

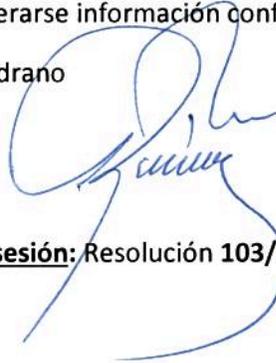
**Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

**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

**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:** Ing. Roberto Rodríguez Medrano

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Roberto Rodríguez Medrano', is written over the text of the signature field.

**Fecha de clasificación y número de acta de sesión:** Resolución 103/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 5 de OCTUBRE de 2018.



TEPIC, NAYARIT A 4 DE JULIO DE 2018.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

C. DAVID WILLIAM CONNELL  
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
ENGLES DEVELOPMENT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.  
CAMINO DE ACCESO AL PONIENTE DE LA CRUZ DE HUANACAXTLE  
POBLADO DE LA CRUZ DE HUANACAXTLE, BAHÍA DE BANDERAS NAYARIT  
NÚMEROS OFICIALES, 1685, 1687 Y 1689, C.P. 63734  
CEL.: (322) 205 5364  
CORREO ELECTRÓNICO: [dconnell@mexicolaw.com.mx](mailto:dconnell@mexicolaw.com.mx)

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. David William Connell Representante Legal de la persona moral denominada Engles Development Company, S. de R.L. de C.V., que en lo sucesivo se denominará como la promovente, para el proyecto "MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit" en lo sucesivo denominado como el proyecto, con ubicación en el camino de acceso al Poniente de la Cruz de Huanacaxtle, en el poblado de mismo nombre, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en los números oficiales 1685, 1687 y 1689; en la coordenada UTM de referencia: X = 450528.8752, Y = 2295642.9999.

### RESULTANDO

- I. Que el 2 de marzo de 2018, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito sin fecha, mediante el cual la promovente, presentó la MIA-P del proyecto, para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental con la clave 18NA2018TD017.
- II. Que el 12 de marzo de 2018, a través del escrito del 9 de marzo de 2018, la promovente, presentó la página del periódico de fecha 7 de marzo de 2018, en la cual se publicó el extracto del proyecto, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la LGEEPA.
- III. Que el 13 de marzo de 2018, a través del oficio núm. 138.01.00.01/0865/18 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



*Cards*

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

*R*  
*J*



Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

- IV. Que el 15 de marzo de 2018 se publicó en la separata núm. DGIRA/010/18 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 8 al 14 de marzo de 2018 y extemporáneos, en la que se publicó la fecha de recepción del proyecto.
- V. Que el 17 de abril de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual la promovente, presentó la respuesta al apercibimiento que se indicó en el resultando III del presente resolutiveo.
- VI. Que el 18 de abril de 2018, 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.
- VII. Que mediante oficios 138.01.00.01/1538/18 y 138.01.00.01/1539/18, ambos del 4 de mayo de 2018, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (SEDERMA) 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 relacionado al mismo.

#### CONSIDERANDO

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

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)



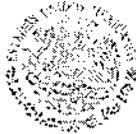
revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del proyecto dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del proyecto esta Delegación se sujetó a lo establecido en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

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



*"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"*  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

**6. Fracción II. Descripción del proyecto.**

Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la promovente de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del proyecto. En este considerando se describe el proyecto tal como lo solicitó la promovente, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la promovente en ésta, el proyecto consiste en la construcción de 24 unidades de uso turístico habitacional, distribuidas en 10 edificaciones de 2 y 3 niveles, más albercas, equipos, andadores y vialidades internas, estacionamiento con suelo permeable y dos puentes que le comunicarán con las vialidades existentes del desarrollo colindante conocido como El Banco, en dos fracciones de terreno que suman 35,000 m<sup>2</sup> dentro del lote unificado RT-1, RT-1A y B2, conocido como Las Cabezas, el cual tiene una superficie de 221,998.10 m<sup>2</sup>.

A continuación, se menciona la superficie de los lotes que componen el predio unificado Las Cabezas.

Superficie	m <sup>2</sup>
Lote RT-1	121,767.32
Lote RT-1A	90374.54
Lote 2-B	9856.24
Total	221,998.10

A continuación, se menciona la superficie de las áreas asignadas para el desarrollo del proyecto.

Superficie	m <sup>2</sup>
Polígono de aportación fracción A1.	30.000
Polígono de aportación fracción A2.	5.000
Total	35.000

Además, se llevará a cabo la remoción de vegetación nativa en una superficie de 20,239.00 m<sup>2</sup> (2.0239 hectáreas) que equivale al 9.11% del total del predio unificado Las Cabezas y al 57 % de la superficie de la suma de los dos polígonos que integran el proyecto.

Las características del proyecto y las densidades a utilizar son:

concepto	Superficies respecto de las fracciones A1 y A2 en m <sup>2</sup>		Superficies respecto del predio completo en m <sup>2</sup>	
	35.000	100.00%	221,998.10	100.00%

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

**SEMARNAT**SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALESDelegación 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. 138.01.00.01/2324/18

Construcción cubierta				
10 edificios con 24 unidades habitacionales/hoteleras.				
Área interior cubierta (recamaras, baños, salas, pasillos, cocina, comedor, etc.).	2,776.04		2,776.04	
Área exterior cubierta (terrazas, servicios y equipos, vestíbulo, etc.).	2,124.68		2,124.68	
Área de alberca cubierta.	135.72		135.72	
Total de construcción techada.	5,036.44	14.4%	5,036.44	2.3%
Construcción descubierta				
Edificios de las unidades habitacionales:				
Área exterior descubierta (terrazas, accesos, asoleadero).	175.95		175.95	
Área de albercas descubierta.	845.77		845.77	
Área de estacionamientos (68 Lugares).	3,154.60		3,154.60	
Total de construcción descubierta.	4,176.32	11.9%	4,176.32	1.9%
Pergolados.				
Edificios de las unidades habitacionales.	133.20		133.20	
Total	133.20	0.4%	133.20	0.1%
Vialidades				
Vialidades y puentes.	2,733.73		2,733.73	
Total de andadores	2,733.73	7.8%	2,733.73	1.2%
Áreas verdes				
Áreas verdes y jardinadas.	22,920.31		209,918.41	
Total de áreas verdes y jardinadas.	22,920.31	65.5%	209,918.41	94.6%
Sótanos				
Edificio J Bodega para propietarios.	820.14			
Edificio J Arma de llaves.	820.14			
total	1,640.28			



"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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



## Descripción por cada etapa:

### Preparación del sitio.

- Limpieza del sitio. se realizará una limpieza completa, poniendo a disposición del Ayuntamiento del municipio de Bahía de Banderas la basura recolectada.
- Ahuyentamiento de fauna. Previo al inicio de las actividades se llevará a cabo el ahuyentamiento de fauna, como se indica en el Programa de Rescate, Protección y Conservación de Fauna Silvestre.
- Trazo de andadores y edificios. Esta actividad únicamente consistirá en el trazado de los edificios y andadores con la ayuda de cinta amarilla o roja, esto con la finalidad de delimitar las áreas que deberán ser desmontadas.
- Identificación, marcado y rescate de flora. Dentro de los polígonos trazados se identificarán los ejemplares de vegetación protegidos bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como aquellos ejemplares en condiciones de ser rescatados o a los cuales se les integrará dentro del proyecto. A continuación, los ejemplares identificados serán marcados con cinta roja para posteriormente proceder al rescate de estos, que serán dispuestos en un vivero provisional que se instalará dentro del predio Las Cabezas, fuera del área de desarrollo, para posteriormente ser reintegrados en las áreas verdes y en las superficies que serán restauradas dentro del sitio de proyecto, de acuerdo con el programa de reforestación.
- Se llevará a cabo el desmonte en una superficie de 2-02-39 has., dentro de la superficie de aprovechamiento. Se utilizarán motosierras y herramientas manuales para ir retirando la vegetación en las áreas de selva baja y vegetación exótica. El material resultante del desmonte será picado y acopiado temporalmente en sitios convenientes para posteriormente ser reintegrado paulatinamente y en capas delgadas a las superficies para que se reintegre al suelo y al ecosistema.
- Se llevará a cabo el despalme que consistirá en el retiro de una capa de tierra de 60 centímetros en un área un poco mayor a 3,000 m<sup>2</sup>. Solo una parte de este material será reutilizado para relleno en las áreas verdes, y el sobrante será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
- Excavación y nivelación. La nivelación en el sitio será puntual según las áreas de construcción. Se estima que el volumen de excavación aproximado será de 2,000 m<sup>3</sup> adicionales al despalme, incluyendo la excavación de las albercas. Parte del material obtenido será reutilizado en rellenos y el sobrante enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de

"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)



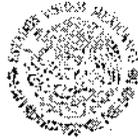
*Engles*

*Engles*

6

# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



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. 138.01.00.01/2324/18

Bahía de Banderas.

- Apertura de zanjas. En el camino principal se va a excavar para meter bancos de ductos de concreto, que van a incluir las tuberías eléctricas y de agua potable y residual. Las distancias y profundidades para cada tipo de tubo será respetando la norma de la CFE. Posteriormente a los lados del camino se construirá un terraplén de contención para mantener este material compactado y evitar que las lluvias socaven el material del camino.
- Se instalarán ductos eléctricos y de comunicaciones de manera subterráneas por medio de un banco de ductos. Dentro de las zanjas se instalarán los ductos respectivos para los servicios de electricidad, telefonía, etc.
- Ductos para las redes de drenaje pluvial y drenaje sanitario. Los ductos serán de concreto, y la alimentación principal tendrá como trayectoria el camino principal, y de ahí se harán los ramaleos correspondientes, siempre subterráneos. Para el caso del drenaje pluvial, debe señalarse que la mayor parte del predio conservará su estado natural, y para las áreas de construcción se colocarán cunetas a lo largo de los caminos y senderos.
- Red de agua potable. La red de agua potable será con tubo de PVD CED 40, o PAD CED 40 que conectará con la red existente del Desarrollo Turístico Inmobiliario El Banco, contiguo al proyecto, mismo que cuenta con un sistema de cisternas que es alimentada por la empresa Aquaban, S.A. de C.V. proveedora local del recurso. Los edificios contarán con un sistema hidroneumático el cual generará la presión suficiente para conducir el agua hasta las unidades superiores.
- El agua residual será conducida desde los edificios por tubería subterránea hasta la red existente del Desarrollo Turístico Inmobiliario El Banco, contiguo al proyecto, que cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales.

