

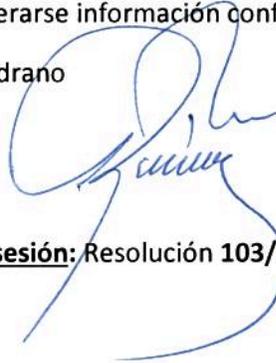
**Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

**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 103/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 5 de OCTUBRE de 2018.



TEPIC, NAYARIT A 22 DE AGOSTO 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 "Club de Playa Bahía" en lo sucesivo denominado como el proyecto, ubicado en el lote denominado La Lancha, en la Localidad de Emiliano Zapata, también llamada Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 448834.51, Y = 2296008.33.

#### RÉSULTANDO

- I. Que el 30 de mayo 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, ingresó la MIA-P del proyecto para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave 18NA2018TD040.
- II. Que el 5 de junio de 2018, mediante escrito de misma fecha, la promovente, presentó la página del periódico de fecha 5 de junio 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 7 de junio de 2018, se publicó la recepción del proyecto en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/028/18, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 31 de mayo al 6 de junio de 2018 y extemporáneos.
- IV. Que el 13 de junio de 2018, esta Delegación Federal integró el expediente del proyecto, y puso la MIA-P a disposición del



"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)

R

P

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



Delegación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental  
OFICIO NÚM. 138.01.00.01/2845/18

público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/2213/18 y 138.01.00.01/2214/18, ambos del 25 de junio 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 hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

### CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° inciso Q), 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del REIA; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2° fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la LGEEPA, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el proyecto por ser un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la LGEEPA y 5° inciso Q) del REIA y con ello se evidencia que el proyecto es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la LGEEPA, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del proyecto, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del proyecto dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del proyecto esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, 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

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



*[Firma]*  
2



ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del REIA, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las tres fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

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

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

Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. 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 un club de playa integrado por: Una plaza, bodega, baños, cocina, restaurante y terraza; además un estacionamiento y andador de acceso.

El **proyecto** se ejecutará en una subdivisión del lote la lancha, el cual tiene 3,377 m<sup>2</sup>, cuyos límites son los siguientes: Al

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



Delegación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental  
OFICIO NÚM. 138.01.00.01/2845/18

Norte el Lote 21, al Sur con Zona Federal Marítimo Terrestre, al Este con lote la Lancha, hacia el Oeste el lote la lancha, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

El proyecto ocupará en total 1,154.00 m<sup>2</sup> acorde a la siguiente tabla de superficies.

Obras	Superficie total (m <sup>2</sup> )
Estacionamiento	338.00
Club	460.00
Andador	356.00
Total	1,154.00

Los sitios aledaños al predio del proyecto son sitios sin uso actual y con cobertura de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia que fue alterada con anterioridad por las actividades agrícolas y ganaderas, desarrolladas con antelación. En el predio del proyecto no existen cuerpos de agua naturales, el más cercano es la Bahía de Banderas, al Sur en donde el predio tiene sus límites a unos 15 metros de la Zona Federal Marítimo Terrestre; al Este aproximadamente a unos 10 metros existen 2 pequeños escurrimientos temporales que forman una zona inundable temporal y que únicamente presentan agua en época de lluvias, y también al Este a unos 200 metros de distancia del predio del proyecto está el estero de la Lancha.

Los servicios urbanísticos en el sitio del proyecto.

**Caminos de acceso:** No serán necesarios pues el ingreso al proyecto será por medio de la Vialidad del lote 21 con quien compartirá el estacionamiento; así mismo, el proyecto se conectará por medio de un andador al estacionamiento.

**Servicios:** Tales como agua potable, energía eléctrica, voz y datos, drenaje pluvial y drenaje sanitario se instalarán y conectarán la red existente a través de la vialidad de lote 21.

**Tratamiento de aguas:** Puestas en operación las instalaciones del proyecto las aguas residuales generadas serán enviadas por tubería a la planta de tratamiento que construyó la empresa Cantiles de Mita para dar tratamiento a todas las aguas que se generen en el Condominio Maestro Punta Mira, ubicada en el poblado del Nuevo Corral del Risco.

