Indicador: Modificación de la cobertura.

Impacto: Desplazamiento de la fauna.

Los impactos de reducción de hábitats y migración de fauna ocasionados por la construcción de obras provisionales y el deshierbe, se presentarán de manera directa afectando al componente fauna.

A pesar que dentro del sitio del proyecto la unidad de vegetación se caracterizó como selva mediana subcaducifolia, existen elementos de pastizal que revelan un ambiente modificado y perturbado con anterioridad, por lo que este impacto se considera de baja magnitud. Además los ejemplares de fauna dentro del sitio del proyecto son escasos y pertenecientes al grupo de las aves, por lo que su fácil desplazamiento evitará cualquier afectación por las actividades de proyecto. En la etapa de operación se ejecutará el mantenimiento de áreas verdes y el Programa de Reforestación con especies preferentemente nativas, con lo que se crearán nuevos espacios de perchas para aves y al mismo tiempo se mejorarán las condiciones de la vegetación.

**Medidas de mitigación.**

1.- Minimizar los efectos de la modificación del hábitat.

**Acción concreta.** Se incrementará la masa forestal con las actividades de reforestación en una superficie de 1613.21 m<sup>2</sup> mediante la ejecución de un programa de reforestación.

**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.

**Acción concreta.** Se trabajará en horario diurno y con equipo en condiciones de funcionamiento óptimo para minimizar el ruido y las afectaciones a especies de hábitos nocturnos.

*"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**Registro.** Diariamente se registrará el inicio y término de labores en la bitácora. El responsable ambiental verificará las emisiones de ruido del equipo y lo registrará en la lista de verificación. En caso de ruido ostensible, el responsable ambiental lo registrará en la lista de verificación y lo notificará al contratista, solicitando la revisión y mantenimiento del equipo o, en su caso, su sustitución.

**Acción concreta.** Se mantendrá una fracción de la superficie del predio como áreas de conservación.

**Registro.** Registrar en bitácora la conservación de la fracción de la superficie del predio. Incluir registros fotográficos de las áreas conservadas en la memoria fotográfica.

**Acción concreta.** Se verificará que se conserven los ejemplares arbóreos de especies nativas del predio.

**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.

**Acción concreta.** Se deberá evitar el paso de personas ajenas al sitio del **proyecto**, con la intención de perturbar lo menos posible a la flora y fauna, estableciendo a través de señales y cinta que no es permitido introducirse más allá de la zona de trabajo.

**Registro.** Se llevará una memoria fotográfica digital de la colocación y permanencia de los señalamientos colocados. El responsable ambiental vigilará el cumplimiento de la medida y lo registrará en la lista de verificación, así como la colocación de los señalamientos, su permanencia y estado.

2.- Evitar daños a la fauna en el predio.

**Acción concreta.** Quedará estrictamente prohibido a los trabajadores capturar, molestar, cazar o comercializar a la fauna que pudiera encontrarse en el predio. En caso de encontrar algún organismo se procederá a su rescate y liberación inmediata. Medida preventiva.

**Registro.** Tomar registro fotográfico de cualquier ejemplar de fauna rescatada en la memoria fotográfica.

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

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

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

*"MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

*Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)*



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

Pronóstico ambiental para el suelo.