Construcción.

- Cimentación. Se realizará mediante zapatas corridas y plataformas con contratraves desplantadas a menos de 2 metros de profundidad. Se excavarán fosas y se armarán las varillas de acero con alambre recocado y se colará mediante el bombeo de concreto hidráulico desde camiones mezcladores para los elementos estructurales verticales importantes y los techos de concreto reforzado.
- Los muros se edificarán a base de block de concreto prefabricado, de 15 y 20 cm de espesor asentado con mortero de cemento-arena y reforzado con dalas y castillos de concreto armado con separación máxima de 2.50 centímetros. Por



*Cal*

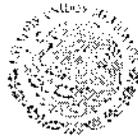
"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

*R*  
*P*



cada 1.5 metros de altura se agregará un tramo de andamios, ya sea metálico o de madera, para facilitar la elevación de los materiales y la colocación de los bloques.

- Las losas serán aligeradas de casetones, usando cristal templado low-e de 6 mm, más una película de 1.6 mm sentryglass, más una película de cristal flotado claro de 6 mm.
- Albercas. Las albercas tendrán cimentación a base de relleno y el vaso de la misma será de concreto estructural. Las terrazas serán de concreto con un acabado pétreo encima.
- Los muros tanto interiores como exteriores recibirán un aplanado a base de cemento o mortero- arena- cal a regla con acabado texturizado. Se colocarán molduras de diferentes formas en la unión de los muros con las losas o plafones. Los muros que tengan contacto con humedad como son los baños y jacuzzi, tendrán como recubrimiento piezas de mármol que estarán fijadas al muro por adhesivos especiales para este fin y serán junteadas las piezas con cemento blanco.
- Los acabados interiores serán a base de pintura vinílica, pasta palladium de corev o pasta marmorino en algunos muros. Otros muros interiores tendrán piedra natural como recubrimiento. Los pisos serán de mármol o acabado natural similar y se utilizarán materiales naturales de la región como madera y palapa.
- Acabado de azoteas. El acabado final de las losas superiores será el de cemento pulido liso de forma integral al colado. Se colocará un chafán en las esquinas de la losa y del pretil. Con el fin de evitar la filtración de agua a los espacios habitables, se le dará un terminado a las losas superiores a base de membranas con acabado asfáltico, además de una espolvoreada de arena sílica en color. En las azoteas de los edificios que así lo permita, se habilitarán azoteas verdes con especies nativas en un total de 2,197.62 m<sup>2</sup>.
- Recubrimiento de pisos. Cada espacio tendrá diferente tratamiento. Las áreas de servicio recibirán como acabado final el de concreto hidráulico. En cocinas y áreas donde se requiere mejor apariencia se pondrá loseta cerámica pegado por cemento especial tipo crest. En áreas de servicio como son las habitaciones, restaurantes y pasillos se utilizarán piedras naturales como es la cantera, piedra bola, recinto y diferente tipo de mármoles, con diseños de tapetes. Estarán colocados con cemento gris, sellados y barnizados.
- Estacionamiento. Contará con 68 cajones para vehículos particulares. Para su construcción se usará el adocreto o adopasto para permitir la recarga de las aguas pluviales al subsuelo.

# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



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. 138.01.00.01/2324/18

- Plafones. En espacios determinados se requiere de falsos plafones para cubrir instalaciones y ductos, como son las habitaciones, cocinas y espacios de banquetes. Los plafones se instalarán anclando a la losa alambre galvanizado que cargarán guías o canaletas principales que éstas a su vez cargarán las guías o canaletas secundarias, formando retículas, que recibirán paneles de tablaroca con acabado integral. Los métodos de armado serán el de pijas autorroscantes entre las canaletas.
- Carpintería. La carpintería fina utilizará maderas de calidad tipo cedro, caoba, maderas duras de la región, y serán utilizadas para las puertas, marcos, closets, repisas, y demás elementos decorativos. Para la carpintería de batalla o secundaria se utilizará pino o aglomerados, según sea necesario. Los acabados serán pintados, barnizados, encerados o sellados.
- Cancelería de aluminio. Se utilizará para todas las puertas corredizas, cancelería y mamparas. Tendrán diseño anticiclónico y se fabricarán en sitio o en los talleres de los contratistas. El acabado será anodizado.
- Se utilizará pintura vinílica a 3 manos en muros y techos, sobre una mano de sellador.
- Ingreso vehicular. Consiste en la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el ingreso al proyecto. Para incrementar las cualidades ambientales del proyecto, el acceso a los edificios será con carros de golf eléctricos usando vialidades secundarias.
- Se llevará a cabo la preparación de las áreas verdes mediante el trasplante de los ejemplares de flora que se removerán, con la siembra de árboles de especies nativas y la colocación de flora de ornato y áreas verdes. Se proporcionará mantenimiento de los ejemplares existentes y que no se remuevan. Las aguas tratadas procedentes de la planta de tratamiento del proyecto serán utilizadas en el riego, previa comprobación de que cumplen con los parámetros establecidos por las normas oficiales relativas.
- Andadores. Consiste en la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de caminamiento en el ingreso a los edificios.
- Se construirán puentes que permitirán mantener el flujo hidrológico del predio, así como el tránsito de la fauna silvestre bajo los mismos. Serán por circulación de carros de golf y personas, únicamente.
- Muros de contención. Para su construcción se emplearán piedras mayores de 30 cm. Los espacios entre las piedras no



*Handwritten signature*

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



deben ser mayores de 2.5 cm. En espacios mayores de 3 cm deberán éstos de acuñarse con piedras pequeñas o rajuelas del mismo material de las piedras. Se vigilará que las piedras queden perfectamente "cuatrapeadas" tanto horizontal como verticalmente, con el fin de lograr un buen amarre y evitar cuarteaduras en las juntas. Las piedras más grandes se colocarán en la parte inferior y se seleccionarán aquellas que posean formas y cortes adecuados para ser colocadas en esquinas, orillas y ángulos. En los casos en que el muro se ubique sobre un manto rocoso que tenga una pendiente superior a 5 grados (8.75%) se harán obras de anclaje con varilla corrugada 1.00 m de longitud; separadas a 1/3 y 2/3 del ancho de la base del muro; éstas se colocarán a una distancia de 2.00 m longitudinalmente y estarán ancladas hasta una profundidad de 30 cm en el terreno natural; 20 cm estarán amarradas a la varilla de la base, los 50 cm restantes estarán dentro del cuerpo del muro. Para darle horizontalidad al desplante del muro y fijar las anclas, se construirá una base de concreto armado de 10 cm de espesor con varilla corrugada de ½ pulgada colocada con una separación de 20 cm en los dos sentidos del emparrillado.

#### Operación y mantenimiento.

- Cada semana se realizará la limpieza general de todos los frentes de obra, retirando el escombros y materiales dispersos y enviándolos a sitio autorizado por el Ayuntamiento. Todos los vehículos de carga que transporten materiales deberán ser cubiertos con lonas para evitar la emisión de polvos fugados o la caída de materiales. La velocidad máxima de circulación dentro del predio será de 10 km por hora.
- Mantenimiento de tecnología y equipos. El mantenimiento en los equipos quedará a cargo de los contratistas o se hará bajo el contrato de compañías especializadas de la zona. Es posible que algunos equipos generen refacciones metálicas y electrónicas, mismas que serán trasladadas fuera del sitio por las mismas compañías prestadoras del servicio.
- Control de malezas y fauna nociva. La recolección de los residuos sólidos urbanos se realizará diariamente en todo el sitio del proyecto y se implementarán acciones de detección y prevención de proliferación de la misma. Se realizarán labores de limpieza periódica en las áreas ajardinadas y con vegetación que pudiera desarrollarse.

**Abandono.** Tomando en consideración que la duración del proyecto se prevé para 50 años y que se trata de una propiedad privada dentro de un condominio maestro de muy alto valor comercial, no se considera elaborar un programa de abandono.

Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán:



"MLA-P proyecto Contribution Partels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)



- Caminos de acceso. Los caminos existentes presentan condiciones favorables para la circulación de vehículos no requieren de rehabilitación actualmente. El suelo es compacto en la mayor parte del camino, aunque deberán implementarse acciones de riego con la periodicidad necesaria, para evitar el levantamiento excesivo de polvo por el esporádico transitar de los vehículos de carga, durante la construcción. Posterior a la construcción del proyecto estos caminos deberán ser restaurados parcialmente con vegetación ya que no serán incorporados completamente al proyecto.
- Sanitarios. Los trabajadores usarán baños portátiles a razón de uno por cada 15 obreros, por lo que durante la etapa de preparación del sitio se deberá contar con al menos 10 de estos baños, y en la etapa de construcción, se deberán instalar un promedio de 15 baños, debiendo ajustar su cantidad de acuerdo a la demanda de mano de obra que genere el proyecto, mismos que se colocarán en zonas específicas para evitar impactos innecesarios en áreas ajenas a las destinadas a la conservación.
- Almacén de materiales. Durante las etapas de preparación y construcción del proyecto se utilizarán algunas de las construcciones existentes.
- Los escasos combustibles, aceites y lubricantes que sean empleados durante la obra estarán ubicados dentro del almacén temporal de residuos peligrosos, por lo que el piso deberá ser de concreto pulido rodeado de un borde de concreto para evitar la filtración y el derrame de sustancias en caso de accidente.
- Oficinas de obra temporales. Se utilizará la construcción preexistente que actualmente sirve de caseta de vigilancia, ya que cuenta con todos los servicios, para los trabajadores y personal de preparación del sitio y de obra.
- Dentro del sitio de proyecto se contará con un vivero provisional, el cual consistirá en una estructura formada por polines de madera, rodeada con malla sombra para proteger a la flora del sol directo.
- 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, del mismo modo, los residuos líquidos acumulados en los sanitarios portátiles serán recolectados periódicamente por la empresa contratada para tal fin, la cual será la responsable de disponerlos en sitios autorizados.
- Las instalaciones provisionales serán retiradas paulatinamente, una vez que se vaya terminando la obra principal.

