

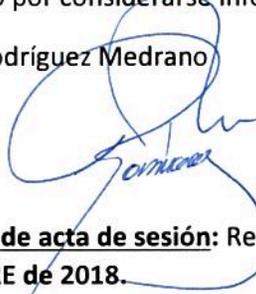
Unidad administrativa que clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

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



Fecha de clasificación y número de acta de sesión: Resolución 106/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 5 de OCTUBRE de 2018.



TEPIC, NAYARIT A 4 DE SEPTIEMBRE DE 2018.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

C. JORGE ANTONIO ALONSO TAVIRA



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Jorge Antonio Alonso Tavira Representante Legal de la persona moral denominada Cantiles de Mita, S.A. de C.V., que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "Villas Iyari" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, con ubicación en el Lote R1 Norte del Condominio Maestro Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 446443.25, Y = 2298274.94.

RESULTANDO

- I. Que el 6 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 18NA2018TD018.
- II. Que el 8 de marzo de 2018, a través del escrito de misma fecha, 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 20 de marzo 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.
- IV. Que el 22 de marzo de 2018 se publicó en la separata núm. DGIRA/011/18 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 15 al 21 de marzo de 2018 y extemporáneos, en la que se publicó la fecha de recepción del proyecto.



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. CP. 63008. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

1

- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/1148/18 y 138.01.00.01/1149/18, ambos del 9 de abril 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.
- VI. Que el 21 de mayo de 2018, a través del oficio núm. 138.01.00.01/1738/18 esta Delegación Federal solicitó a la **promovente**, con base a lo establecido en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su REIA, información adicional a la MIA-P, suspendiéndose el procedimiento de evaluación y otorgando a la **promovente** 60 días para entregar la información requerida.
- VII. Que el 17 de agosto de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito sin fecha mediante el cual la **promovente**, presentó la información adicional a la MIA-P, en respuesta a la solicitud que se indica en el resultando VI del presente resolutivo.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y 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 involucra la remoción de vegetación en un predio forestal, 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**, 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



[Handwritten signature]

"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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

2



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 III del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al proyecto.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la LGEEPA, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la MIA-P se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del REIA, el cual establece los requisitos que debe contener la MIA-P a fin de ser evaluada por la SEMARNAT en los siguientes términos:
6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la promovente de incluir en la MIA que someta a



"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. CP. 62000. Tepic, Nayarit.

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



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 construir y operar 18 Villas Residenciales tipo, las villas tendrán 2 niveles y alberca; además, se construirán las vialidades de acceso a las villas; asimismo, se hará la conexión de las villas a los servicios de agua potable, luz, drenaje sanitario, telefonía y datos a las redes existentes.

El predio destinado para desarrollar el **proyecto** tiene 38,199.52 m², de los cuales las obras en su conjunto ocuparán 21,179.30 m². En el área aledaña al **proyecto** se tienen construidos los caminos de acceso principales y se tienen instalados todos los servicios requeridos a pie de lote (de manera subterránea), solo se realizarán las conexiones de las villas a las redes de los servicios existentes. El desglose de las obras que integran el **proyecto** y sus dimensiones, son:

Dimensiones del proyecto.

Obras	Superficie (m ²)
Villas	12,078.00
Vialidad villas	6,551.00
Vialidad 2	2,006.00
Andador	544.30
Totales	21,179.30

Villas. Se construirán villas tipo A y tipo B en 2 niveles y tendrán una superficie promedio de 700 m² y su distribución será la siguiente:

Características del proyecto.

Villas tipo A	
Planta baja	Planta alta
Estancia	2 recámaras con baño vestidor
Comedor	
Cocina	
Cuarto de lavado	
2 Recámaras con baño vestidor	

"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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 signature]

[Handwritten signature]

4 *[Handwritten mark]*



Terraza	
Alberca	
Garaje	
Bodega y cuarto de máquinas	
Villas tipo B	
Planta de ingreso	Planta baja
Estancia	3 recámaras con baño vestidor
Comedor	Terraza
Cocina	
Cuarto de lavado	
1 Recámara con baño vestidor	
Terraza	
Alberca	
Garaje	
Bodega y cuarto de máquinas	

Vialidades y andador.

Las vialidades y andadores se construirán con pavimento de piedra irregular de la región, asentado con mortero cemento arena y sus dimensiones serán las que se muestran en la tabla.

Obra	Largo (m)	Ancho (m)	Superficie (m ²)
Vialidad villas	546	12	6,551.00
Vialidad 2	167.16	12	2,006.00
Andador	181.43	3	544.30

Preparación del sitio.

Trazo. Con base en la información topográfica y geotécnica del terreno, aplicando especificaciones de diseño del proyecto se trazan y marcan con estacas y cintas plásticas las áreas que serán ocupadas por las obras del proyecto, simultáneamente, se ejecutará un programa de rescate y especies de flora presentes en las áreas trazadas.

Rescate de Flora. La ejecución del rescate es importante debido a que el área del proyecto se ubica en una zona de



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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



vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia, se identificarán y marcarán por el experto forestal las especies a rescatar, debido a que en el predio hay especies susceptibles de rescatar, entre ellas se incluyen a las especies que no se encuentran necesariamente en peligro de extinción.

Desmante. También llamado desyerbe consiste en el retiro de maleza, plantas de campo y en general toda la vegetación que existe en el terreno donde se construirán las obras del proyecto. Se presenta a continuación el número de individuos arbóreos y los volúmenes en m³ a extraer en las actividades de cambio de uso del suelo forestal del proyecto.

No.	Especie	Nombre común	Total	
			N° Árboles	Vol. m ³
1	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	90	4.171
2	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	67	2.581
3	<i>Coccoloba barbadensis</i>	Juan Pérez	40	3.303
4	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	219	10.990
5	<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	20	0.453
6	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	135	5.372
7	<i>Lysiloma divaricatum</i>	Tepemezquite	34	6.081
8	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchilillo	13	0.423
9	<i>Pithecellobium tortum</i>	Palo fierro	61	2.986
10	<i>Plumeria rubra</i>	Plumeria o flor de mayo	9	0.524
11	<i>Psidium sartorianum</i>	Guayabillo	13	0.242
12	<i>Sapium lateriflorum</i>	Mataisa	99	12.665
13	<i>Trichospermum mexicanum</i>	Algodoncillo	9	0.186
Total			809	49.978

Despalme. Consiste en retirar la capa superficial (tierra vegetal que por sus características mecánicas no serán adecuadas para el desplante de las obras) de las áreas del proyecto. El despalme se ejecutará en el terreno en donde se construirán las obras del proyecto, el espesor de la capa a despalmar por lo general será de entre 20-30 cm. 6,373.00 m³ aproximadamente, o la que especifique el proyecto; el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico será por medios mecánicos y se almacenará en un lugar específico dentro del área del proyecto para luego utilizarse en las actividades de jardinería.

Instalación de obras provisionales. Se instalarán oficinas administrativas, comedores y bodegas los cuales serán totalmente desmontables y se instalarán en las áreas de los frentes de trabajo, por lo que no será necesaria la apertura de nuevas áreas



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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

6



adicionales a las manifestadas en el **proyecto**, estas obras son:

Bodega: Se contará con una bodega en donde se almacenarán los materiales y equipos que se ocuparán en la obra.

Comedores: Se facilitará un espacio con mesas de plástico y una lona, en donde los trabajadores podrán comer, los trabajadores no necesitarán de un dormitorio ya que serán contratados en la localidad.

En todas las etapas del **proyecto** se instalarán recipientes para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos generados y para el manejo de los residuos sanitarios se rentarán sanitarios portátiles en proporción de 1 sanitario por cada 10 trabajadores.

Etapas de construcción.

Las actividades necesarias para la construcción del **proyecto** serán:

Cortes.- Son excavaciones a cielo abierto en el terreno natural para conformar la sección de **proyecto**, de acuerdo con las actividades de nivelación topográfica realizada previamente, cuando el material producto de las excavaciones cumpla con las especificaciones, se utilizará en la formación de terraplenes, logrando con esto reducir el costo de la obra.

Nivelación.- Esta actividad se hará por un equipo de topógrafos que en el terreno indicarán y marcarán los niveles en los que deberá cortarse el terreno para eliminar el microrrelieve, logrando así un terreno uniforme a lo largo de toda la superficie. Se obtendrá una pendiente constante, no erosiva y que al mismo tiempo permita el establecimiento y construcción de las obras del **proyecto**.