Componente: Suelo.		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
<p><b>Tendencias.</b> El suelo permanecerá como sustrato sujeto a probables eventos de erosión por escorrentimientos lámbricos ocasionales internos y por erosión eólica, sobre todo en la zona donde existe menor cobertura de vegetación. En el sistema ambiental se continuara con la construcción de proyectos similares.</p>	<p><b>Tendencias.</b> Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación posiblemente aumentaría el impacto al suelo por erosión y acumulación de residuos sólidos a un nivel descontrolado, además de tener posibles afectaciones a los terrenos colindantes por la generación de polvo.</p>	<p><b>Tendencias.</b> Las áreas verdes contendrán suelo vegetal apropiado para jardinería. El cabal cumplimiento del sistema de medidas de mitigación, junto con la elaboración de un programa de manejo de residuos sólidos urbanos evitará la contaminación del suelo dentro del proyecto y sus alrededores. Se regenerará la cobertura vegetal en el sitio del proyecto, en jardines y patios, realizando las labores necesarias de riego y mantenimiento para que se conserve en óptimas condiciones.</p>
<p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Se continuará con el desarrollo de proyectos similares en la zona; sin embargo, el suelo en el sitio del proyecto no sufriría cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual, pero con probabilidad de deterioro al degradarse paulatinamente la condición ambiental del sitio por la erosión, pérdida de vegetación secundaria y la ausencia de vegetación de arbolado.</p>	<p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Un escenario con alteraciones en la calidad del suelo por erosión, acumulación de residuos sólidos y polvo.</p>	<p><b>Escenario ambiental esperado.</b> En el sistema ambiental se continuarán desarrollando proyectos similares con lo que gradualmente se irá afectando el suelo, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, gran parte del proyecto tendrá superficies verdes que evitarán la erosión y aumentarán su capacidad de captación. Del mismo modo con ayuda del Programa de Manejo de Residuos y en Programa de Reforestación se contribuirá al mejoramiento del suelo del sitio del proyecto y del sistema ambiental.</p>

*"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

Modificación de la calidad ambiental del sitio. Podría sufrir degradación por erosión, considerando además que en el sistema ambiental se continuará con el desarrollo de proyectos similares.	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.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. Con la ejecución de las medidas de mitigación y los programas mencionados anteriormente, mejorará las condiciones de conservación y cuidado del suelo actual en general.
--	---	--

Pronóstico ambiental para el agua.

Componente: Agua		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias. El índice de precipitación de la zona es 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 escorrentimientos que se encuentran fuera del predio permanecerán sin alteración de cauce o de la calidad del agua.	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.	Tendencias. Con la aplicación del sistema de medidas de mitigación se aumentará la superficie de captación (áreas verdes). El agua será abastecida por el desarrollo Punta de Mita, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento, contribuyendo así a no aumentar la demanda de agua potable en la región. Las aguas residuales serán enviadas a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta de Mita. Tanto en la etapa de preparación del sitio y construcción, con la colocación de sanitarios provisionales conectados a drenaje local, como en la etapa de operación, con lo que se evitará cualquier vertimiento de agua residual en el sitio del proyecto. Durante la construcción del proyecto no se realizará en ningún momento la modificación de algún cauce o escorrentimiento.
Escenario ambiental esperado. El agua no sufriría cambios significativos, permaneciendo con una calidad y cantidad	Escenario ambiental esperado. Se espera un escenario con modificaciones en los cauces	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.

"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



similar a la actual.	así como con una reducida superficie de captación.	
Modificación de la calidad ambiental del sitio. No sufriría cambios y tampoco el sistema ambiental.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una disminución en la calidad por las afectaciones a los escurrimientos laminares.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una sensible mejora en la calidad y cantidad de agua en el sitio del <b>proyecto</b> , así como en el sistema ambiental debido a la habilitación de áreas verdes.

Pronóstico ambiental para la flora.

Componente: Flora		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
<p><b>Tendencias.</b> La vegetación en el área de estudio permanecerá en estado de deterioro, recibiendo impactos por las actividades urbanísticas y constructivas que se realizan en el sistema ambiental identificado y los trabajos de mantenimiento del fraccionamiento.</p> <p>Las unidades de vegetación en el interior del predio no podrían recuperarse, ya que los trabajos de mantenimiento incluyen la poda periódica, lo que lo mantendría aislado, haciendo difícil una integración de nuevas especies de plantas, lo cual resulta en procesos ecológicos mermados, provocando una posible disminución en la</p>	<p><b>Tendencias.</b> 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 deshierbe fuera de las áreas indicadas, así como por el depósito de residuos sólidos en áreas inadecuadas. La introducción de especies exóticas dañara la flora nativa al mediano y largo plazos.</p>	<p><b>Tendencias.</b> Al implementar el proyecto se eliminará la cobertura vegetal herbácea de las áreas de desplante del <b>proyecto</b>. Al final de la etapa de construcción la flora del predio se verá muy beneficiada al implementar las áreas verdes del <b>proyecto</b> con especies preferentemente nativas y al aumentar la biomasa fotosintética. En lo que respecta a la vegetación nativa existente, ésta será conservada y cuatro ejemplares arbóreos serán trasplantados a las áreas verdes del <b>proyecto</b>, respecto de los cuales, con una buena aplicación del sistema de medidas de mitigación de impacto, será posible garantizar su permanencia. Del mismo modo se elaborará un programa de Reforestación con especies preferentemente nativas lo que favorecerá a este componente.</p>