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



*MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit*  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



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. 138.01.00.01/2324/18

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 revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

**NOM-001-SEMARNAT-1996.-** Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

**Vinculación.** El **proyecto** utilizará la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Desarrollo Turístico Inmobiliario El Banco, contiguo al **proyecto**, para su etapa de operación y en la que las aguas tratadas son actualmente aptas para su uso en el riego de las áreas verdes.

**NOM-041-SEMARNAT-2015.-** 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.** A los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

**NOM-052-SEMARNAT-1993.-** Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

**Vinculación.** Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del **proyecto**. En la etapa de operación se anticipa que para las acciones de mantenimiento se requerirá del uso de pinturas, solventes, aceites y estopas impregnadas de estos últimos, por lo que se contará con un espacio en el almacén temporal de residuos para los residuos peligrosos de este tipo, hasta su entrega a la empresa autorizada para su disposición final.

**NOM-059-SEMARNAT-2010.-** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías

*"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.*

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)



*Extdy*

*ASU*



de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Vinculación. En el sistema ambiental se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma, para las cuales se implementarán medidas de protección, en el predio se encontró *Orbignya guacuyule*, para la que se consideran medidas de mitigación específicas.

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

Que para desarrollar el presente proyecto, la promovente solicitó a esta Delegación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el proyecto, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracciones VII y IX de la LGEEPA y 5 incisos O) y Q) del REIA.

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

El uso de suelo en materia urbana del sitio del proyecto, lo regula el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, mediante decreto 8430; al respecto de dicho instrumento de planeación, la promovente indicó lo siguiente: Le corresponde el uso de suelo clasificado T-25, Turístico Habitacional.

Cumplimiento de restricciones urbanísticas:

Concepto	Permitido por PMDUBB T-25	Respecto de las fracciones A1 y A2	Respecto del predio total Las Cabezas
C.O.S.	0.3	0.14	0.02
C.U.S.	1.2	0.47	0.07

Concepto		Proyecto respecto de las fracciones A1 y A2	Proyecto respecto del predio total	Cumplimiento
Terreno m <sup>2</sup>	800.00	35,000.00 m <sup>2</sup>	221,998.10 m <sup>2</sup>	(1)
Niveles	4	3	3	Cumple.
DENSIDAD.- No. de Departamentos, Estudio o Llave Hotelera, Villa, Cabaña, Bungalow, Casa	13 casas por hectárea = 45 casas	24	24	Cumple.

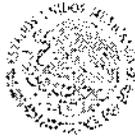


"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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



Hotel o Residencia Turística /Hectárea.				
Restricción frontal	15 metros	15 metros	15 metros	Cumple.
Restricción lateral	3 metros	NA	NA	(2)
Restricción frontal a ZFMT.	15 metros	NA	NA	(3)

- (1) El proyecto se constituirá en un régimen de condominio, por lo cual, no le aplican las restricciones de tamaño del lote mínimo, ya que no será un fraccionamiento.
- (2) Por la razón anterior, tampoco aplican las restricciones laterales.
- (3) Debido a que el proyecto colinda con zona de acantilados en la que no existe delimitación oficial de zona federal marítimo terrestre, no le aplica esta restricción.

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

**8. Fracción IV.- Descripción del Sistema Ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el Área de Influencia del proyecto.**

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

Sobre el particular la promovente, delimitó el Sistema Ambiental (SA) analizando los rasgos geomorfoedafológicos basados en la Carta Topográfica F13D77 escala 1:50000 (INEGI, 2014) sobrepuestos a la imagen satelital del sitio, los factores sociales, el ordenamiento urbano aplicable para la zona, la cuenca hidrológica forestal y la microcuenca, las dimensiones del proyecto, el área de influencia de las obras y las actividades a desarrollar; y el ecosistema resultando en una superficie de 6,781.96 hectáreas.

Para delimitar la zona de influencia se consideraron los siguientes aspectos: la superficie donde se llevará a cabo la remoción de vegetación y la pérdida de suelo por la construcción de las obras en un área de 12,079.69 m<sup>2</sup>, la intensidad de la emisión



*"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.*

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 ruidos de hasta 84 dB, de los polvos fugados y los gases de combustión interna en una superficie total de 227,489.25 m<sup>2</sup> (22.74 ha)

El área de estudio se encuentra dentro de un uso de suelo caracterizado como vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia y en colindancia con el Océano Pacífico que no presenta peligro por mareas de tormenta, ya que se encuentra en acantilado y no es privativo para llevar a cabo la realización del proyecto misma que está limitada a una superficie específica de desplante de 12,079.69 m<sup>2</sup>.

**Hidrología superficial.**

La zona en la que se encuentra ubicado el predio es en la Región Hidrológica 13, Huicicila (cuenca río Huicicila-San Blas).

**Vegetación:** En el sistema ambiental de acuerdo a la Carta INEGI Serie VI (2016) escala 1:250 000 la vegetación primaria comprende la selva mediana subcaducifolia, la cual se presenta en condiciones naturales en la porción Oeste y Norte. Al centro y en la costa de la misma se aprecia vegetación de pastizal inducido y secundario. Para el análisis general de la vegetación se llevaron a cabo "video transectos" con la ayuda de un vehículo aéreo no tripulado DJI Mavic pro®, así como imágenes satelitales de la plataforma Google Earth Pro®, donde resulto evidente la alteración humana en la vegetación dentro del sistema ambiental.

**Listado de algunas especies vegetales encontradas en el sistema ambiental.**

Nombre científico	Nombre común	Estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Thunbergia grandiflora</i>	Guía trompetilla	
<i>Henrya insularis</i>	ramoncillo	
<i>Agave tequilana</i>	Agave azul	
<i>Sagittaria graminea</i>	Guía punta de flecha	
<i>Amaranthus hybridus</i>	Quelite	
<i>Cyrtocarpa procera</i>	Ciruelillo	
<i>Toxicodendron striatum</i>	Manzanita, manzanillo	
<i>Rhus aromatica</i>	Hierba del zorrillo	
<i>Mangifera indica</i>	Mango	
<i>Amphipterygium adstringens</i>	Cuachalalate	
<i>Spondias purpurea</i>	Ciruelo	
<i>Spondias purpurea, mombin</i>	ciruelo	



"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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

*Handwritten signature*



<i>Macrosiphonia hypoleuca</i>	Maravilla	
<i>Thevetia ovata</i>	Tevetia	
<i>Plumeria rubra</i>	Flor demayo	
<i>Dieffenbachia amoena</i>	Amohena	
<i>Philodendron bipinnatifidum</i>	Garra de león	
<i>Orbignya guacuyule</i>	Palma de coco de aceite	Sujeta a protección especial
<i>Sabal mexicano</i>	Palma de llano	
<i>Cocos nucifera</i>	Palma coco de agua	
<i>Trachycarpus fortunei</i>	Palmera excelsa	
<i>Chrysalidocarpus lutescens</i>	Palma areca	
<i>Washingtonia robusta</i>	Palmera de abanico mexicana	
<i>Hyophorbe verschaffeltii</i>	Palma de botella	
<i>Roystonea regia</i>	Palma real	
<i>Sabal minor</i>	Palmeto enano	
<i>Wodyetia bifuscata</i>	Palma cola de zorro	
<i>Bidens leucantha</i>	Aceitilla	

El predio presenta las especies florísticas: *Rhus aromatica*, *Spondias purpurea*, *mombin*, *Stemmadenia obovata*, *Orbignya guacuyule*, *Rumfordia floribunda*, *Simsia grandiflora*, *Tabebuia rosea*, *Crescentia alata*, *Handroanthus serratifolius*, *Tabebuia donnell-smithii*, *Ceiba pentandra*, *Ceiba aesculifolia*, *Bursera simaruba*, *Pachycereus marginatus*, *Opuntia ficus-indica*, *Jacaratia mexicana*, *Terminalia catappa*, *Ipomoea purga*, *Convolvulus crenatifolius*, *Sicyos microphyllum*, *Equisetum laevigatum*, *Acalypha alopecuroides*, *Hura plyandra*, *Hippomane mancinella*, *Sapium pedicellatum*, *Lonchocarpus eriocarinalis*, *Lysiloma divaricata*, *Acacia acatlensis*, *Haematoxylum brasiletto*, *Lysiloma acapulcensis*, *Pithecellobium lanceolatum*, *Acacia hindsi*, *Bauhinia latifolia*, *Delonix regia*, *Caesalpinia platyloba*, *Acacia cochliacantha*, *Leucaena leucocephala*, *Prosopis laevigata*, *Acacia peninsularis*, *Enterolobium cyclocarpum*, *Peterocarpus orbiculares*, *Gyrocarpus americanus*, *Nectandra ambigens*, *Guazuma ulmifolia*, *Malvastrum bicuspidatum*, *Cedrela odorata*, *Ficus microchalamys*, *Ficus padifolia*, *Ficus carica*, *Eugenia acapulcensis*, *Psidium sartorianum*, *Eugenia fragans*, *Fraxinus uhdei*, *Passiflora coriácea*, *Piper angustifolium*, *Panicum máximum*, *Loeselia coerulea*, *Coccoloba barbadensis*, *Citrus limón*, *Physalis leptophylla*, *Physodium corymbosum*, *Trichospernum mexicanum* y *Ficus cotinifolia*.  
Fauna: En el Sistema Ambiental la fauna que se presenta es la siguiente: *Rhinella marina*, *Incilius mazatlanensis*, *Eleutherodactylus modestus*, *Pachymedusa dacnicolor*, *Masticophis flagellum* en estatus de Amenazada dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, *Senticolis triaspis*, *Ctenosaura pectinata* en estatus de Amenazada dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, *Leptotyphlops humilis*, *Sceloporus utiformis*, *Urosaurus bicarinatus*, *Anolis nebulosus*, *Plestiodon callicephalus*, *Aspidoscelis gularis*, *Aspidoscelis communis* en estatus de Protección Especial dentro de la NOM-059-

"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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





SEMARNAT-2010.