Las características de las obras del proyecto serán las siguientes:

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)





- Club. - El club estará integrado por las siguientes obras:
  - Plaza. Será el ingreso al club, construida con pavimento de piedra de la región, arena y cemento.
  - Bodega. Se edificará con muros de block de cemento, con recubrimiento de mortero-arena, los pisos serán de concreto armado y el techo a dos aguas el cual estará recubierto con teja.
  - Baños para hombres y mujeres. Los baños de mujeres contarán con 4 WC, 4 lavabos y 8 regaderas con espacio para vestirse; los baños de hombres contarán con 2 WC, 4 lavabos, 2 mingitorios, 8 regaderas y espacio para vestirse.
  - Cocina. Se edificará con muros de block de cemento, con recubrimiento de mortero-arena, los pisos serán de concreto armado y el techo a dos aguas el cual estará recubierto con teja, paredes y piso con loseta cerámica.
  - Restaurante. Se edificará con muros de block de cemento, con recubrimiento de mortero-arena, los pisos serán de concreto armado y recubrimientos cerámicos y el techo a dos aguas el cual estará recubierto con teja y contará con un bar.
  - Terraza. Construida con pérgolas de madera.
- Andador. Se edificará con pavimento de piedra irregular de la región, asentado con mortero cemento.
- Estacionamiento.- Se edificará con pavimento de piedra irregular de la región, asentado con mortero cemento.

Las obras y/o actividades por etapa serán las siguientes:

**Etapa de preparación del sitio.**

**Trazo y Limpieza.** Con base en la información topográfica y geotécnica del terreno, con las especificaciones de diseño del proyecto se traza y marca con estacas y cintas plásticas las áreas que serán ocupadas por las obras del proyecto, simultáneamente, será la limpieza y un programa de rescate y especies de flora presentes en las áreas trazadas que consistirán en identificar y marcar las especies susceptibles a rescatar en las cuales se incluyen a las especies que no están necesariamente en peligro de extinción y que por sus características paisajísticas y ambientales son destinadas a su conservación dentro del predio.



**Desmonte o desyerbe.** Consiste en retirar la maleza, plantas de campo y en general toda la vegetación que existe en el área del terreno donde se construirán las obras del proyecto, se menciona que previo a estas actividades se rescatarán los individuos de las especies identificadas y marcadas durante las actividades de trazo del proyecto.

**Despalme.** Consiste en retirar la capa superficial (tierra vegetal) de las áreas del proyecto que por sus características mecánicas no serán adecuadas para el despalme de las obras, el espesor de la capa a despalar por lo general será de entre 20 - 30 cm. 382 m<sup>3</sup> aproximadamente, o la que especifique el proyecto; el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico será por medios mecánicos y está será almacenada en un lugar específico dentro del área del proyecto para posteriormente, ser utilizada en las actividades de jardinería.

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.

Actividades temporales a realizarse durante la preparación del sitio:

- Trazo y limpieza de las áreas destinadas a la construcción.
- Instrucción del personal de obra participante de las medidas de control ambiental que deberán aplicarse durante las actividades de construcción.
- Movimiento de personal, vehículos, maquinaria, equipos y materiales.
- Manejo y almacenamiento temporal de residuos sólidos no peligrosos y municipales.

Las obras e instalaciones provisionales serán: Almacén de materiales y la caseta de vigilancia; mismos que se ubicarán en sitios accesibles a las áreas de trabajo, además, en su construcción se usarán, materiales desmontables y reutilizables, restringiendo el uso de mampostería y evitando el abasto y almacenamiento de combustibles in situ, pues éstos se suministrarán directamente de la estación de servicio más cercana, sólo se almacenarán materiales para la construcción. La señalización se instalará en el área de trabajo e incluirá instrucciones para orientar y regular el comportamiento del personal de obra, relativo al uso de equipos de seguridad personal y colectiva, uso de instalaciones sanitarias, estancia y comportamiento en áreas comunes y restringidas e identificación, separación, manejo y almacenamiento temporal de los residuos sólidos.

Etapas de construcción.