Excavaciones.- Previo a excavar las cepas se marcan en el terreno líneas con cal del ancho y longitud requerido por el **proyecto**, la excavación de cepas o también llamadas zanjas, son excavaciones en donde se alojará la cimentación para una posterior construcción. En las cepas para cimientos, se tendrá en cuenta el ancho y la profundidad para la misma ya que debe ser de un tamaño adecuado a las dimensiones de los cimientos que se van a construir. En general las capas superficiales de suelo son llamadas suelo vegetal; estas son poco firmes y por tanto son inadecuadas para que tengan un buen sostén del cimiento. Es por eso que las capas más adecuadas para soportar la base de la construcción son las capas más profundas del suelo, ya que son más estables y más resistentes.

Rellenos.- Son los trabajos que se realizarán en la construcción de una obra, para elevar el nivel del perfil natural del terreno, o restituir dicho nivel después de haberse realizado una excavación.



ke

Cam

"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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 mark]

Compactación.- Se requiere compactar en las áreas destinadas a la construcción de las obras que integran el proyecto al 95% proctor de 30 cm. de espesor con material propio de la zona, esta actividad será mediante el empleo de rodillos compactadores mecánicos y motoconformadoras, además, se requerirá de agua no potable la cual será suministrada mediante camiones pipa, este procedimiento se le aplica a los suelos para aumentar su resistencia y disminuir la capacidad de deformación que se obtiene al someter el suelo a técnicas convenientes, que aumentan el peso específico seco, disminuyendo sus vacíos, lo cual permite asentar las estructuras del proyecto.

Terracerías. Son los volúmenes de materiales que se extraen o que sirven de relleno en la construcción de una vía terrestre. La extracción puede hacerse a lo largo de la línea de una vialidad y si este volumen de material se usa en la construcción de los terraplenes o los rellenos, las terracerías son compensadas y el volumen de corte que no se usará será destinada a la construcción de otras obras.

Pavimentos.- El pavimento forma parte del firme y es la capa constituida por uno o más materiales que se colocan sobre el terreno natural o nivelado o terracerías, para aumentar su resistencia y servir para la circulación de personas o vehículos, para el caso de las vialidades de acceso principales e internas, los pavimentos serán de materiales pétreos de la región asentados con arena-cemento.

La base sobre la que descansa toda la construcción es lo que se le llama cimientos. Rara vez estos son naturales. Lo más común es que tengan que construirse bajo tierra, para lo cual se excavan previamente las cepas. La profundidad y la anchura de los mismos se determinan por cálculo, de acuerdo con las características del terreno, el material de que se construyen y la carga que han de sostener, para este caso la cimentación de las villas serán de columnas, zapatas aisladas, zapatas corridas y contratraves fabricadas a base de concreto armado.

Edificación de muros, pisos y acabados.- A partir del nivel de piso la estructura de las obras que integrarán el proyecto, castillos armados y muros de tabique rojo recocido y losas de concreto armado, los pisos de firme de cemento armado con los recubrimientos según el diseño.

Albercas.- Para su construcción se excavan las áreas que ocuparán y se colarán las losas de lado y las losas de fondo. La construcción de la losa de fondo se iniciará con el colado de una plantilla de concreto simple de 5 cm. para recibir el armado de la losa dejando las preparaciones de varilla de refuerzo para los muros de lado correspondientes, posteriormente, se colará empleando concreto premezclado, con un aditivo que tendrá un impermeabilizante integrado.



[Handwritten signature]

"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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

[Handwritten signature]

8



Muros de la alberca.- Se armarán los muros según el diseño estructural, a su vez se colocará la cimbra perimetral a la altura correspondiente, posteriormente se colará con concreto premezclado con las mismas especificaciones de la losa del fondo de la alberca y se recubrirá con el diseño.

Instalación de la infraestructura de servicios.- En esta etapa del proyecto, se utilizarán las redes de servicios instaladas en las vialidades de acceso existentes en donde se conectarán los registros y las líneas para la instalación de los servicios, que quedarán a pie de lote para que posteriormente, el proyecto se conecte a estas redes.

Etapas de operación y mantenimiento.- Consiste básicamente en proporcionar a los futuros dueños de las villas la dotación de servicios de agua potable, luz, teléfono, drenaje sanitario, drenaje pluvial, electricidad, voz, datos y vialidades de acceso. Para el mantenimiento de las vialidades se considera únicamente bacheo y reposición del pavimento que como se indicó con anterioridad, será a base de materiales pétreos de la región cementados con concreto.

Etapas de abandono del sitio. Por las características del proyecto, no se dispone de una etapa de abandono del sitio formal, ya que el mantenimiento constante evitará el deterioro del inmueble y la vida útil de los materiales y equipo e instalaciones del proyecto no es posible estimarlos. En el caso de que el proyecto saliera de operación se presentará a la SEMARNAT, todos los documentos que avalen que el sitio por abandonar esta libre de contaminantes o en su caso haber sido restaurado, de acuerdo con los parámetros de remediación y control establecidos por la autoridad correspondiente.

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

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



"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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

NOM-003-SEMARNAT-1997.- Establece los límites máximos permisibles de contaminantes para aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público. **Vinculación:** Una vez puestas en operación las instalaciones del proyecto las aguas residuales generadas se enviarán mediante tubería a la planta de tratamiento que se construyó para dar tratamiento de todas las aguas que se generen en el Condominio Maestro Punta Mita, ubicada en el poblado del Nuevo Corral del Risco, mismas que serán posteriormente utilizadas para el riego de áreas verdes; por lo que se cumplirá con los límites máximos permisibles establecidos en el numeral 4.1 de la norma oficial mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997.

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:** Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores en las etapas de preparación del sitio y construcción. Por lo anterior, se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. **Vinculación:** Durante las etapas de construcción y mantenimiento se dará cumplimiento con la identificación y clasificación de los residuos peligrosos y se verificará, si se encuentran en alguno de los listados indicados en el apartado 6.2 de la norma, así como, las características del mismo conforme al numeral 7.1.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. **Vinculación:** De acuerdo con la lista de especies en riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010, en el Sistema Ambiental se registró la presencia de especies de flora y fauna incluidas dentro del listado de la misma norma, las cuales se indicarán posteriormente en el presente oficio. En caso necesario, se rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de desplazarse.

NOM-161-SEMARNAT-2011.- Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. **Vinculación:** Durante la etapa de construcción se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma. En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m³ de residuos de construcción, los residuos de manejo especial estarían sujetos a un Plan de Manejo. De



[Handwritten signature]

"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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]

10 *[Handwritten mark]*



requerirse un plan de manejo se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme el apartado 10.3 de la norma.

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, 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 que 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; el cual define el uso del suelo en el predio, con un uso destinado para Desarrollo Turístico Residencial T-12 con una densidad bruta 12 cuartos hoteleros por hectárea. Asimismo, el Plan Parcial de Desarrollo urbano Turístico Punta Mita (PPDUT-PM-2002), define un uso de suelo de Turístico Residencial T-12 igual a 12 cuartos por hectárea.

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
	CUS 0.36	El proyecto utilizará una intensidad de uso del suelo menor a este indicador. CUS superficie total del predio 38,199.52 m ² X 0.36 CUS = 13,571.83 m ² y se construirán en total de 11,459.00 m ² equivalentes al 29.9 % de la superficie total del predio menor al 36 %.
	COS 0.18	La superficie total del predio es de 38,199.52 m ² X 0.18 = 6,875.91 m ² = COS permitido y el desplante del proyecto es en total de 12,078.00 m ² . El cumplimiento de esta restricción se obtiene derivado de que se aplicará el derecho al mecanismo de compensación establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Turístico Punta Mita.



"Villas Iyuri"

Cantiles de Mita, S.A. 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



Artículo 3 fracción VIII del Reglamento Municipal de zonificación y usos del suelo Bahía de Banderas, Nayarit, establece que el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos; dentro del COS se consideran todas aquellas construcciones que tienen contacto con el terreno incluyendo: balcones, losas de entepiso, aleros, terrazas, patios, estacionamientos, albercas, asoleaderos, plazas y canchas deportivas. No se considerarán para efectos del cálculo del COS los siguientes elementos: caminos, veredas y andadores peatonales, que podrán ocupar hasta un 10% del área total del lote.