Listado de aves de distribución en el sistema ambiental.

Nombre científico	Nombre común	Estatus dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguililla Cola Roja	
<i>Megaceryle alcyon</i>	Martín Pescador Norteño	
<i>Chloroceryle americana</i>	Martín Pescador Verde	
<i>Panyptila sanctihieronymi</i>	Vencejo Tijereta Mayor	Protección Especial
<i>Bubulcus ibis</i>	Garza Ganadera	
<i>Egretta thula</i>	Garceta Pie Dorado	
<i>Egretta caerulea</i>	Garceta Azul	
<i>Ardea herodias</i>	Garza Morena	
<i>Ardea alba</i>	Garza Blanca	
<i>Nyctanassa violacea</i>	Pedrete Corona Clara	
<i>Caprimulgus ridgwayi</i>	Tapacamino Tu cuchillo	
<i>Nyctidromus albicollis</i>	Chotacabras Pauraque	
<i>Passerina caerulea</i>	Picogordo azul	
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote Aura	
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote Común	
<i>Charadrius vociferus</i>	Chorlo Tildío	
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma ala blanca	
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma Huilota	
<i>Columbina talpacoti</i>	Tórtola Rojiza	
<i>Columbina inca</i>	Tórtola cola blanca	
<i>Columbina passerina</i>	Tórtola Coquita	
<i>Columba livia</i>	Paloma Doméstica	
<i>Corvus corax</i>	Cuervo común	
<i>Calocitta colliei</i>	Urraca Hermosa Cara Negra	
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara de San Blas	
<i>Ortalis wagleri</i>	Chachalaca Vientre Castaño	
<i>Penelope purpurascens</i>	Pava Cojolita	Amenazada
<i>Geococcyx velox</i>	Correcaminos Tropical	
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero Pijuy	
<i>Sporophila torqueola</i>	Semillero de Collar	
<i>Spizella pallida</i>	Gorrión pálido	



"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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



<i>Melospiza kieneri</i>	Rascador nuca rufa	
<i>Caracara cheriway</i>	Caracara Quebrantahuesos	
<i>Falco sparverius</i>	Cernícalo Americano	
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Magnífica	
<i>Euphonia affinis</i>	Eufonia Garganta Negra	
<i>Carduelis psaltria</i>	Jilguero Dominicó	
<i>Xiphorhynchus flavigaster</i>	Trepatroncos bigotudo	
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina Tijereta	
<i>Thryothorus felix</i>	Chivirín feliz	
<i>Thryothorus sinaloa</i>	Chivirín Sinaloense	
<i>Molothrus ater</i>	Tordo cabeza café	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate Mayor	

Con relación al grado de alteración y/o conservación que presentan tanto la Zona de influencia y el Área del proyecto se determinó que el sitio, presenta un estado de alteración fuerte, por los siguientes aspectos:

- a) No existe continuidad en la distribución de vegetación nativa y está casi ha desaparecido por el proceso de urbanización y construcción de vialidades y equipamiento recreativo; en el mejor de los casos se pueden observar relictos con vegetación secundaria que no forman masas densas ni grandes extensiones.
- b) Dada la escases de la vegetación primaria presente en éstos sitios la fauna ha tenido que replegarse a sitios en donde pueda encontrar los nichos adecuados para su alimentación, refugio y reproducción, llama la atención que de las especies reportadas para estos sitios las aves sean las más representativas, puesto que son de gran movilidad y por sus hábitos pueden adaptarse a diferentes entornos y con esto evitan su desaparición.
- c) Como consecuencia de la desaparición de la vegetación las especies de mamíferos pequeños y anfibios se han tenido que desplazar a otros sitios dentro del Sistema Ambiental, en donde encuentran las condiciones adecuadas para su refugio y reproducción y sólo pudieron identificarse la presencia de mamíferos en el Área de Influencia del proyecto por medio de reportes y avistamientos de los trabajadores y residentes que prestan sus servicios en la zona turística.
- d) La alteración a los hábitats de fauna ha casi desaparecido, dando lugar a un paisaje urbano y con especies florísticas introducidas y exóticas.

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

"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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





**Mitigación de los impactos ambientales.**

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

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

Fichas de medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Preparación del sitio.

Descripción del impacto:	Categoría
Migración de fauna hacia áreas adyacentes del proyecto.	Moderado
<b>Medidas de mitigación PI4</b>	
<p><b>Acción concreta a:</b> Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de especies de flora previo al desmonte de las áreas, esto con la finalidad de reintegrar la misma a las áreas verdes del proyecto, de manera que algunos grupos faunísticos puedan reintegrarse a sus sitios originales.</p> <p><b>Evaluación:</b> Desde el momento de su extracción con la finalidad de no dañar sus raíces, posteriormente se llevarán a un vivero interno para su cuidado y almacenamiento.</p> <p><b>Registro:</b> Se realizará un registro de los ejemplares rescatados, así como la vigilancia del proceso de extracción.</p>	
<p><b>Acción concreta b:</b> Se realizarán trabajos periódicos de conservación y mantenimiento de la vegetación circundante al proyecto, de manera que se optimicen las condiciones del hábitat circundante, favoreciendo la permanencia de la fauna en dichos sitios.</p> <p><b>Evaluación:</b> Debe protegerse la vegetación circundante de cualquier acumulación de residuos producidos por el proyecto que impidan el libre desplazamiento de la fauna alrededor y a través del proyecto.</p> <p><b>Registro:</b> Se registrarán los trabajos de conservación a modo de llevar un seguimiento y vigilancia de la correcta ejecución de los mismos.</p>	
<p><b>Acción concreta c:</b> Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del proyecto.</p>	



*Goaly*

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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

*G*

*P*



<p><b>Evaluación:</b> Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada.</p> <p><b>Registro:</b> La colocación, así como su posición será registrada en las bitácoras.</p>
<p><b>Acción concreta d:</b> Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de fauna para evitar cualquier daño a los ejemplares faunísticos dentro del proyecto y sus alrededores.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se llevarán a cabo recorridos mensuales para la identificación de fauna con la finalidad de evaluar el funcionamiento del programa.</p> <p><b>Registro:</b> La correcta ejecución de los diferentes lineamientos del programa serán registrados en la bitácora.</p>
<p><b>Acción concreta e:</b> Se verificará previo a las actividades de desmonte que no existan nidos ni fauna de lento desplazamiento, en caso de encontrarse serán reubicados.</p> <p><b>Evaluación:</b> Durante las primeras etapas del proyecto se mantendrá la vigilancia para detectar cualquier ejemplar de fauna que requiera ser reubicado.</p> <p><b>Registro:</b> Tanto los recorridos como cualquier ejemplar encontrado serán registrados en las bitácoras.</p>
<p><b>Acción concreta f:</b> Se integrarán pasos de fauna en el diseño de las vialidades y caminos dentro de la obra, con la finalidad de permitir el libre desplazamiento de cualquier ejemplar.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se verificará la creación de dichos pasos de fauna en todos aquellos lugares que se designen.</p> <p><b>Registro:</b> Al momento de su construcción se registrarán los pasos de fauna, así como su ubicación.</p>

Descripción del impacto:	Categoría
Erosión temporal del suelo por suelos desnudos.	Moderado
<b>Medidas de mitigación PI7</b>	
<p><b>Acción concreta a:</b> Se llevará a cabo un Programa de Reforestación que ayudará a mitigar y compensar la erosión de los suelos.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar, así como las zonas designadas para ello.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.</p>	
<p><b>Acción concreta b:</b> Se llevará a cabo un Programa de Protección y Conservación de Suelos en el que se buscará prevenir o minimizar cualquier afectación al suelo.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se verificarán constantemente las áreas propensas a daños vigilando la correcta aplicación del programa.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.</p>	

Descripción del impacto:	Categoría
Disminución en la calidad del paisaje por remoción de vegetación.	Moderado



"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)



Medidas de mitigación PI8
<p><b>Acción concreta a:</b> Se evitará la perturbación de áreas fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto.</p> <p><b>Registro:</b> Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.</p>
<p><b>Acción concreta b:</b> Al terminar la jornada se guardarán y ocultarán los camiones y maquinaria con la finalidad de no alterar las condiciones estéticas del paisaje.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se verificará al término de la jornada que dichos camiones y maquinaria se encuentren debidamente guardados y ocultos.</p> <p><b>Registro:</b> En las bitácoras se registrará horario de finalización, así como el arribo de los camiones a sus respectivos lugares.</p>
<p><b>Acción concreta c:</b> Se llevará a cabo un Programa de Reforestación que ayudará a mitigar y compensar la erosión de los suelos.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar, así como las zonas designadas para ello.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.</p>
<p><b>Acción concreta d:</b> Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de especies de Flora, teniendo particular cuidado con las especies incluida dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p> <p><b>Evaluación:</b> Previo al desmante se llevarán a cabo recorridos supervisando que las plantas con dicha condición hayan sido reubicadas.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro de los recorridos así como de los ejemplares que hayan sido reubicados.</p>