*Handwritten signature*

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)

*Handwritten mark*

*Handwritten initials*



**Cortes.** Son excavaciones a cielo abierto en el terreno natural para la formación de 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, puede ser utilizado en la formación de terraplenes, logrando con esto reducir el costo de la obra.

**Nivelación.** Se realizará 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.** La excavación es el movimiento de tierras realizado a cielo abierto y por medios mecánicos, utilizando pico y palas, o en forma mecánica con excavadoras y cuyo objeto es alcanzar el plano de arranque de la edificación de estructuras y se utiliza para dar cabida a las fundaciones, zapatas, cimientos y zanjas para la instalación de los servicios.

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

**Compactación.** Se compactarán las áreas destinadas a la construcción de la vialidad al 95% proctor de 30 cm. de espesor con material propio de la zona, esta actividad será empleando rodillos compactadores mecánicos y motoconformadoras, además, se requerirá de agua no potable la cual será suministrada mediante camiones pipa. Este procedimiento se les 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, la cual permite llevar a cabo el asentamiento de 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 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 destinado a la construcción de otras obras.

**Pavimento.** El pavimento formará 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 que nos ocupa, los pavimentos para el andador y el estacionamiento serán de materiales pétreos de la región.

**Instalación de la infraestructura de servicios.** En esta etapa se utilizarán las bermas de servicios instaladas con que cuenta



"Club de Playa Babia"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



la vialidad del lote 21, para el suministro de los servicios tales como: Agua potable, drenaje sanitario, telefonía, luz eléctrica de donde se conectarán las líneas para la instalación de los servicios.

**Excavación de Cepas.** 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. Es importante en las cepas para cimientos, tener 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, considerando además; el suelo, en general las capas superficiales de suelo es llamada 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.

**Cimentación.** La base sobre la que descansa todo el edificio o construcción es lo que se le llama cimientos. Rara vez éstos son naturales. Lo más común es que tengan que construirse bajo tierra. 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 del club de playa, vialidad y andador 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 del club será de castillos armados y muros de tabique rojo recocido y losas de concreto armado.

**Terraza.** La terraza se construirá con pérgolas de madera, con morillos de madera la cual estará recubierta por palizada.

Al concluir la construcción se retirará la maquinaria, equipo e instalaciones de apoyo y se hará la limpieza total de las áreas del proyecto.

**Etapas de operación y mantenimiento.**

La operación del proyecto consiste básicamente en proporcionar a los usuarios los servicios de administración y dotación de servicios de agua potable, manejo y disposición final de residuos líquidos y sólidos, electricidad, gas LP, y mantenimiento de áreas verdes, ajardinadas y áreas de reserva natural.

**Descripción de obras asociadas al proyecto.**

*Núñez*

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)

*[Firma]**[Firma]*



No se consideran obras asociadas adicionales o complementarias.

**Etapa de abandono del sitio.**

Adicionalmente, por las características del proyecto, no se dispone de una etapa de abandono del sitio formal, ya que, como se prevé, en desarrollos de esta naturaleza, el mantenimiento constante evitará el deterioro de los inmuebles y la vida útil de los materiales y equipo e instalaciones.

El predio del proyecto no presenta características de vegetación forestal de clima tropical, no predominan las especies leñosas perenes, con copas mayores al 10% de la superficie que ocupan; pues en el predio predominan los pastos y arbustos. De acuerdo con la carta de Vegetación INEGI serie V, el sitio del proyecto se encuentra en un área con vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, lo cual indica que no es vegetación primaria de selva.

La vegetación presente en el predio y zona del proyecto no presenta las características definidas por la fracción XXXI del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable para ser considerada como vegetación forestal, dadas sus condiciones actuales y características. La cobertura de la vegetación no corresponde a una superficie que forme una masa mayor a los 1,500 m<sup>2</sup> pues el predio el área a afectar por la construcción del proyecto es de 1,154.00 m<sup>2</sup> por lo anterior, y de acuerdo con la clasificación del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática INEGI la vegetación presente en el predio no tiene las características de vegetación forestal de clima tropical (selva), por lo anterior, no es necesario el cambio de uso del suelo en materia forestal para llevar a cabo las actividades del proyecto.