Zonificación secundaria	
Densidades	
(PMDUB-2002)	Cumplimiento
6 villas por ha	6 villas por ha X 3.82 ha = 22.92 Villas. El proyecto cumple ya que el mismo pretende la construcción de 18 Villas.
Superficie mínima del lote 1450 m ²	El área del predio de las Villas tiene una superficie de 38,199.52 m ² lo cual cumple con la superficie mínima.
12 cuartos por hectárea. De donde 12 x 2.48 = 29.76 cuartos. Villa= 2 ctos. de donde 7 Villa X 2 ctos. = 14 cuartos.	Donde 12 cuartos/ha X 3.82 = 45.84 cuartos. Villas = 2 cuartos. 18 Villa x 2 cuartos/villa = 36 cuartos. Cumple porque sólo se construirán 18 Villas equivalente a 36 cuartos menor a los 45.84 cuartos.
Niveles Máximos de Construcción 2.	Cumple las Villas tendrán 2 niveles a partir del nivel de desplante.
Restricciones de edificación	
Frontales hacia elemento viales 20 metros.	No aplica ya que el lote no colinda con elementos viales.
Frontales hacia playa (ZFMT) 20 metros.	No aplica el proyecto no colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre.
Laterales colindantes con elementos viales 5 metros.	No aplica el predio no colinda con elementos viales.
Laterales colindantes con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etcétera). 20 metros.	No aplica el predio no colinda con cuerpos de agua.



Cebal

"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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

12 *P*



Laterales colindantes con lote. 5 metros.	Cumple con esta restricción considerando 5 m. en la colindancia de los lotes.
Traseras colindantes con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.) 25 metros.	No aplica el predio no colinda con cuerpos de agua.
Traseras colindantes con lote 10 metros.	Cumple con dejar 10 m. en la parte posterior del predio.

Relativo a las densidades máximas y porcentajes mínimos para el COS y el CUS, establecidos en el PMDU-BB-2002, éste determina, que cuando en este tipo de zonas de Desarrollo Turístico (T) 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 de congruencia de densidad y uso de suelo, por parte de la Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, 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, el **proyecto**, cumplirá con estas densidades; así mismo, el **proyecto** conservará las superficies libres, y quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y espacios abiertos para garantizar su conservación, el **proyecto** conservará la vegetación del área del predio que no se construirá y garantizará su conservación; Ello independiente al mecanismo de compensación contenido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico denominado "Punta Mita", del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; publicado en el periódico Oficial, órgano de Gobierno del Estado de Nayarit, mediante decreto número 8453, de fecha 20 de noviembre de 2002.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico Punta Mita (PPDUT-PM-2002)

Los criterios específicos que se establecen en la Estrategia de Zonificación Secundaria para el sitio (DT-12) son:

- Se permitirá una densidad máxima de 5 Villa/hectárea y se permite la instalación de servicios turísticos básicos. $5 \text{ Villa/ha} \times 3.82 \text{ ha} = 19.1 \text{ Villas}$; el **proyecto** prevé 18 villas por lo que cumple con esta densidad.
- Las edificaciones podrán tener una altura máxima (sin incluir tinacos y elementos arquitectónicos de ornato siempre y cuando no rebasen éstos los 3.00 m de altura) de 2 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 82 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 0.36 veces la superficie del lote.



Calderón

"Villas Iyuri"
Cantiles de Mita, S.A. 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]

13 *[Handwritten mark]*



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) considerando que el proyecto está dentro del ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano Bahía de Banderas 2002 el cual ha dividido el municipio en 23 Unidades Ambientales delimitadas y caracterizadas ambientalmente, todas ellas en una ficha; en la cual se establecen los límites geográficos, el medio físico natural, el medio biológico, los aspectos socio-económicos, la problemática ambiental relevante, sus limitantes y oportunidades; vocación y observaciones. Así mismo, se analizó la caracterización de dichas Unidades Ambientales realizada por el propio instrumento, encontrando que las obras y actividades del proyecto se ubican totalmente dentro de la Unidad Ambiental 3E-1 denominada Cerro Careyeros quedando entonces delimitado nuestro Sistema Ambiental en los propios límites de dicha Unidad Ambiental; la superficie que ocupa es de 210.79 ha.

Para la caracterización de la flora en el SA se consideraron el plano de Uso de Suelo y vegetación de INEGI y la revisión de los trabajos publicados sobre la vegetación característica del SA de Punta Mita, según nomenclatura de Rzedowski y McVaugh (1996) y Rzedowski (1978) y por Ramírez y Cupul (1999) y Pennington, Terence D. y José Sarukín 2005) y con el trabajo de campo realizado para corroborar las condiciones y características en que se encuentra dicha vegetación la cual en el Sistema Ambiental cubre aproximadamente el 98% de Vegetación Secundaria arbustiva de Selva Mediana Subcaducifolia y Palmar.

La Vegetación Secundaria arbustiva de Selva Mediana Subcaducifolia se caracteriza por desarrollarse entre los 10-500 msnm y está constituida por casi el 50% de sus especies que tiran sus hojas durante la época de sequía, mientras que el resto es perennifolio. Dentro de las especies que caracterizan el primer estrato el cual presenta una altura promedio de 15



Handwritten signature

"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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

14



m, dentro de las que se encuentran papelillo amarillo (*Jatropha standleyi*), (*Bucida macrostachya*), (*Caesalpinia velutina*), (*Lonchocarpus spp.*) y *Bursera spp.* Existe un estrato más bajo con árboles de 3-6 m (*Cordia dentata*), (*Plumeria rubra*) Cacalósúchil, (*Sapium macrocarpum*) mataíza, (*Guaiacum culteri*) Guayacán entre otras. Este tipo de vegetación corresponde al área del Sistema Ambiental, en algunos sitios se presenta mezclada con elementos de matorral y vegetación secundaria. Las especies características son: (*Brosimum alicastrum*) Ramón, (*Hura poliandra*), (*Cecropia erecta*), *Burseras* y (*Spondias purpúrea*).

Palmar.

La zona de palmar ocupa aproximadamente 2% de la superficie del SA, este tipo de vegetación se caracteriza por ser vegetación secundaria producto de la alteración de los bosques tropicales; en la zona del Sistema Ambiental se reporta la presencia de las especies (*Orbignya guacuyule*) palma guacuyule y de palma cocotera (*Cocos nucifera*); éstas mezcladas con otras especies que comparten el estrato superior como son *ficus padifolia*, *f. glabrata*, *f. glaucescens*, *f. lentiginosa*, *Brosimum alicastrum*, *Dendropanax arboreus*, (*Enteolobium cyclocarpum*) parota y (*Bursera simaruba*) papelillo rojo. En el Sistema Ambiental en las últimas décadas, se ha observado una notable y rápida disminución de las superficies ocupadas por este tipo de vegetación, a consecuencia de la expansión y de los desarrollos turísticos presentes.

Fauna.

En el Sistema Ambiental la fauna ha sido muy presionada por actividades como la caza, el deterioro de sus hábitats, el crecimiento de asentamientos humanos y la construcción de carreteras y desarrollos turísticos. Para elaborar el inventario de la fauna, se revisaron los trabajos de Escalante (1988), sobre las aves de Nayarit; el de Arizmendi, et al., (1990) sobre la avifauna de la región de Chamela, Jal.; el de Sandoval (1992) sobre un inventario avifaunístico de la presa de cajón de Peñas, Jal. Así como una copia del reporte de investigación de Aguayo et al. (2001) sobre la fauna de Bahía de Banderas que incluye entre otras informaciones, un listado de aves registradas en la bahía y un listado de reptiles. Para el análisis de los mamíferos se contó con el trabajo de Ceballos y Miranda (1986) sobre los mamíferos de la región de Chamela, Jal. El listado de las especies de fauna silvestre reportadas en el SA determinado para el proyecto es:

Aves: Pato buzo (*Podiceps sp.*), Garza gris (*Florida caerulea*), Garza (*Ardea herodias*) Pr, Paloma alas blancas (*Zenaida asiatica*), Petirrojo (*Pyrocephalus rubinus*), Urraca (*Calocitta collieri*), Calandria (*Icterus spurius*) Pr, Cacique (*Cassiculus melanicterus*), Zenzontle (*Mimus polyglottos*), Gorrión (*Chondestes stamacus*), Zambullidor menor (*Tachybaptus dominicus*) Pr, Zambullidor pico grueso (*Podylimbus podiceps*), (*Phalacrocorax brasilianus*), Garza pie dorado (*Egretta thula*), Garcita verde (*Butoridea virescens*), Macaco (*Nyctanassa violacea*) A, Garza pico de bote (*Cochlearius cochlearius*), Ibis blanco (*Eudicimus*



"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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



albus), Zopilote común (*Coragyps atratus*), Zopilote aura (*Cathartes aura*), Aguililla gris (*Asturina nittida*), Chachalaca mexicana (*Ortalis poliocephala*), Codorniz cresta dorada (*Callipepla douglasii*), Carpintero lineado (*Dryocorpus lineatus*), Garzón blanco (*Ardea alba*).