Descripción del impacto:	Categoría
Disminución de la superficie fotosintética por desmante.	Moderado

Medidas de mitigación PI9
<p><b>Acción concreta a:</b> Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de especies de Flora, teniendo particular cuidado con las especies incluida dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p> <p><b>Evaluación:</b> Previo al desmante se llevarán a cabo recorridos supervisando que las plantas con dicha condición hayan sido reubicadas.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro de los recorridos, así como de los ejemplares que hayan sido reubicados.</p>
<p><b>Acción concreta b:</b> Se llevará a cabo un Programa de Reforestación que ayudará a mitigar y compensar la erosión de los suelos.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar, así como las zonas designadas para ello.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.</p>



*Carly*

"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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

*Handwritten marks: a circle and a vertical line with a hook.*



<p><b>Acción concreta c:</b> Se evitará la creación de fogatas dentro del área del proyecto.</p> <p><b>Evaluación:</b> Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al término de las jornadas.</p> <p><b>Registro:</b> Se llevará un registro de cualquier indicio de quema de material vegetal.</p>
<p><b>Acción concreta d:</b> Se llevará a cabo la creación de un pequeño vivero temporal para el resguardo de los ejemplares que requieran ser reubicados posteriormente.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se deberán tener los cuidados pertinentes con las plantas dentro del vivero para no disminuir su vigor al momento de ser reubicadas.</p> <p><b>Registro:</b> Se registrarán los ejemplares ingresados al vivero, así como la adecuada ejecución de los trabajos de cuidado de las mismas.</p>
<p><b>Acción concreta e:</b> Se evitará la perturbación de áreas fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto.</p> <p><b>Registro:</b> Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.</p>

Descripción del impacto:	Categoría
Disminución de hábitats por remoción de vegetación.	Moderado
<b>Medidas de mitigación PI10</b>	
<p><b>Acción concreta a:</b> Se llevará a cabo un Programa de Reforestación que ayudará a mitigar y compensar la erosión de los suelos. <b>Evaluación:</b> Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar, así como las zonas designadas para ello.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.</p>	
<p><b>Acción concreta b:</b> Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de fauna para evitar cualquier daño a los ejemplares faunísticos dentro del proyecto y sus alrededores. <b>Evaluación:</b> Se llevarán a cabo recorridos mensuales para la identificación de fauna con la finalidad de evaluar el funcionamiento del programa.</p> <p><b>Registro:</b> La correcta ejecución de los diferentes lineamientos del programa serán registrados en la bitácora.</p>	
<p><b>Acción concreta c:</b> Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de especies de Flora, teniendo particular cuidado con las especies incluidas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p> <p><b>Evaluación:</b> Previo al desmonte se llevarán a cabo recorridos supervisando que las plantas con dicha condición hayan sido reubicadas.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro de los recorridos, así como de los ejemplares que hayan sido reubicados.</p>	



"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



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. 138.01.00.01/2324/18

Descripción del impacto:	Categoría
Erosión temporal por suelos desnudos.	Moderado
<b>Medidas de mitigación PI13</b>	
Acción concreta a: Se llevará a cabo un Programa de Reforestación que ayudará a mitigar y compensar la erosión de los suelos. Evaluación: Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar, así como las zonas designadas para ello. Registro: Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.	
Acción concreta b: Se llevará a cabo un Programa de Protección y Conservación de Suelos en el que se buscará prevenir o minimizar cualquier afectación al suelo. Evaluación: Se verificarán constantemente las áreas propensas a daños vigilando la correcta aplicación del programa. Registro: Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.	

Descripción del impacto:	Categoría
Erosión temporal del suelo durante los trabajos de excavación.	Moderado
<b>Medidas de mitigación PI19</b>	
Acción concreta a: Se llevará a cabo un Programa de Reforestación que ayudará a mitigar y compensar la erosión de los suelos. Evaluación: Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar, así como las zonas designadas para ello. Registro: Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.	
Acción concreta b: Se llevará a cabo un Programa de Protección y Conservación de Suelos en el que se buscará prevenir o minimizar cualquier afectación al suelo. Evaluación: Se verificarán constantemente las áreas propensas a daños vigilando la correcta aplicación del programa. Registro: Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.	

Descripción del impacto:	Categoría
Disminución de la calidad del paisaje por excavaciones en el sitio del proyecto.	Moderado
<b>Medidas de mitigación PI21</b>	
Acción concreta a: Se evitará la perturbación de áreas fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación. Evaluación: Se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto. Registro: Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.	
Acción concreta b: Al terminar la jornada se guardarán y ocultarán los camiones y maquinaria con la finalidad de no	



"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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>alterar las condiciones estéticas del paisaje.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se verificará al término de la jornada que dichos camiones y maquinaria se encuentren debidamente guardados y ocultos.</p> <p><b>Registro:</b> En las bitácoras se registrará horario de finalización, así como el arribo de los camiones a sus respectivos lugares.</p>
<p><b>Acción concreta c:</b> Se llevará a cabo un Programa de Reforestación que ayudará a mitigar y compensar la erosión de los suelos.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar, así como las zonas designadas para ello.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.</p>

Fichas de medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Construcción.

Descripción del impacto:	Categoría
Disminución de la calidad del paisaje por la construcción de estructuras de concreto.	Moderado
<b>Medidas de mitigación CI10</b>	
<p><b>Acción concreta a:</b> Durante los procesos constructivos se emplearán materiales y acabados que se ajustan al sitio donde se inserta el proyecto, disminuyendo así las afectaciones al paisaje por estructuras diversas.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se revisarán los materiales y acabados, incluyendo colores finales exteriores de las estructuras con la finalidad de que sean los recomendados.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro de aquellos sitios en incumplimiento para que se lleve a cabo la corrección.</p>	

Descripción del impacto:	Categoría
Alteraciones al paisaje natural por implementación de camino y andadores.	Moderado
<b>Medidas de mitigación CI17</b>	
<p><b>Acción concreta a:</b> Durante los procesos constructivos se emplearán materiales y acabados que se ajustan al sitio donde se inserta el proyecto, disminuyendo así las afectaciones al paisaje por estructuras diversas.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se revisarán los materiales y acabados, incluyendo colores finales exteriores de las estructuras con la finalidad de que sean los recomendados.</p> <p><b>Registro:</b> Se tomará registro de aquellos sitios en incumplimiento para que se lleve a cabo la corrección.</p>	

Fichas de medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Operación y mantenimiento.

Descripción del impacto:	Categoría
Generación de aguas residuales durante la operación de proyecto.	Moderado
<b>Medidas de mitigación OI2</b>	



"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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



**Acción concreta a:** Se utilizará equipo sanitario con tecnología ahorradora de agua para disminuir el aporte de aguas residuales.  
**Evaluación:** Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.  
**Registro:** Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.

Descripción del impacto:	Categoría
Aumento en la demanda de agua por la operación del proyecto.	Moderado
<b>Medidas de mitigación OI3</b>	
<p><b>Acción concreta a:</b> Se ejecutará un plan en el que se incluya el fomento de políticas y prácticas de ahorro de agua en instalaciones sanitarias y de lavandería. <b>Evaluación:</b> Se verificará que se lleven a cabo dichas acciones y se monitoreará el consumo de agua para detectar posibles fugas o gastos excesivos dentro del proyecto. <b>Registro:</b> Se registrarán los monitoreos y se tomará nota de los sitios de mayor gasto de agua para implementar acciones para la reducción del gasto.</p>	

Medidas de mitigación de impactos acumulativos por componente.

Medidas de mitigación para los impactos acumulativos detectados para el proyecto:

Descripción del impacto:
Possible contaminación del suelo por mal manejo de residuos sólidos durante las diferentes etapas del proyecto.
<b>Medidas de mitigación impactos acumulativos</b>
<p><b>Acción concreta a:</b> Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación. <b>Evaluación:</b> Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación. <b>Registro:</b> De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.</p>
<p><b>Acción concreta b:</b> Se picará y reintegrará el material vegetativo producido por las actividades de desmonte y poda de áreas verdes en las diferentes etapas del proyecto. <b>Evaluación:</b> Se verificará que dichos residuos sean reintegrados a las áreas verdes del proyecto, así como a las áreas de conservación. <b>Registro:</b> Se tomará registro del procesado de los residuos vegetativos y su reintegración.</p>
<p><b>Acción concreta c:</b> Quedará prohibida la quema de cualquier tipo de residuo. <b>Evaluación:</b> Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal o sintética</p>

*a*  
*p*



*Calds*

"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)



al termino de las jornadas. <b>Registro:</b> Se llevará un registro de cualquier indicio de quema de residuos.
<b>Acción concreta d:</b> Se colocarán contenedores rotulados para la correcta separación de los residuos sólidos. <b>Evaluación:</b> Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento. <b>Registro:</b> Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.