**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



"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



mismo son las siguientes:

**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 se establecerá un convenio con el Condominio Maestro Punta Mita, para que las aguas residuales generadas se envíen 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 del Condominio; por lo que se cumplirá con los límites máximos permisibles establecidos en el numeral 4.1 de la misma norma.

**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 de este 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 SA se registró la presencia de especies de flora y fauna incluidas dentro del listado misma norma, como la especie de flora silvestre denominada Guacuyule (*Orbignya guacuyule*), Mangle Blanco (*Laguncularia racemosa*), Mangle botón (*Conocarpus erecta*), Mangle rojo (*Rizophora mangle*) y Mangle negro (*Avicennia germinans*) que se encuentra clasificada en categoría de protección especial; así como de la fauna se identificaron 16 especies catalogadas en algún estatus de riesgo, en su mayoría del grupo de los reptiles. De las 16 especies 3 especies presentan estatus de Amenazadas, 12 con Protección Especial y 1 en Peligro de Extinción. En caso necesario, se rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de desplazarse; así como también a la flora.



"Club de Playa Bahía"  
Cantiles de Mitá, 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](http://www.semarnat.gob.mx)



**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 estos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. 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. **Vinculación:** En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m3 de residuos de construcción y de acuerdo con la fracción VII del anexo normativo los residuos de manejo especial estarían sujetos a un Plan de Manejo. De 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.

**NOM-022-SEMARNAT-2003.-** Preservación, conservación y aprovechamiento sustentable del manglar.

<p>4.0 El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de cambio de uso de suelo, autorización de aprovechamiento de la vida silvestre e impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integridad de este, para ello se contemplarán los siguientes puntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La integridad del flujo hidrológico del humedal costero;</li> <li>- La integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental;</li> <li>- Su productividad natural;</li> <li>- La capacidad de carga natural del ecosistema para turistas;</li> <li>- Integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje;</li> <li>- La integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales;</li> </ul>	<p>La unidad hídrica – individuos de mangle, la delimitamos a partir del cauce del escurrimiento remanente que quedó posterior a la construcción de la carretera Punta Mita – Higuerillas, conduciendo el agua de lluvia a través de una ligera pendiente que cruza el predio y en donde se comunica al mar de manera intermitente.</p> <p>El proyecto no va a llevar a cabo ningún tipo de obra civil, ni serán entubados, ni desviados y mucho menos se verterán sobre ellos aguas negras en el escurrimiento presente en el predio; por lo el proyecto no comprometerá o alterará las condiciones dinámicas de este sistema.</p> <p>La presencia de mangle, no logra conformar una comunidad de manglar ya que no se tienen una masa pura de ellas, sino que se entremezclan con individuos de otras especies remanentes de la selva baja caducifolia que se distribuyó en el predio; además que el carácter periódico de los encharcamientos, no permite la presencia de organismos acuáticos o descomponedores que normalmente forman parte de comunidades de manglar, así como tampoco se tienen sitios de anidación a lo largo de los escurrimientos, de hecho es probable que parte de los nutrientes provengan del arrastre en el escurrimiento y/o provenientes de la descomposición de la materia orgánica de la vegetación contigua a la zona.</p>
--	--