"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

densidad y cobertura de los elementos nativos existentes actualmente en el sistema ambiental.		
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.	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.	Escenario ambiental esperado. Se observará un sitio de proyecto con vegetación propia de la región con condiciones naturales mejores que la actual, ya que la vegetación estará asociada a ejemplares de fauna silvestre en mayor cantidad y diversidad.
Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera una leve disminución en la calidad de la vegetación, debido al desarrollo de proyectos constructivos urbanos en la zona.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. Disminuirá sensiblemente la riqueza vegetal del sitio del proyecto y decaerá la calidad ambiental tanto en el sitio del proyecto como en el sistema ambiental.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. Aunque la vegetación se verá reducida por el desarrollo del proyecto, ésta no es significativa y, en consecuencia se espera que en las áreas verdes del sitio la calidad ambiental mejore sensiblemente en cuanto a cobertura y abundancia de vegetación reproduciendo parcialmente las condiciones fisionómicas de la comunidad vegetal. La calidad ambiental del sistema ambiental también 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.

Componente: Fauna		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación

"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



<p><b>Tendencias.</b> La fauna presente en el predio es muy escasa, la cual seguirá recibiendo los impactos de las actividades humanas que actualmente se llevan a cabo. Seguirá el desplazamiento de la fauna por apertura de caminos, introducción de servicios, lotificaciones, construcción del club de playa y de desarrollos urbanos, entre otros.</p>	<p><b>Tendencias.</b> Se reducirá la superficie de vegetación en el predio debido al desmonte fuera de las áreas indicadas, y la falta de áreas verdes suficientes, lo cual desfavorecerá la presencia de los escasos ejemplares de aves y algunos reptiles en el corto mediano y largo plazos. El sistema ambiental se verá afectado levemente en cuanto a la distribución de fauna.</p>	<p><b>Tendencias.</b> Dentro del polígono de propiedad, el propietario destinará una parte del sitio del proyecto para áreas verdes en donde se reforestará, dando prioridad a especies nativas. Con la implementación de dichas 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. Así mismo, los propietarios coadyuvarán con los programas locales de protección de fauna.</p>
<p><b>Escenario ambiental esperado.</b> 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><b>Escenario ambiental esperado.</b> El daño a la vegetación repercutirá directamente en la distribución de la fauna en el predio y en el SA, por lo que se espera un escenario con menos diversidad de aves y reptiles.</p>	<p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Se observará un sitio con abundante vegetación propia de la región, asociada a ejemplares de fauna silvestre en mayor cantidad y diversidad, sobre todo en lo que respecta a rutas locales de desplazamiento de aves, lo que favorecerá la conectividad.</p>
<p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> Permanecería con una calidad ambiental similar a la actual. Ciertas especies de fauna podrán recolonizar el sitio pero con dificultad debido a las continuas actividades constructivas y</p>	<p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> 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><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> 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>

"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



recreativas en la zona.

## 11. Análisis Técnico

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

Al respecto, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por el 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.

El proyecto considera opciones en su diseño para no afectar la vegetación colindante, la cual será totalmente respetada. No se afectará la vegetación arbórea presente dentro ni en las colindancias del predio. Únicamente se realizará el trasplante de 4 ejemplares que corresponden a una Guazima y 3 Guajes, por sus nombres comunes. No se afectará ningún ejemplar de especies en categoría de riesgo ni de flora ni de fauna silvestres.

Se ajusta y cumple con los instrumentos locales de planeación, al respetar respeta las restricciones urbanísticas que impone el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Bahía de Banderas, la zona donde se ubica el predio se encuentra clasificada como un área de desarrollo turístico (T-12), por lo que el uso de suelo es compatible y está completamente vinculado con dicho Plan de Desarrollo Urbano. La mayor parte de los impactos ambientales evaluados resultaron ser moderados e irrelevantes y ninguno resultó ser significativo. El proyecto es consistente con las tendencias de desarrollo autorizadas para la zona, por lo que no compromete la integridad funcional de los ecosistemas.