Mamíferos: Murciélago (*Artibeus jamaicensis*), Tlacuache (*Didelphis marsupialis*), Armadillo (*Dasypus novemcinctus*), Mapache (*Procyon lotor*), Zorra gris (*Urocyon cinereoargenteus*), Zorrillo listado (*Mephitis macroura*).

Reptiles: Cuije cola azul (*Cnemidophorus lineatissimus*) Pr, Roño de suelo (*Sceloporus utiformis*), Salamanesca rayada (*Mabuya brachypoda*), Roñito (*Urosaurus bicarinatus*), Lagartija arborícola (*Anolis nebulosus*), Iguana iguana (Iguana verde) Pr, Iguana negra (*Ctenosaura pectinata*) A, Roño de árbol (*Sceloporus melanothinus*), Roño espinoso (*Sceloporus horridus*), Roño (*Sceloporus pyrocephalus*).

Crustáceos: Cangrejo cajo (*Cardisoma crassum*).

Estatus: de Acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: A=Amenazada, E= Probablemente extinta en el medio silvestre, P= En peligro de extinción y Pr=Sujeta a Protección especial.

Los mamíferos especialmente los depredadores han disminuido notablemente a nivel del SA por la fuerte presión a la que está sometida dicha zona, sin embargo, animales como el venado, el jabalí, el coatí, la zorra, el armadillo, conejos y ardillas entre otros pequeños mamíferos, son reportados por los pobladores como observados en áreas con vegetación nativa. Entre los reptiles más característicos que se reportan para el SA se encuentran las iguanas, negra (*Ctenosaura pectinata*) y verde (*Iguana iguana*).

La presencia de especies en la NOM-059-SEMARNAT-2010 en el área del SA, se circunscribe a las áreas que presentan mayor cobertura vegetal y con vegetación nativa y eso solo puede ubicarse en las partes más elevadas del cerro de Careyeros el cual se encuentra aproximadamente a un 1 kilómetro de distancia del predio del proyecto.

Con relación a los posibles efectos ambientales que generará el proyecto en la superficie del Sistema Ambiental serán casi imperceptibles ya que la superficie del SA es igual a 210.79 ha, de éstas, el área en donde se desarrollará el proyecto tiene una superficie de 2.1179 ha. equivalente al 1.004 % del área total de SA; teniendo así, como resultado, que la afectación a la comunidad de vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia presente en el SA por las obras del proyecto, será mínimo, es necesario precisar que el Sistema Ambiental presenta afectaciones a la cobertura vegetal por la construcción de otros Subcondominios y áreas que no presentan cobertura vegetal.



Calderón

"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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]

16 *[Handwritten mark]*



Área de Influencia del proyecto.

Se delimitó la superficie del Área de Influencia la cual podría recibir, de manera indirecta, algunos de los impactos ambientales de las obras y actividades del proyecto. Se determinó el Área de Influencia sobreponiendo los mapas temáticos: Topográficos, de uso del suelo y vegetación e hidrológico del SA, se definió el Área de Influencia del proyecto en una superficie de 66 ha. dicha área limita al Norte con el Océano Pacífico y la ensenada Litibú, al Sur con la vialidad Principal de acceso al Condominio Maestro Punta Mita, al Este con el límite de la propiedad del Condominio Maestro Punta Mita que colinda con la Zona Federal del arroyo Careyeros (sin embargo, el proyecto no considera ningún tipo de obra en dicha área); al Oeste con los límites con el escurrimiento intermitente. Dado que el SA en el que está inmerso el proyecto tiene cobertura de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia y dentro del mismo se ubica el proyecto motivo de la presente solicitud de autorización, habrá algunos puntos en los que el proyecto pudiera no tener repercusiones ambientales; ya que en los límites del Área de Influencia del proyecto con el predio de Club de Playa Kupurí y del Subcondominio Kupurí y con las villas Four Seasons se presentan escasa vegetación.

La mayor influencia se establece dentro del predio y en las áreas circundantes ya que en éstas se desarrollarán las actividades de movimientos de tierras, la circulación de los vehículos de transporte y carga para los materiales que serán utilizados para la construcción del proyecto; asimismo, el Área de Influencia es en donde podrían presentarse algunos efectos por la construcción del proyecto como pueden ser las emisiones de polvos, el ruido que podría desplazar la fauna que pudiera presentarse en el predio del proyecto.

Flora del Área de Influencia.

La vegetación que limita con el predio es vegetación secundaria producto de la repoblación de áreas de selva mediana subcaducifolia las cuáles fueron utilizadas como agrícolas y ganaderas; se presume que difícilmente ésta podría servir como hábitat para cualquier especie animal como mamíferos mayores y reptiles, las especies de flora silvestre más abundantes del Área de Influencia son: *Coccoloba barbadensis*, Juan Pérez, Arbusto de *Leucaena lanceolata*, Guajillo, Majahua *Hampea trilobata*, ciruelo *Spondias purpurea* en el área del SA en el Área de Influencia del proyecto la flora presente es característica de la vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia y existen superficies con escasa cobertura vegetal y muy abierta.

Fauna del Área de Influencia del proyecto.



Dado el alto grado de alteración que presenta el Área de Influencia del proyecto fue difícil registrar individuos de fauna sin embargo en los recorridos de campo se instalaron huelleros con la intención de tener una información más precisa de las especies presentes en esta área. Como resultado del muestreo indirecto de fauna en el Área de Influencia del proyecto y con ayuda de unas lluvias atípicas que se presentaron el 13, 14 15 y 16 de diciembre se determinó la presencia de especies de mamíferos medianos y aves que tienen su zona de distribución en el Área de Influencia. Así mismo, también se ha reportado para el Área de Influencia la presencia de la lagartija cola azul (*Cnemidophorus lineattissimus*) y cangrejos cajos (*Cardisoma crassum*), huellas de tlacuache (*Didelphis virginiana*), huellas de mapache (*Procyon lotor*), huellas de garza bueyera (*Bubulcus ibis*).

Sitio del proyecto.

Hidrología superficial. En lo que respecta a la hidrología superficial, dentro del predio no se presentan escurrimientos permanentes, en el Área de Influencia se presentan escurrimientos intermitentes, no significativos y que han sido incorporados al drenaje pluvial del condominio.

Flora. Dentro de las especies que caracterizan el primer estrato están *Bucida macrostachya*, *Caesalpinia velutina*, *Lanchoarpus spp* y *Bursera simarouba*, *Burseras spp*. Existe un estrato bajo con árboles de 3-6 m *Cordia dentata*, *Leucaena lanceolata*, *Sapium macrocarpum*, *Guaiacum culteri* y *Spondias purpúrea* entre otras. Éste tipo de vegetación presenta una amplia distribución en la provincia fisiográfica de Costera del Pacífico y también en lo que corresponde al área de estudio; la cobertura vegetal en el área de estudio ha sido afectada por el cambio de uso de suelo, lo cual ha desplazado la vegetación nativa y por consiguiente han modificado el ecosistema, provocando con ello la disminución de la biodiversidad de especies vegetales; como puede apreciarse la cobertura vegetal arbórea se encuentra muy disminuida a pesar de tratarse de vegetación secundaria de Selva Baja Subcaducifolia existen amplias áreas del predio que no cuentan más que con cobertura de pastos y hierbas. Existen otras áreas del predio que presentan cobertura arbórea propia de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana y baja subcaducifolia. se presenta el listado de especies encontradas en el predio del proyecto.

Listado de especies registradas en el predio del proyecto.