Descripción del impacto:
Disminución de la calidad del paisaje por la ejecución de diversas actividades del proyecto.
Medidas de mitigación impactos acumulativos
<b>Acción concreta a:</b> Se evitará la perturbación de áreas fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación. <b>Evaluación:</b> Se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto. <b>Registro:</b> Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.
<b>Acción concreta b:</b> Al terminar la jornada se guardarán y ocultarán los camiones y maquinaria con la finalidad de no alterar las condiciones estéticas del paisaje. <b>Evaluación:</b> Se verificará al término de la jornada que dichos camiones y maquinaria se encuentren debidamente guardados y ocultos. <b>Registro:</b> En las bitácoras se registrará horario de finalización, así como el arribo de los camiones a sus respectivos lugares.
<b>Acción concreta c:</b> Se llevará a cabo un Programa de Reforestación que ayudará a mitigar y compensar la erosión de los suelos. <b>Evaluación:</b> Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar, así como las zonas designadas para ello. <b>Registro:</b> Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.
<b>Acción concreta d:</b> Durante los procesos constructivos se emplearán materiales y acabados que se ajustan al sitio donde se inserta el proyecto, disminuyendo así las afectaciones al paisaje por estructuras diversas. <b>Evaluación:</b> Se revisarán los materiales y acabados, incluyendo colores finales exteriores de las estructuras con la finalidad de que sean los recomendados. <b>Registro:</b> Se tomará registro de aquellos sitios en incumplimiento para que se lleve a cabo la corrección.
<b>Acción concreta e:</b> Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de especies de Flora, teniendo particular cuidado con las especies incluida dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010. <b>Evaluación:</b> Previo al desmonte se llevarán a cabo recorridos supervisando que las plantas con dicha condición hayan sido reubicadas. <b>Registro:</b> Se tomará registro de los recorridos, así como de los ejemplares que hayan sido reubicados.



"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)



<b>Descripción del impacto:</b>
Disminución de la superficie fotosintética.
<b>Medidas de mitigación impactos acumulativos</b>
Acción concreta a: Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de especies de Flora, teniendo particular cuidado con las especies incluida dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010. Evaluación: Previo al desmante se llevarán a cabo recorridos supervisando que las plantas con dicha condición hayan sido reubicadas. Registro: Se tomará registro de los recorridos, así como de los ejemplares que hayan sido reubicados.
Acción concreta b: Se llevará a cabo un Programa de Reforestación que ayudará a mitigar y compensar la erosión de los suelos. Evaluación: Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar, así como las zonas designadas para ello. Registro: Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.
Acción concreta c: Se evitará la creación de fogatas dentro del área del proyecto. Evaluación: Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al termino de las jornadas. Registro: Se llevará un registro de cualquier indicio de quema de material vegetal.
Acción concreta d: Se llevará a cabo la creación de un pequeño vivero temporal para el resguardo de los ejemplares que requieran ser reubicados posteriormente. Evaluación: Se deberán tener los cuidados pertinentes con las plantas dentro del vivero para no disminuir su vigor al momento de ser reubicadas. Registro: Se registrarán los ejemplares ingresados al vivero, así como la adecuada ejecución de los trabajos de cuidado de las mismas.
Acción concreta e: Se evitará la perturbación de áreas fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación. Evaluación: Se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto. Registro: Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.

<b>Descripción del impacto:</b>
Disminución de la calidad del aire por dispersión de materiales polvosos.
<b>Medidas de mitigación impactos acumulativos</b>
Acción concreta a: Previo a cualquier trabajo que implique la remoción de material, se llevarán a cabo riegos para



*Engles*

"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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

*G*

*P*



humedecer la tierra y evitar su dispersión.

**Evaluación:** Se verificará que las áreas de trabajo mencionadas hayan sido humedecidas previo a los trabajos descritos.

**Registro:** Se llevará un registro de los riegos cuando se haya indicado su necesidad.

**Acción b:** Se evitará trabajar en horarios y condiciones de viento intenso para reducir la dispersión de los polvos.

**Evaluación:** Se verificarán las condiciones climatológicas diarias antes de comenzar los trabajos que puedan provocar dichas afectaciones.

**Registro:** Se llevará un registro de las condiciones del tiempo, principalmente durante las obras que puedan provocar la dispersión de polvos.

<b>Descripción del impacto:</b>
Generación de aguas residuales durante la operación de proyecto.
<b>Medidas de mitigación impactos acumulativos</b>
<b>Acción concreta a:</b> Se utilizará equipo sanitario con tecnología ahorradora de agua para disminuir el aporte de aguas residuales.
<b>Evaluación:</b> Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.
<b>Registro:</b> Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.

<b>Descripción del impacto:</b>
Aumento en la demanda de agua por la operación y mantenimiento del proyecto y áreas verdes
<b>Medidas de mitigación impactos acumulativos</b>
<b>Acción concreta a:</b> Se ejecutará un plan en el que se incluya el fomento de políticas y prácticas de ahorro de agua en instalaciones sanitarias y de lavandería, así como en los trabajos de mantenimiento de áreas verdes.
<b>Evaluación:</b> Se verificará que se lleven a cabo dichas acciones y se monitoreará el consumo de agua para detectar posibles fugas o gastos excesivos dentro del proyecto.
<b>Registro:</b> Se registrarán los monitoreos y se tomará nota de los sitios de mayor gasto de agua para implementar acciones para la reducción del gasto.

<b>Descripción del impacto:</b>
Modificación de la calidad del aire por emisiones derivadas del uso de equipos a base de gas.
<b>Medidas de mitigación impactos acumulativos</b>
<b>Acción concreta a:</b> Se llevará a cabo trabajos de mantenimiento periódico de los equipos que produzcan emisiones a la atmósfera para garantizar su óptimo funcionamiento.
<b>Evaluación:</b> Se verificará que se lleve a cabo el mantenimiento de los equipos, y en caso de requerirse, su reemplazo.



"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

28



Registro: A través de las facturas de los servicios de mantenimiento, se llevará el registro.

**Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Preparación del sitio.**

- En esta etapa se mantendrá especial cuidado y se delimitaran las áreas de desplante para evitar alteraciones en las áreas circundantes.
- El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas.
- Queda prohibida la pesca, caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna que pudiera identificarse en el sitio de proyecto y sistema ambiental (SA)
- Queda prohibido la elaboración de fogatas o quema de residuos vegetales.

**Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Construcción.**

- Los desperdicios de material como cables, plástico, tubos, bolsas de cemento, pedazos de block, polvo y concreto deberán ser colocados en un lugar específico en el área del terreno del proyecto, sin afectar vegetación.
- Las afectaciones al ruido producto de las actividades de construcción fueron consideradas como impactos ambientales irrelevantes, sin embargo, consideramos importante que se mantenga el confort sonoro, esto es sin rebasar los 50 dB, por lo que se dará un mantenimiento preventivo y correctivo al equipo menor, a fin de reducir los niveles de ruido producidos por su funcionamiento.

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

- Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores contarán con tapadera, los desechos serán embolsados antes de ser trasladados a su destino previo (centro de acopio).

por 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.



*Chab*

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

*R*  
*P*



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

Pronóstico ambiental para el clima		
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 clima continuara con sus características actuales.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> El clima no sufriría cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b></p> <p>Este componente ambiental no sufriría cambios significativos y tampoco el sistema ambiental.</p>	<p><b>Tendencias.</b> Las tendencias de este componente ambiental continuaran sin cambios.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Un escenario sin modificaciones significativas en la temperatura natural atribuibles al proyecto.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b></p> <p>No sufriría cambios significativos y tampoco el sistema ambiental, aunque un posible aumento de la contaminación atmosférica por falta de medidas de mitigación podría propiciar una afectación temporal.</p>	<p><b>Tendencias.</b> Debido a que la construcción del proyecto requiere de maquinaria y vehículos automotores, se generará la emisión de gases contaminantes que contribuyen al efecto invernadero. Lo anterior será controlado revisando las condiciones de los equipos utilizados asegurándose que funcionen en óptimas condiciones y por consecuencia las emisiones tengan un menor impacto.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> La conservación de una superficie de 186,998.10 m<sup>2</sup> con vegetación permite esperar un escenario sin modificaciones en el clima puntual, pero que contribuirá a mejorar el escenario del cambio climático regional.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> La conservación de una mayor parte de la vegetación 186,998.10 m<sup>2</sup> y el mantenimiento de las áreas verdes, así como la prevención de la erosión, permitirá que no se propicie el aumento de temperatura ni la modificación del clima y se favorecerá una mejor calidad ambiental.</p>

Pronóstico ambiental para el 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 sujeto a probables eventos de erosión por</p>	<p><b>Tendencias.</b> Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación</p>	<p><b>Tendencias.</b> Aun cuando existirá afectación puntual de este componente en las áreas de desplante del</p>



"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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



<p>escurrimientos laminares ocasionales internos, sin embargo las tendencias de desarrollo ocasionarían una pérdida gradual de suelo natural para dar paso al desarrollo de infraestructura turística.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Continuará dentro del Sistema ambiental (SA) el desarrollo de la actividad constructiva y habitacional actual. El suelo podría ser sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde no cuenta con vegetación nativa ni introducida en cantidad importante, así como a procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> En el sitio de proyecto no existirían cambios, sin embargo, en el sistema ambiental proseguirá el deterioro de las condiciones del suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos.</p>	<p>aumentaría el impacto al suelo ya que la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del intemperismo. De igual manera el mal manejo de los residuos sólidos, especialmente durante la construcción del proyecto afectarían a este componente.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Un escenario con alteraciones en el suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> El sitio de proyecto vería afectada la calidad de este componente de manera moderada, por la erosión del suelo puntual en el sitio de desplante de las obras y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos, ya que estos son de fácil dispersión.</p>	<p><b>proyecto</b>, la implementación de medidas de prevención y mitigación disminuirán la magnitud de esta afectación, evitando una larga exposición del suelo, reintegrando el suelo de las excavaciones al sitio del proyecto y previniendo la contaminación de residuos sólidos. Asimismo, la implementación de los programas ambientales permitirá mejorar las condiciones actuales del suelo.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> En el sistema ambiental seguirían presentándose tendencias de desarrollo turístico habitacional de la misma naturaleza del proyecto, mientras que, en el sitio del proyecto, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación y el programa de conservación de suelos, se contaría con una superficie de 186,998.10 m<sup>2</sup> que contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo capaz de albergar vegetación nativa y sin erosión de suelos.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> Con la ejecución de las medidas de mitigación y los programas ambientales que se ejecutarán, se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general.</p>
---	---	---

Pronóstico ambiental para el aire		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias.	Tendencias.	Tendencias.