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

*Q* *Gary* *M*  
"MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



sujetarse el proyecto, considerando factible su autorización, toda vez que el promovente aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º 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: 4º, 5º 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: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º inciso Q), 9º, 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: 2º, 3ºfracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA, debiéndose sujetar a los siguientes:

#### TÉRMINOS

**PRIMERO.** La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado, “MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit”, a ubicarse en el lote 23 de la sección residencial Kupury, del Condominio Maestro Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) En un predio de 2,538.92 m<sup>2</sup> se autoriza la construcción de una casa habitación de 2 niveles, con alberca, terrazas, cochera pergelada, caminos de acceso, andadores y jardines. El proyecto tendrá 1613.21 m<sup>2</sup> de áreas verdes; se instalarán servicios urbanos básicos como: Sistema de drenaje sanitario y agua potable, además de instalaciones eléctricas y telefónicas, etc.

El desglose de los conceptos y superficies, así como las obras y/o actividades de las etapas de: Preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento, abandono; incluyendo el programa de mantenimiento y las obras asociadas; serán acorde a la descripción indicada en el considerando 6 del presente oficio.

“MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit”

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Las coordenadas UTM WGS 84 de la poligonal del lote, son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	446694.9202	2298244.4969
2	446707.4728	2298234.7227
3	446718.4447	2298225.6185
4	446671.6410	2298160.2682
5	446666.8113	2298165.1431
6	446649.8640	2298183.3680
7	446647.4701	2298186.1481
Superficie (m <sup>2</sup> )		2,538.92

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá vigencia de (treinta) 30 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 del **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 el **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 el **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 el **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.

*Q* *Gary* *J*  
 "MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

*Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)*



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

**QUINTO.-** El **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, el **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 la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta, en la información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

#### CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la LGEEPA, primer párrafo, que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y

*"MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



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 el **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación que propuso en la MIA-P del proyecto presentada, mismas que fueron retomadas en el presente oficio por esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

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

1. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **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. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **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.

*"MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Sr. Gary Anthony Sugar*

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

*Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)*



3. El **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 dirigida a la Dirección General de Vida Silvestre (DGVS) de esta Secretaría, a fin de que sea dicha instancia quien valide si las especies propuestas son susceptibles de ser incluidas en el ecosistema del **proyecto**.
4. Deberá instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de baños provisionales de material conectados al drenaje para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
5. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **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.
6. El **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 el **promovente** será responsable, de dar disposición final a los residuos no peligrosos generados, debiendo comprobar que el H. Ayuntamiento, le recibe, los residuos generados en el sitio que esa autoridad asigne, esta medida dejará de ser vigente, solo si la autoridad municipal, le otorgue mediante oficio la viabilidad del servicio de recolección municipal al sitio del **proyecto**. Se le otorga un plazo de 2 meses contados a partir de la recepción del presente, para que obtenga del ayuntamiento un oficio donde le designe el sitio de disposición final para los residuos no peligrosos.
7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
8. 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 el

“MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit”

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

promovente desista de la ejecución del proyecto.

**OCTAVO.-** El 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 del promovente es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del REIA, en el cual dicho ordenamiento dispone que el 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.-** El promovente, será el único 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 ejercitara, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del REIA.

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

**DECIMOTERCERO.-** Se hace del conocimiento al 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 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio al C. Alfonso Antonio Orozco Medrano Apoderado Legal del

"MIA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

*Gary*

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



el Sr. Gary Anthony Sugar, y/o al [redacted]

[redacted] quienes fueron indicados

en la solicitud como personas autorizadas para recibir notificaciones, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL

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

- 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. Omar Cánovas Moreno.- Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento. [ocanovas@profepa.gob.mx](mailto: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](mailto:alfonso.flores@SEMARNAT.gob.mx). Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2015TD037

No. Bitácora: 18/MP-0162/06/15

leg/mazv/mgce/ocr

"MLA-P Casa Kupury 23 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Sr. Gary Anthony Sugar

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

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)