No	Nombre científico	Nombre común
1	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha
2	<i>Bursera simarouba</i>	Papelillo rojo
3	<i>Coccoloba barbadensis</i>	Juan Pérez

"Villas Lyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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 signature]

18 *[Handwritten mark]*



4	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua
5	<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo
6	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo
7	<i>Lysiloma divaricatum</i>	Tepemezquite
8	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchilillo
9	<i>Pithecellobium tortum</i>	Palo fierro
10	<i>Plumeria rubra</i>	Plumería o flor de mayo
11	<i>Psidium sartorianum</i>	Guayabillo
12	<i>Sapium lateriflorum</i>	Mataísa
13	<i>Trichospermum mexicanum</i>	Algodoncillo
Total 13 especies		

Con base en lo expuesto y particularmente a partir de la consideración de que en el área del proyecto la vegetación de los terrenos donde será la afectación, es forestal, y corresponde a un ecosistema de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, será necesaria la presentación de un Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso del Suelo (ETJ).

Fauna.

Para la valoración de la fauna existente dentro del lote del proyecto se hicieron recorridos aleatorios, y como resultado se observó fauna dentro del predio, en el cual se identificó solo un reptil (*Cnemidophorus lineatissimus*) cuije cola azul que se encuentra listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 en categoría protección especial, sin embargo, se precisa que dicha especie es de rápido desplazamiento y la probabilidad de afectación por la construcción y operación del proyecto será mínima. Debido a la cercanía con el Océano Pacífico y la poca pendiente del terreno en el área del proyecto se observaron restos de algunos individuos de crustáceos cangrejo cajo y se identificaron en el área algunos nidos de cangrejos cajo.

En general la fauna en el área del proyecto es muy escasa tanto número de especies, como en individuos, no se observaron mamíferos ni pequeños ni medianos y no se observaron aves, lo anterior, por el alto grado de disturbio que presenta el área. En conclusión, dado el alto grado de alteración que presenta la vegetación en la mayoría del predio del proyecto y su Área de Influencia, no se prevé que las actividades de construcción y operación del proyecto generen impactos significativos, aunado a lo anterior y considerando que se deberá conservar el 80% de la vegetación del predio de las villas el impacto a este factor ambiental será mínimo y poco significativo.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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 mark]

Aun cuando ninguna de las obras y actividades del proyecto serán dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre y no tendrán ninguna influencia en el área marina, con apoyo de la información base de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) y del Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), se ubicó el área del proyecto con relación a los sitios de anidación potencial de las tortugas verde y golfinia y podemos afirmar que el sitio donde se localiza el proyecto no es un sitio potencial o conocido de anidación de las tortugas laúd y golfinia. El sitio de anidación de la tortuga laúd más cercano al área del proyecto y su zona de influencia se localiza a 355.22 km y de tortuga golfinia es de aproximadamente 3 km.

El área del predio donde se pretende desarrollar el proyecto, evidentemente es utilizado para fines turísticos residenciales, además, así lo establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Turístico de Bahía de Banderas, sin embargo, quedaron áreas sin construir en donde la mayor parte de los predios cuenta con pastos de ornato y otros no tienen cobertura vegetal.

El área del proyecto no presenta contaminación por desechos, ni alteración por la instalación de servicios (drenaje, luz y telecomunicaciones), una malla separará el área de construcción del proyecto de las áreas verdes dentro del desarrollo del Subcondominio al que pertenecen proyecto, que tiene como objetivo mantener un paisaje natural, que ocupan el 2 % de su superficie total y que no serán alteradas. Los sitios aledaños al predio en que se construirá el proyecto, son sitios que se encuentran sin uso actual y con vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, que fue alterada por las actividades agrícolas y ganaderas que se desarrollaron con antelación en el área propuesta para el proyecto, y que han fraccionado el ecosistema por la construcción de las vialidades de acceso principal a los lotes del Condominio Maestro Punta Mita.

En el sitio del proyecto no existen cuerpos de agua naturales perenes, solo se observan algunos escurrimientos temporales, los cuerpos de agua permanentes más cercanos se encuentran al Norte y Oriente y es el Océano Pacífico aproximadamente a 100 m. al Sur de la Bahía de Banderas que tiene una distancia aproximada de 1.5 kilómetros; al Este el arroyo Careyeros a una distancia aproximada de 800 metros en forma lineal. Los servicios urbanísticos en el sitio del proyecto tales como las redes de drenaje, agua potable, luz, teléfono, el drenaje pluvial y sanitario y el tratamiento de aguas se encuentran instaladas y en operación y para el funcionamiento del proyecto, solo se conectarán a las redes existentes. En los alrededores del sitio del proyecto existen algunas áreas urbanizadas como el condominio Kupuri, por lo que no se requiere abrir caminos de acceso.

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



"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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



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:

Durante la etapa de preparación del sitio y construcción.

Factor impactado: Aire.

Se espera que durante las actividades de preparación del sitio y construcción se reduzca la calidad del aire dentro y en la periferia del área del proyecto, principalmente porque al momento de eliminar la vegetación, los suelos quedarán expuestos a la acción del viento. Lo que puede producir aumento de partículas volátiles. Esta producción de polvo se podría acrecentar con el paso de vehículos que realizaría los acarrees de material producto del despalme, personal, equipo y maquinaria. La calidad del aire se verá afectada temporalmente y de manera paulatina, por lo que habrá el tiempo para que no exista acumulación de partículas y se produzca una recuperación natural de la calidad del aire, por lo anterior, y además al considerar que existen medidas que pueden reducir el efecto, se prevé un impacto despreciable.

Por otra parte, otra fuente de afectación y de presión a la atmósfera, que se espera en la etapa de preparación y construcción, es la relacionada con el uso de maquinaria y equipo, ya que esta actividad, ocasionará la producción de bióxido de carbono (CO₂), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NOx) y dióxido de azufre (SO₂); sin embargo, este impacto será puntual y su efecto será sólo temporal, el mismo depende del mantenimiento preventivo y correctivo para cumplir con la normatividad ambiental oficial, motivo por el cual, se espera que el impacto ambiental sea despreciable.

Durante la construcción, se generarán ruidos y vibraciones por las actividades constructivas en sí, estas actividades

generadas al mismo tiempo en toda la superficie del área del proyecto ahuyentará a la fauna menos tolerante hacia sitios aledaños principalmente pequeños reptiles y provocará molestias a los habitantes vecinos y turistas; sin embargo, se realizarán las actividades de construcción gradualmente, y en horarios de trabajo de 8 horas establecidos diurnamente, lo anterior hará que el impacto esperado se considere como no significativo.

Factor Impactado: Suelo.

Se espera que durante la remoción de vegetación se deje al descubierto el suelo, generándose procesos de erosión por acción eólica o hídrica, o bien en algunos casos, por contaminación por derrames accidentales de aceites, grasas, etc., también se generará la compactación del suelo en el área de desplante del proyecto. La compactación del suelo es la densificación del suelo por remoción de aire, lo cual requiere la aplicación de energía mecánica, para estimar el grado de compactación de un suelo es necesario determinar el peso volumétrico seco máximo del mismo.

Factor impactado: Geomorfología.

El establecimiento del proyecto prevé excavación de terrenos lo que supone una modificación al microrelieve. La modificación del relieve original es un efecto despreciable ya que no existirían acciones erosivas significativas que puedan modificar el terreno o generar riesgos al ambiente.

Factor Impactado: Hidrología superficial y subterránea.

Para la hidrología superficial, al ser modificadas las condiciones topográficas por la construcción del proyecto pueden ocurrir alteraciones en el flujo de dirección de los escurrimientos o en el patrón de drenaje, sin embargo éste es un impacto despreciable ya que dentro del área se han modificado los patrones hidrológicos por la construcción de carreteras, vialidades, desarrollos turísticos, entre otros; asimismo, el área afectada por el proyecto, es poco significativa en relación al Sistema Ambiental delimitado.

La calidad de agua puede resultar afectada por el incremento de concentración de grasas y aceites, los cuales en caso de una precipitación pluvial podría generar la disolución de las sustancias, el riesgo de contaminación es bajo en virtud del número de personas que participarán en el desarrollo del proyecto, y depende de las medidas preventivas.

La problemática derivada de la compactación del suelo consiste en una modificación en la tasa de infiltración del agua y los patrones de escorrentía de las aguas pluviales. Para la construcción del proyecto, se requerirá de agua tratada o cruda que



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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

será adquirida a través de concesionarios autorizados por CONAGUA.