*Handwritten signature*

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

*Handwritten signature*

*Handwritten initials 'G' and 'P'*



<p>La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto. La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo ir en aumento, como se anticipa por el uso de suelo considerado para esta zona por los ordenamientos relativos.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el sistema ambiental</p>	<p>Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una contaminación atmosférica importante por la operación de maquinaria en mal estado, dispersión de polvos resultantes del movimiento de tierras y el ruido excesivo durante la construcción.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Ejecución de las actividades con emisiones temporales a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para la construcción del proyecto, con la consecuente afectación al aire.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> La calidad del aire en el SA disminuiría levemente de manera temporal.</p>	<p>Con las medidas de mitigación se esperaría que este componente conservara sus condiciones actuales, con afectaciones fugaces por las emisiones de la maquinaria, polvos y ruido.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el proyecto no contribuirá a un progresivo deterioro, presentándose únicamente afectaciones fugaces y de corta extensión.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> Las actividades de reforestación y el mantenimiento de la cobertura vegetal sobre aproximadamente 20,000 m<sup>2</sup> aportarán servicios al sistema ambiental. La promovente se asegurará, sin embargo, que durante la construcción del proyecto la emisión de CO<sub>2</sub> y otros contaminantes, sea mínima</p>
---	--	---

Pronóstico ambiental para el agua		
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 gradual desarrollo en la zona creará una mayor carga en la</p>	<p><b>Tendencias.</b> La implementación del proyecto sin medidas de</p>	<p><b>Tendencias.</b> El continuo desarrollo de la zona continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de</p>



"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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>disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible, evitará que se exceda la densidad habitacional permitida. Proporcionalmente existiría una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos sólidos, así como descargas no autorizadas en ríos o el océano.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> La calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> Sufriría cambios menores al igual que el sistema ambiental.</p>	<p>mitigación podría ocasionar la contaminación de escurrimientos temporales con residuos generados por la obra, los cuales llegarían al mar, de igual manera sin implementar medidas y políticas de ahorro de agua ejercerían una mayor presión a la disponibilidad de este recurso.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control y un uso deficiente del recurso.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> Se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y la reducción de su disponibilidad.</p>	<p>este componente, no obstante, la instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, al igual que el adecuado mantenimiento de los sistemas de filtrado de las albercas, permitirá reducir la demanda de agua potable. No existirá contaminación de agua ya que las descargas se dirigirán a la red de drenaje y alcantarillado de la planta de tratamiento del desarrollo "El Banco" colindante.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Se espera una demanda de agua potable reducida. El agua será abastecida por una empresa particular autorizada, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> La calidad del agua permanecerá en condiciones adecuadas y se evitará el aumento significativo en su consumo por las medidas de ahorro en base a instalaciones y procesos que se instalarán en las viviendas.</p>
--	--	---

Pronóstico ambiental para la fauna		
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 fauna continuaría viendo reducido su hábitat natural debido</p>	<p><b>Tendencias.</b> Se podría generar una migración local de fauna, y el</p>	<p><b>Tendencias.</b> Para las actividades de desmonte y durante la etapa de construcción, se realizarán acciones de</p>



"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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



<p>a la tendencia de desarrollo del sistema ambiental, obligándola a migrar a sitio con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras, particularmente reptiles y mamíferos.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema ambiental.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> Permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.</p>	<p>riesgo de afectación de ejemplares de fauna por la realización de las actividades del proyecto.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente.</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.</p>	<p>ahuyentamiento de fauna para evitarles riesgo y propiciar su desplazamiento hacia áreas silvestres cercanas, con lo que se evitaría una afectación directa a los ejemplares de fauna del sitio de proyecto. En la operación del proyecto se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de áreas verdes propicie el tránsito de dicha fauna silvestre.</p> <p><b>Escenario ambiental esperado.</b> El proyecto tomará las medidas necesarias para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del proyecto. De igual manera se implementará un programa de rescate de fauna y una de reforestación para proteger el hábitat de este componente.</p> <p><b>Modificación de la calidad ambiental del sitio.</b> Se espera que el proyecto no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, particularmente aves y reptiles.</p>
--	---	---

## 11. Análisis Técnico

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

Que de acuerdo con la información aportada en la MIA-P, el proyecto cumple con los parámetros de densidad de unidades



"MIA-P proyecto Contribución Parcelas, en Babia de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



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. 138.01.00.01/2324/18

por hectárea, Coeficiente de Ocupación de suelo y Coeficientes de utilización del suelo, respecto a la superficie mínima de lote y las restricciones laterales de edificación, la **promovente** manifiesta que dichos parámetros no le aplican por tratarse de un **proyecto** que se constituirá en régimen condómino; al respecto se estableció la condicionante 1 en el Término Séptimo de la presente resolución.

Por otro lado, la **promovente** manifestó en la MIA-P que dentro del predio Las Cabezas se observan tres edificaciones de reducidas dimensiones, que se identifican como un cuarto techado sin muros de 55.39 m<sup>2</sup>; una bodega sin puerta de 15.27 m<sup>2</sup> y una caseta de vigilancia, almacén y dormitorio de 310.10 m<sup>2</sup>. Las dos primeras se encuentran en condiciones ruinosas; la tercera de las edificaciones se encuentra en buenas condiciones, por lo que se le ha dado uso como caseta de vigilancia, ya que cuenta con espacio para almacén, dormitorio y baño, e instalaciones sanitarias, de gas y eléctricas. Dichas edificaciones son pre existentes a la adquisición del predio realizada en el año 2014. Adicionalmente, se ubicaron tres piletas preexistentes para agua, de 3.9, 4 y 4.5 m<sup>2</sup> respectivamente, que son evidencia del uso pecuario anterior, y se encuentran actualmente sin uso. Asimismo, existe un camino de terracería que ocupa una superficie de 3,568.69 m<sup>2</sup>. Derivado de lo anterior, la **promovente**, por conducto de su representante legal, solicitó por escrito a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit, proceda al ejercicio de sus facultades de inspección y vigilancia a efecto de determinar y regularizar la situación legal de las construcciones existentes, que no fueron obra de la **promovente**.

Al respecto en el oficio núm. 138.01.00.01/0865/18, referido en el Resultado III del presente oficio, se advirtió a la **promovente** para que presentará la Resolución Administrativa o en su caso, el Acuerdo emitido por la Delegación de la PROFEPA, donde se cierre el expediente de las obras existentes que refiere en la MIA-P. Al respecto en su respuesta recibida en esta Delegación el 17 de abril de 2018, la **promovente** manifestó lo siguiente: *"Que las construcciones existentes se mencionan en referencia al estado actual del predio Las Cabezas, sin embargo, el proyecto que se somete a evaluación del impacto ambiental, ocupará únicamente dos fracciones denominadas fracción A1 y A2, mismas que se encuentran apartadas de la ubicación de las mencionadas construcciones preexistentes..."* En efecto, esta Delegación verificó que las obras existentes se encuentran fuera de los predios A1 y A2 donde el proyecto propone la realización de las obras que aquí se evalúan, sin embargo; en la MIA-P se planteó el uso de la caseta de vigilancia, almacén y dormitorio como almacén y oficina de obras temporales. En este sentido, esta Delegación no está en posibilidad de autorizar el uso de dichas instalaciones hasta en tanto la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit, emita una Resolución Administrativa y/o un acuerdo que dictamine respecto a la responsabilidad de la **promovente** por la construcción de esas obras sin contar con autorización e materia de Impacto Ambiental. Por lo que las obras motivo de la presente evaluación son susceptibles de autorizarse siempre y cuando se modifique el proyecto para presentar una alternativa respecto a las instalaciones auxiliares diferente al uso de las obras preexistentes.



*"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"*

*Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.*

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

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



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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y 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° incisos O) y Q), 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la Ley Orgánica de la Administración pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: 2°, 3° fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2° fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

### TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado, "MIA-P proyecto Contribución Parcels, en Bahía de Banderas,

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)



36



Nayarit”, a ubicarse en el camino de acceso al Poniente de la Cruz de Huanacaxtle, en el poblado de mismo nombre, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

El proyecto consiste en la construcción de 24 unidades de uso turístico habitacional, distribuidas en 10 edificaciones de 2 y 3 niveles, más albercas, equipos, andadores y vialidades internas, estacionamiento con suelo permeable y dos puentes que le comunicarán con las vialidades existentes del desarrollo colindante conocido como El Banco, en dos fracciones de terreno que suman 35,000 m<sup>2</sup> dentro del lote unificado RT-1, RT-1A y B2, conocido como Las Cabezas, el cual tiene una superficie de 221,998.10 m<sup>2</sup>.