Factor Impactante: Vegetación.

El impacto por la pérdida de la cobertura vegetal no representa una afectación a la integridad funcional del ecosistema (relacionados con el ciclo del agua, la recuperación de la fertilidad a través de los elementos nutrientes y el suelo estructurado, la generación y preservación de biodiversidad -especies y hábitats-, la capacidad del sistema para afrontar estreses ambientales), toda vez que ninguna de esas funciones básicas se pierde dentro del Sistema Ambiental y el Área de Influencia. La persistencia del efecto subsistirá a lo largo de la vida útil del proyecto. Lo que evidencia el carácter residual del impacto y la imposibilidad absoluta de lograr una reversibilidad natural.

Factor Impactado: Fauna.

La fauna silvestre, en el predio del proyecto, está muy pobremente representada por la intensidad y magnitud de las alteraciones de las que ha sido objeto la región y la fuerte transformación de la zona donde se insertará el proyecto, lo cual aunado a que está dentro de la zona de desarrollo poblacional y de servicios turísticos, hacen posible la sobrevivencia de fauna menor, por lo que en la etapa de construcción se establecerán medidas preventivas para evitar afectaciones a la fauna silvestre por el movimiento de maquinaria y personal.

La afectación a la fauna puede ocurrir de manera indirecta, por: a) al momento de realizar las acciones de preparación del sitio y construcción, comenzando por la remoción de la vegetación, b) la operación de la maquinaria, c) la generación de residuos sólidos y d) la presencia del personal. El nivel de impacto puede ser no destacable, en virtud de que en el SA existen condiciones de pérdida de integridad ecológica.

Factor Impacto: Procesos bióticos.

Los efectos sobre los patrones de movilidad y pautas de comportamiento se consideran poco significativos y no relevantes, ya que como tal el proyecto no afectará directamente a los individuos de fauna de la zona.

Factor impactado: Paisaje.

Es de esperarse que se pueda visualizar un impacto perceptivo en cuanto a la limpieza y preparación del sitio, esto afecta a las unidades paisajísticas presentes en el área de estudio y particularmente en el área del proyecto; básicamente este



impacto es referido al efecto visual que las actividades del proyecto sobre algunas unidades paisajísticas. Por un lado, se prevé un impacto visual por la simple construcción, no obstante, en el área del proyecto no se prevé una afectación significativa ya que actualmente en los sitios aledaños a los predios han sido impactadas con obras similares al proyecto.

La presencia de maquinaria pesada durante la etapa de construcción, los levantamientos de PST (polvo) provocará un cambio en el paisaje, aumentando la vulnerabilidad del paisaje.

Durante la etapa de operación y mantenimiento.

Factor Impactado: Aire.

En específico en la operación de las vialidades se tendrá la generación de ruido y se afectará la calidad del aire por la emisión de gases contaminantes de agentes externos al proyecto (vehículos de los usuarios de las vialidades), como bióxido de carbono (CO₂), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO_x) y dióxido de azufre (SO₂); sin embargo, al tratarse de una zona abierta las corrientes de aire promoverán la dispersión de las emisiones contaminantes de los vehículos, reduciéndolos al mínimo.

Asimismo, es posible que, durante la etapa de operación y mantenimiento, se generarán ruidos por las actividades de ocupación y mantenimiento del proyecto, estas actividades podrían ahuyentar a la fauna menos tolerante hacia sitios aledaños principalmente pequeños reptiles y provocar molestias a los habitantes vecinos y turistas; sin embargo, el impacto esperado se considere como no significativo.

Factor impactado: Suelo.

El uso de las instalaciones siempre traerá consigo un impacto inherente que consiste en la posibilidad de contaminar las áreas contiguas al límite del área del proyecto, por el depósito intencional de residuos sólidos urbanos (basura). Durante la operación, la generación de desechos domésticos será un impacto poco significativo ya que se prevé dar un manejo adecuado.

Factor Impactado: Hidrología subterránea.

El agua requerida será obtenida de la red existente con la que cuenta el desarrollo inmobiliario. Por lo anterior, no se requiere extraer más agua que la estipulada en el título de concesión otorgado al desarrollo inmobiliario.



"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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



Factor Impactado: Vegetación.

Durante la operación no se prevén efectos adversos sobre la vegetación.

Factor Impactado: Fauna.

La operación de las vialidades que prevé el **proyecto** obstruirá el libre desplazamiento de la fauna silvestre que pueda incidir en ambos lados de la vialidad, sin embargo, este impacto es poco significativo, ya que en la zona existen caminos y carreteras que actualmente obstaculizan el libre desplazamiento de la fauna silvestre en el SA.

Factor Impactado: Procesos bióticos.

Los efectos sobre los patrones de movilidad y pautas de comportamiento se consideran poco significativos y no relevantes, ya que como tal el **proyecto** no afectará directamente a los individuos de fauna de la zona, ni sus hábitats.

Factor impactado: Paisaje.

Las modificaciones paisajísticas o impactos a la calidad del paisaje son unos de los impactos más evidentes en este tipo de proyectos, en principio, el escenario actual se verá afectado visualmente tan solo por la presencia del **proyecto**, cambiando la calidad del paisaje, sin embargo, no causará un impacto visual sobre los elementos naturales del área.

Impactos residuales.

Dada la naturaleza del **proyecto** en su mayoría genera impactos derivados de la remoción de vegetación la mayor parte de los impactos identificados que alteran el factor vegetación son de carácter residual, la cobertura es un sub factor dado que la eliminación de la misma supone una cadena de impactos secundarios y terciarios, incluso se pueden derivar impactos difíciles de predecir en cuanto a su naturaleza y relevancia, cuyo efecto no puede evitarse dado que depende de la concreción del **proyecto**; además se destaca que el carácter residual le asigna a estos impactos una prioridad de atención para asegurar, bien sea, no afectar la capacidad de carga de los ecosistemas o no incidir de manera irreversible sobre su integridad funcional.

En relación con lo anterior, destaca que del impacto ambiental destacable y uno no destacable son considerados como



impactos residuales: La modificación del relieve original para conformar sitios planos y la disminución de los patrones de cobertura de la vegetación. La residualidad de dichos impactos está dada en función de que la eliminación de la cubierta vegetal y la modificación del relieve para la ejecución de la obra permanecerán hasta después de la etapa de abandono.

Que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la promovente, son las siguientes:

Subsistema de Buenas Prácticas.

Medida o acción	Etapa de ejecución		
	PS	C	OM
Establecer en los contratos con los trabajadores, proveedores de material y demás participantes, cláusulas de responsabilidad, consideración y observancia a las obligaciones y compromisos ambientales.			
En caso de requerirse se solicitará a las empresas contratistas o subcontratistas fianzas o seguros que cubran el costo de daños ambientales que puedan ocasionar.			
Los contratistas o subcontratistas dentro del proyecto serán corresponsables ambientales en la implementación de medidas de prevención, mitigación o compensación.			
Los contratistas y subcontratistas dentro del proyecto deberán cumplir con la normatividad ambiental aplicable.			
Los contratistas y subcontratistas deberán hacer uso de la tecnología o técnicas necesarias para prevenir la contaminación al ambiente y cumplir con la normatividad ambiental aplicable			
La administración dentro del proyecto será la responsable ambiental en la implementación de acciones de prevención, mitigación o compensación.			
Durante las actividades la relación de baños debe ser de uno por cada veinte trabajadores en el sitio. Asegurando su limpieza y correcto funcionamiento.			
Los operadores de maquinaria deberán contar con bitácora de mantenimiento mensual para sus equipos y vehículos.			
Verificar en campo el correcto estado de la maquinaria sin fugas de aceites o combustibles.			
No se dará mantenimiento a ningún tipo de maquinaria dentro del área del proyecto.			
No se realizará ningún tipo de actividad de construcción en el horario nocturno.			
Se instalarán dispositivos ahorradores de agua. Se establecerá un programa de uso racional y eficiente del agua que involucre tanto a residentes, visitantes y de igual forma a los empleados del desarrollo.			



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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

Para el mantenimiento de las áreas verdes se evitará el uso de agroquímicos no autorizados.			
Las instalaciones estarán conectadas a la red general de drenaje, por lo que se contará con un programa de mantenimiento y verificación de la red general interna para evitar fugas.			
Aplicación de la medida o acción: PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.			

Subsistemas de conservación de suelos.

Medida o acción	Etapas de ejecución		
	PS	C	OM
En las etapas de preparación del sitio y construcción sólo se despalmarán las áreas definidas para el proyecto.			
El volumen total de despalme, será almacenado temporalmente en un área contigua a la del proyecto y carente de vegetación, para su posterior utilización como relleno.			
No se realizarán excavaciones ni remoción de suelo innecesarios que pudieran propiciar procesos erosivos.			
Se respetarán los tiempos de construcción, para evitar dejar expuesto por mucho tiempo el suelo desnudo.			
Aplicación de la medida o acción: PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.			

Subsistema para prevenir afectaciones a la fauna silvestre.

Medida o acción	Etapas de ejecución		
	PS	C	OM
Difundir el reglamento para contratistas e interior del condominio a los contratistas que participen en la ejecución del proyecto, así como a los residentes y visitantes respectivamente, en donde se establezca la prohibición explícita de perseguir, capturar, cazar, coleccionar, comercializar, traficar y perjudicar especies de fauna silvestre, que pudieran encontrarse en el área del proyecto, su entorno o en áreas donde se realicen las actividades.			
Permitir el escape de cualquier especie de fauna.			
Los residentes no podrán alimentar a las especies de fauna silvestre, ni dejar alimentos en las áreas comunes.			



"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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



Aplicación de la medida o acción: PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.

Subsistema de protección y conservación de flora.

Medida o acción	Etapa de ejecución		
	PS	C	OM
Respetar los sitios aledaños a las áreas del proyecto, para no afectar la vegetación existente.			
Durante la preparación del sitio y construcción, no realizar la quema de material vegetal.			
Sólo remover la vegetación que se encuentre en el Área de Afectación directa del proyecto.			
<p>Previo al inicio de los trabajos se hará una revisión en el Área de proyecto para rescatar y reubicar los individuos de especies vegetales.</p> <p>A continuación se presenta el procedimiento para hacer el rescate de los individuos que se localizarán en el área directa de afectación del proyecto:</p> <p>4.1) Identificación de los individuos susceptibles de rescate y reubicación.</p> <p>4.2) Metodologías y técnicas empleadas para el rescate de especies:</p> <p>Las acciones de rescate se enfocarán en extraer los individuos seleccionados para ser tratadas y embolsadas in situ. En las labores de rescate se evitará lesionar la zona radicular y se conservará el suelo adherido a las raíces (cepellón). Para extraer los ejemplares sólo se utilizarán herramientas manuales como picos, palas, barretas y machetes. El rescate se realizará con personal capacitado en el manejo de plantas. Se tendrá un responsable general del rescate (biólogo, agrónomo, ecólogo) el cual supervisará las acciones de rescate.</p> <p>4.3) Traslado de plantas.- Una vez que se han acumulado varios cepellones con plantas se colocarán en costales. Los cuales se acomodarán en un vehículo de tal forma que las plantas tengan el menor movimiento y maltrato posible.</p> <p>4.4) Sustrato a emplear.- El suelo orgánico proveniente del despilme puede emplearse como sustrato para las plantas rescatadas.</p> <p>4.5) Trasplante de los cepellones.- Antes de introducir el cepellón a las bolsas se colocará una capa de 4 cm de sustrato en la base para asegurar un relleno completo y mantener la forma del cepellón.</p> <p>4.6) Medidas para garantizar la sobrevivencia de los ejemplares rescatados y trasplantados. Para reducir el estrés al que se verán sometidas las plantas por las acciones de extracción se realizarán las</p>			



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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

28



siguientes acciones:

En caso de que el rescate no se pueda realizar en época de lluvias, el sustrato en el cual están será regado abundantemente antes de las labores de extracción. Se lleva a cabo para asegurar la supervivencia del mayor número posible de ejemplares. Las actividades a realizar pueden incluir riego, deshierbe, fertilización y eliminación de pudriciones. En caso de requerirse se aplicará una dosis ligera de enraizador para promover la formación de raíces puesto que algunas de estas son afectadas en el trasplante

4.7) Sitios propuestos para la reubicación de los ejemplares.

El sitio final en donde serán reubicados los individuos serán en las áreas disponibles dentro del predio de la promovente. Estos sitios deberán presentar condiciones similares a las del lugar en que habitaba el individuo.

Valor Porcentual alcanzado por el Índice de Supervivencia	Cumplimiento
0-89 %	No cumple
90-100 %	Si cumple

Aplicación de la medida o acción: PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.

Subsistema de manejo integral de residuos.

La implementación del proyecto en sus diferentes etapas, conllevará necesariamente la generación de residuos líquidos, sólidos y peligrosos (excepto este último en la etapa de operación y mantenimiento). Para disminuir al máximo y de manera efectiva los riesgos de contaminación al suelo, agua, manto freático y los ecosistemas, por aguas residuales, se han conjuntado una serie de medidas y/o acciones, las cuales se describen a continuación:

Manejo de Residuos Líquidos.

Medida o acción	Etapas de ejecución		
	PS	C	OM



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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



En la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto, se contratará el servicio de sanitarios portátiles con empresas autorizadas; las cuales también darán el mantenimiento, manejo y disposición final de las aguas sanitarias.			
Supervisar el mantenimiento de la infraestructura sanitaria y la disposición final de residuos líquidos a cargo de empresas acreditadas para tal fin por las autoridades competentes.			
Aplicación de la medida o acción: PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.			

Manejo de residuos sólidos urbanos.

Medida o acción	Etapa de ejecución		
	PS	C	OM
El manejo, clasificación, almacenamiento y transporte de los residuos sólidos urbanos se realizará conforme a lo dispuesto en la normatividad ambiental vigente.			
<p>En el manejo de los residuos sólidos urbanos se implementarán las siguientes acciones:</p> <p>Medidas para la reducción de fuentes de residuos sólidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Prevenir y disminuir la generación de residuos sólidos, adoptando medidas de separación, reutilización y reciclaje. <p>Medidas para la separación, reutilización y reciclamiento de materiales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Separar los residuos sólidos en orgánicos e inorgánicos. ✓ Clasificar los componentes inorgánicos (papel, cartón, vidrio, plástico y metales). ✓ Recolección y transporte de los componentes inorgánicos a los centros de acopio más cercanos al sitio del proyecto, para esto último, los contratistas podrán consultar el directorio de centros de acopio de materiales provenientes de residuos en México, publicado por la SEMARNAT. <p>Medidas para la disposición temporal y final de los residuos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Utilizar contenedores o recipientes adecuados identificados para los residuos orgánicos e inorgánicos. ✓ La recolección y transportación de los residuos se hará por medio de vehículos debidamente autorizados para tal fin; los residuos sólidos urbanos serán retirados y conducidos a los sitios autorizados por la autoridad competente. 			
Aplicación de la medida o acción: PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.			

Residuos de manejo especial. El manejo de estos residuos contempla como objetivo principal establecer medidas para la



Calles

"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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 mark]



reducción de fuentes de generación; e implementar acciones para la separación, reutilización y reciclaje de materiales, tales como:

Medida o acción	Etapas de ejecución		
	PS	C	OM
Los residuos de materiales dispersos se dispondrán en sitios autorizados			
La disposición final de los residuos de manejo especial será gestionada con la autoridad competente			
Aplicación de la medida o acción: PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.			

Manejo de residuos peligrosos.

Medida o acción	Etapas de ejecución		
	PS	C	OM
Se notificará a la autoridad ambiental competente, mediante los formatos establecidos, la generación o manejo de los residuos peligrosos conforme lo señala el artículo 43 de la LGPGIR.			
Se contratarán empresas autorizadas por la SEMARNAT para el manejo, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.			
Se identificarán (etiquetas), clasificarán y manejarán los residuos peligrosos conforme lo establecido en la LGPGIR y en su Reglamento, así como en la normatividad vigente aplicable. Estos residuos se envasarán en recipientes o contenedores cuyas dimensiones, formas y materiales reúnan las condiciones de seguridad para su manejo.			
El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos se instalará cumpliendo con el artículo 82 del Reglamento de la LGPGIR.			
Se verificará que los residuos peligrosos no tengan un periodo de almacenamiento mayor a seis meses, quedando asentado en bitácoras.			
Las bitácoras se registrarán de acuerdo al artículo 71, fracción I del Reglamento de la LGPGIR.			
Al concluir la etapa de construcción se dejará libre de residuos peligrosos aquellas instalaciones temporales en las que se hayan generado y el almacén será desmantelado y se presentará el aviso correspondiente a la SEMARNAT.			
Aplicación de la medida o acción: PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.			