Las coordenadas UTM de los poligonos del proyecto, son:

V	Lote A1 Coordenadas UTM	
	X	Y
1	450127.1511	2295329.1511
2	450130.8860	2295400.8860
3	450106.5431	2295410.5431
4	450056.5982	2295342.5982
5	449957.1693	2295208.1693
6	449871.7781	2295128.7781
7	449861.8240	2295119.8240
8	449870.0668	2295098.0668
9	449920.7686	2295095.7686
10	449967.3909	2295082.3909
11	449996.7004	2295093.7004
12	449997.9337	2295112.9337
13	450011.2578	2295136.2578
14	450022.3490	2295145.3490
15	450049.2515	2295165.2515
16	450061.3838	2295213.3838
	450085.9437	2295257.9432
Superficie (m <sup>2</sup> ) 30,071.00 m <sup>2</sup>		

V	Lote A2 Coordenadas UTM	
	X	Y
1	450219.3329	2295553.5105
2	450229.0618	2295588.3028
3	450251.5923	2295615.7090



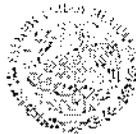
*Handwritten signature*

*“MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit”  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.*

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)

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



4	450277.8450	2295622.9504
5	450290.8341	2295637.4329
6	450295.1025	2295666.7713
7	450298.6359	2295683.3194
8	450283.9434	2295685.8923
9	450276.7076	2295687.3436
10	450265.0993	2295689.8966
11	450247.3754	2295658.5693
12	450195.4200	2295566.8458
Superficie (m <sup>2</sup> ) = 4, 967 m <sup>2</sup>		

Se autoriza la remoción de vegetación nativa estrictamente necesaria para la construcción del proyecto, en una superficie de 2-02-39 Has dentro de los polígonos anteriores.

Volumen de vegetación por especie a remover por la actividad de desmonte.

Nombre común	Nombre científico	No. De individuos	Volumen (m <sup>3</sup> r.t.a.)
Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	111	17.760
Tepehuaje	<i>Lysiloma acapulcensis</i>	123	27.768
Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	49	7.840
Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricata</i>	8	4.016
Guamuchillo	<i>Pithecollobium lanceolatum</i>	25	5.900
Papelillo rojo	<i>Bursera simaruba</i>	66	15.495
Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	19	12.876
Guajillo	<i>Acacia acatensis</i>	161	32.201
Papayo, papayilla	<i>Gyrocarpus americanus</i>	15	10.763
Palo brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	13	15.400
Cuero de vaca	<i>Lonchocarpus eriocarinalis</i>	19	10.978
Palma de coco de aceite	<i>Orbignya guacuyule</i>	3	3.116
Chalata	<i>Ficus microchalamys</i>	6	2.250
<b>TOTAL</b>		<b>618</b>	<b>166.363</b>

Con la ejecución del cambio de uso del suelo en los terrenos forestales (CUSTF), para el desarrollo del presente proyecto se realizará la remoción de 166.363 m<sup>3</sup> r.t.a. (Ciento sesenta y seis trescientos sesenta y tres metros cúbicos rollo total árbol), de las especies del estrato arbóreo presentes en las áreas de cambio de uso del suelo del proyecto.



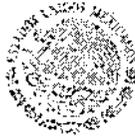
*[Handwritten signatures]*

"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

*[Handwritten signature]*

38 *[Handwritten mark]*



Las características del proyecto y las densidades a utilizar son:

concepto	Superficies respecto de las fracciones A1 y A2 en m <sup>2</sup>		Superficies respecto del predio completo en m <sup>2</sup>	
	35.000	100.00%	221,998.10	100.00%
Construcción cubierta				
10 edificios con 24 unidades hoteleras/habitacionales.				
Área interior cubierta (recamaras, baños, salas, pasillos, cocina, comedor, etc.).	2,776.04		2,776.04	
Área exterior cubierta (terrazas, servicios y equipos, vestíbulo, etc.).	2,124.68		2,124.68	
Área de alberca cubierta.	135.72		135.72	
Total de construcción techada.	5,036.44	14.4%	5,036.44	2.3%
Construcción descubierta				
Edificios de las unidades habitacionales:				
Área exterior descubierta (terrazas, accesos, asoleadero).	175.95		175.95	
Área de albercas descubierta.	845.77		845.77	
Área de estacionamientos (68 Lugares).	3,154.60		3,154.60	
Total de construcción descubierta.	4,176.32	11.9%	4,176.32	1.9%
Pergolados.				
Edificios de las unidades habitacionales.	133.20		133.20	
Total	133.20	0.4%	133.20	0.1%
Vialidades				
Vialidades y puentes.	2,733.73		2,733.73	
Total de andadores	2,733.73	7.8%	2,733.73	1.2%
Áreas verdes				
Áreas verdes y jardinadas.	22,920.31		209,918.41	
Total de áreas verdes y jardinadas.	22,920.31	65.5%	209,918.41	94.6%
Sótanos				
Edificio J Bodega para propietarios.	820.14			
Edificio J Arma de llaves.	820.14			
total	1,640.28			

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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

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



Las obras y actividades del proyecto se realizarán conforme a la descripción incluida en el considerando 6 del presente oficio.

No se autoriza el uso de las obras existente dentro del predio Las Cabezas y fuera de los polígonos del proyecto, debido a que la promovente las dejó fuera de la presente evaluación.

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá vigencia de (cincuenta) 50 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: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la MIA-P en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del proyecto.

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo deberá acompañarse del documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, a través del cual esa instancia haga constar que la promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la MIA-P en la resolución; el no contar con el oficio de la PROFEPA que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

**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 sujeto 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.



*R*  
*Eds*  
*Alu*

"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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*



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. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Delegación Federal, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

El trámite de modificación ingresado deberá contener 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 resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un proyecto es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA. 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. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si la promovente decide realizar el proyecto, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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, y a las siguientes,



*Edy*

"MLA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)



## 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 fueron retomadas de la MIA-P, 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:

La promovente deberá cumplir con las siguientes:

Condiciones que por razones técnicas, jurídicas y administrativas no pudieron sujetarse totalmente y que por sus alcances y características requieren subsanarse y avalarse por la autoridad que emite el acto administrativo, todo ello para que la PROFEPA tenga los elementos concretos para su seguimiento y verificación correspondiente.

1. Considerando que la promovente manifiesta que debido a que el proyecto se constituirá en un régimen de condominio, no le aplican las restricciones de tamaño del lote mínimo y por la misma razón, tampoco aplican las restricciones laterales y, dado que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas señala que: *"Cuando en este tipo de zonas se constituya en régimen condominal, se podrán agrupar viviendas y unidades turísticas y sus instalaciones mediante el mecanismo instrumentado para compensar las áreas del proyecto turístico integral con previo dictamen técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento, quedando sin efecto la superficie mínima del lote, pero se deberá de respetar en todo momento la densidad de cuartos hoteleros y habitantes por hectárea, así mismo las superficies libres, quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y espacios abiertos para garantizar su conservación. En un plazo máximo de 3 meses a partir de la recepción del presente oficio, y previo al inicio de actividades del proyecto, deberá presentar el dictamen técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento, específicamente para los lotes A1 y A2 donde pretende realizar el proyecto, que le exima del cumplimiento de las restricciones laterales de edificación.*
2. En caso de que la promovente pretenda hacer uso de la caseta de las obras existentes (vigilancia, almacén y dormitorio) como almacén y oficina de obras temporales, deberá presentar en un plazo máximo de tres meses a partir de la recepción del presente y previo al inicio de actividades del proyecto, copia de la Resolución Administrativa y/o el acuerdo en el cual, la Delegación



*R. G. G.*

*See*

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"

Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

42



de la PROFEPA en el Estado de Nayarit dictamine respecto a la no responsabilidad de la promovente por la construcción de esas obras sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental. En caso de que la PROFEPA determine que el promovente es responsable de dichas obras, para su operación requieren ser sometidas al procedimiento de evaluación en materia de Impacto Ambiental a través de Una MIA-P.

De otro modo, deberá presentar el trámite de modificación al proyecto, para las obras e instalaciones auxiliares de las etapas de preparación del sitio y construcción.

3. En un plazo máximo de tres meses a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar copia del convenio realizado con el Desarrollo Turístico Inmobiliario El Banco, para la recepción de las aguas residuales del proyecto para ser tratadas en la planta de tratamiento de dicho desarrollo.
4. Respecto su intención de usar especies de ornato en jardinería, se le indica que deberá presentar dentro de los primeros 90 días naturales, contados a partir de la recepción del presente oficio, el listado de las especies que pretende utilizar, con el fin de que sea validado por esta Delegación.

Condiciones 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.

5. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del REIA, deberá de presentar por escrito el aviso de inicio del proyecto; el inicio del proyecto sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la PROFEPA.
6. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la promovente deberá llevar a cabo 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

*Calles*

*See*

*R*  
*P*  
43



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.
7. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del proyecto, previo a su rescate y reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
8. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la SEMANAY o SEDERMA, o en su caso por la CONAGUA mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despilme y cortes, 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.
9. En caso de que la empresa constructora sea la misma promovente deberá 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.
10. 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 sanitarios móviles 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, 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 cualquier etapa del proyecto el uso de letrinas o fosas sépticas.
11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.



12. Finalmente se le informa que si pretende operar calderas deberá:
  - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (STPS); y
  - Notificarlo a la SEDERMA quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
13. 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 de mitigación que fueron retomados de la MIA-P 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.



*Cady*

"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)

*[Firma]*

*[Firma]*  
*[Firma]*

# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



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. 138.01.00.01/2324/18

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al C. David William Connell Representante Legal de la persona moral denominada Engles Development Company, S. de R.L. de C.V., y/o al C. Rafael Girón Botello y/o al C. Antonio Sandoval González y/o al C. Oscar Sandoval Kayten y/o al C. Ricardo Alberto Simental Zapata y/o al C. Ricardo Alberto Simental Tovar, 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.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. Luis Carlos Tapia Pérez.- Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento. [luis.tapia@profepa.gob.mx](mailto:luis.tapia@profepa.gob.mx)
- c.c.c.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.c.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2018TD017

No. Bitácora: 18/MP-0031/03/18

[leag/mazv/mgcc/ocr](mailto:leag/mazv/mgcc/ocr)



"MIA-P proyecto Contribution Parcels, en Bahía de Banderas, Nayarit"  
Engles Development Company, S. de R.L. de C.V.

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)