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

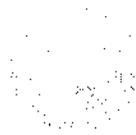
"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

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

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

[Handwritten signature]



Sistema de control de contaminación atmosférica.

Medida o acción	Etapas de ejecución		
	PS	C	OM
Se realizarán humedecimientos en las áreas de trabajo (con agua tratada), cuando así se requiera, para disminuir las emisiones de polvo. El Contratista o subcontratista diseñará un formato donde se registren los días que requirieron de humectación.			
Se solicitará a la Contratista o subcontratista que los vehículos livianos utilizados, sean de modelos recientes, preferiblemente vehículos que no tengan más de 10 años de antigüedad.			
Se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos y maquinaria, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán registros documentales de su cumplimiento.			
En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente a cada unidad.			
Se aplicarán en la medida de lo posible, horarios de trabajo diurnos, para evitar molestias por la generación de ruido.			
Aplicación de la medida o acción: PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.			

Acciones generales.

Medida o acción	Etapas de ejecución		
	PS	C	OM
Difundir los lineamientos establecidos en materia de Protección Ambiental a los trabajadores y visitantes al área del proyecto y verificar su aplicación.			
En caso de requerir materiales de construcción para el proyecto, éstos deberán provenir de bancos de materiales autorizados por las autoridades competentes.			
Se colocarán letreros alusivos a la protección y cuidado de la flora y fauna dentro del predio.			
Aplicación de la medida o acción: PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.			

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



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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



por su realización.

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

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

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

Escenario sin proyecto.

La tendencia del Sistema Ambiental es que continuará la presión sobre los componentes del Sistema Ambiental donde se inserta el proyecto, teniendo en cuenta que es una zona turística y urbana en crecimiento por lo que se mantendrá la continuidad de los procesos de transformación que actualmente y desde hace tiempo se están dando en la zona.

Escenario con proyecto sin Sistema de Gestión Ambiental.

En el aire habrá un incremento en la emisión de partículas suspendidas (polvo) y gases por el aumento de tráfico vehicular en la zona. El suelo sufrirá compactación y modificación permanente por efecto de utilización de maquinaria pesada. Contaminación por residuos sólidos sin control por el incremento de la actividad humana en la zona. Se alterará la escorrentía superficial por el acumulamiento de desechos sólidos derivados de las actividades humanas. La fauna se desplazará a otras áreas del desarrollo inmobiliario durante la etapa de construcción. La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán afectadas derivado de la actividad humana.

Escenario con proyecto con la aplicación del Sistema de Gestión Ambiental.

No se prevén impactos ambientales significativos sobre los componentes ambientales del Sistema Ambiental donde se insertará el proyecto. Aun así, se considera que la construcción y operación del proyecto, contribuirá en la continuidad de los procesos de transformación que actualmente y desde hace tiempo se están dando en la zona. Asimismo se estima que por el desarrollo del presente proyecto, no se producirán desequilibrios ecológicos, ni daños permanentes en el área del

proyecto y en el Área de Influencia del mismo, ya que está debidamente regulado el uso de suelo y se cumplirían con las disposiciones legales aplicables. Sin embargo y de acuerdo al escenario futuro concebido previamente y como acciones inducidas en el tiempo, considerando la vocación del suelo y la demanda de servicios turísticos en la localidad y en el municipio, se ha visualizado la posibilidad de que se incremente la construcción de más desarrollos con objetivos similares en el área, lo que necesariamente implicaría una mayor demanda de servicios.

11. Análisis Técnico

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

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

Respecto al cumplimiento de los instrumentos urbanos El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico de Punta Mita, estableció criterios específicos en la Estrategia de Zonificación Secundaria para el sitio (DT-12). Así mismo el Plan Municipal, establece que cuando en las zonas de desarrollo turístico se constituya un régimen condominal:

1. Se podrá agrupar unidades turísticas y sus instalaciones complementarias de acuerdo al mecanismo instrumentado de compensación de áreas dentro del proyecto Turístico Integral, previa autorización de la Dependencia.
2. Quedará sin efecto la superficie mínima del lote, pero se deberá de respetar la densidad de cuartos de hotel por hectárea zonificada en que se encuentre el proyecto Turístico Integral (o su equivalencia en villas), así mismo las superficies libres quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

De acuerdo a lo anteriormente señalado, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico Punta Mita, la promovente se



"Villas Iyuri"

Cantiles de Mita, S.A. 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



apega a su derecho de utilizar el Mecanismo de Compensación de distribución de áreas en coordinación con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas; por lo cual se hace necesario condicionar el proyecto a la comprobación de la ejecución de dicho mecanismo.

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 e); 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, "Villas Iyari", a ubicarse en el Lote R1 Norte del Condominio



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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



Maestro Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) Se autoriza la realización de las obras y/o actividades acordes a la descripción del considerando 6 del presente oficio; la autorización incluye la remoción de la vegetación indicada en el considerando referido.

Las coordenadas UTM de la poligonal del polígono de proyecto (sin coordenadas de centro de curvas) son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	446347.90	2298477.56
2	446346.84	2298477.98
3	446317.18	2298490.92
4	446289.77	2298515.69
5	446285.11	2298520.00
6	446301.24	2298526.92
7	446302.38	2298518.03
8	446321.86	2298501.97
9	446351.66	2298489.35
10	446409.28	2298472.94
11	446406.40	2298461.24
12	446458.94	2298460.89
13	446513.71	2298448.97

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
14	446538.87	2298415.82
15	446544.79	2298395.43
16	446547.28	2298344.00
17	446548.88	2298331.70
18	446550.75	2298327.78
19	446447.85	2298244.04
20	446331.45	2298311.83
21	446300.29	2298317.70
22	446297.65	2298351.99
23	446307.18	2298367.57
24	446343.13	2298410.35
25	446348.17	2298426.89

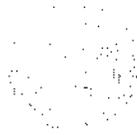
SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de (treinta) 30 años para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del proyecto. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud 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.



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. 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



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.

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 rebasaran 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



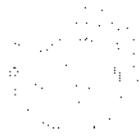
"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

[Handwritten signature]

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 signature]



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

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:

Condicionantes generales, las cuales serán verificadas y avaladas en su cumplimiento por la PROFEPA, con fundamento en el artículo 68 párrafos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, fracciones VIII, IX, X, XI, XII, XIX y XXIII del Reglamento



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"Villas Lyuri"

Cantiles de Mita, S.A. 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 signature]



Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

1. 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**.
2. Tal como lo manifestó en la MIA-P, en un plazo que no exceda los tres meses contados a partir de la recepción del presente, deberá presentar la **Constancia del Mecanismo de Compensación de Densidades** que otorgue la viabilidad para el desarrollo de los villas/hectárea y/o su equivalencia en cuartos/hectárea solicitados para el presente **proyecto**, dicho instrumento municipal debe indicar perfectamente el polígono del cual se transfiere la densidad (preferentemente un polígono definido en coordenadas UTM) y que por tanto a partir de ese instrumento dicha superficie libre quedará determinada exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación; asimismo debe establecer cuál será la densidad establecida para el lote del **proyecto**.
3. 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 despalme 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.
4. 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.
5. 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 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.

6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.
7. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con tres meses de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del proyecto rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la 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 ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del REIA.



[Handwritten signature]

"Villas Iyari"

Cantiles de Mita, S.A. 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

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. Jorge Antonio Alonso Távira** Representante Legal de la persona moral denominada Cantiles de Mita, S.A. de C.V., 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

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por Ausencia del Delegado Federal en el Estado de Nayarit, previa designación, firma el jefe de la Unidad Jurídica de la Delegación Federal en el Estado de Nayarit"

LIC. MIGUEL ÁNGEL ZAMUDIO VILLAGÓMEZ

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.e.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.e.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.e.p. Ing. Luis Carlos Tapia Pérez.- Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento. luis.tapia@profepa.gob.mx
- c.e.e.p. M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- alfonso.flores@SEMARNAT.gob.mx. Para su conocimiento.
- c.e.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.e.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.e.p. ARCHIVO 18NA2018TD018

No. Bitácora: 18/MP-0046/03/18

leg@mazz/mgce/ocr



"Villas Iyari"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

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