*Gracias*

*[Handwritten signature]*



<p>- Cambio de las características ecológicas; -Servicios ecológicos; -Ecológicos y eco fisiológicos (estructurales del ecosistema como el agotamiento de los procesos primarios, estrés fisiológico, toxicidad, altos índices de migración y mortalidad, así como la reducción de las poblaciones principalmente de aquellas especies en estatus, entre otros).</p>	<p>Por todo lo antes mencionado, se puede asegurar que la comunidad de manglar se podrá preservar garantizando la integridad del ecosistema.</p>
<p>4.1 Toda obra de canalización, interrupción de flujo o desvío de agua que ponga en riesgo la dinámica e integridad ecológica de los humedales costeros, quedará prohibida, excepto en los casos en los que las obras descritas sean diseñadas para la restauración la circulación y promover la regeneración del humedal costero.</p>	<p>Por la realización del proyecto ningún escurrimiento será modificado en ninguna forma o desviado su flujo, por lo que continuarán aportando el agua de lluvia que durante periodos de fuerte tormenta escurre a través de ellos y llegan a donde se encuentran algunos individuos de mangle, fuera de los límites del predio en donde se realizará el proyecto. Por lo anterior, no se pondrá en riesgo la dinámica e integridad ecológica de la comunidad de manglar.</p>
<p>4.5 Cualquier bordo colindante con el manglar deberá evitar bloquear el flujo natural hacia el humedal costero.</p>	<p>Los escurrimientos permanecerán inalterables sin ninguna obra que bloquee o modifique su estructura, por lo que se garantiza la continuidad de su funcionamiento natural.</p>
<p>4.6 Se debe evitar la degradación de los humedales costeros por contaminación y asolvamiento.</p>	<p>Las obras y actividades propuestas para el proyecto no plantean llevará a cabo ninguna de estas acciones.</p>
<p>4.8 Se deberá prevenir que el vertimiento de agua que contenga contaminantes orgánicos y químicos, sedimentos, carbón, metales pesados, solventes, grasas, aceites ...</p>	<p>Los escurrimientos presentes son de carácter temporal, y en ellos no se verterán ningún tipo de contaminante; una vez en funcionamiento el proyecto, las aguas utilizadas en el desarrollo serán conducidas hacia la planta de tratamiento con que cuenta el condominio de Punta Mita en donde se les dará tratamiento. Parte de esta agua se utilizará para el riego de las áreas verdes del condominio.</p>
<p>4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la</p>	<p>La distancia del límite del predio al área del manglar es de 7 metros. La distancia de las obras del proyecto es de 10 metros al área del manglar.  En vinculación con el numeral 4.43 de la presente norma se establece</p>



*Calderón*

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)

*Lucas*

*R*



vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.	un Programa de conservación, restauración, manejo y monitoreo de vegetación de manglar, en beneficio de ese ecosistema.
4.18 Queda prohibido el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero, para ser transformado en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos, o cualquier otra obra que implique pérdida de vegetación, que no haya sido autorizada por medio de un cambio de utilización de terrenos forestales y especificada en el informe preventivo o, en su caso, el estudio de impacto ambiental.	Durante la construcción y operación de las obras y actividades del proyecto no se tocará la vegetación del manglar para transformarlo en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos, o cualquier otra obra.
4.20 Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros.	Las obras y actividades del proyecto no contemplan la disposición de ninguna clase de residuos líquidos, sólidos peligrosos y no peligrosos en la zona del humedal costero adyacente a la zona del proyecto.
4.37 Se deberá favorecer y propiciar la regeneración natural de la unidad hidrológica, comunidades vegetales y animales mediante el restablecimiento de la dinámica hidrológica y flujos hídricos continentales (ríos de superficie y subterráneos, arroyos permanentes y temporales, escurrimientos terrestres laminares, aportes del mantó freático), la eliminación de vertimientos de aguas residuales y sin tratamiento protegiendo las áreas que presenten potencial para ello.	El proyecto no pretender interrumpir a modificar la dinámica hidrológica.  Las aguas residuales generadas se enviarán mediante tubería a la planta de tratamiento que se construyó para dar tratamiento a todas las aguas que se generen en el Condominio Maestro Punta Mita, ubicada en el poblado del Nuevo Corral Risco, mismas que serán posteriormente utilizadas para el riego de áreas verdes del condominio; por lo anterior las aguas residuales no serán vertidas a la zona de manglar.
*4.43 La prohibición de las obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que el informe preventivo o la	Se propone un Programa de conservación, restauración, manejo y monitoreo de vegetación de manglar.



"Club de Playa Bahía"  
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



<p>manifestación de impacto ambiental, según sea el caso, establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso del suelo correspondiente.</p> <p>*Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la NOM-022-SEMARNAT-2003.</p>	
--	--

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

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

En relación a la vinculación del proyecto, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, la promovente manifestó lo siguiente: El uso de suelo en materia urbana del sitio del proyecto, lo regula el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, mediante decreto 8430; al respecto de dicho instrumento de planeación, la promovente indicó lo siguiente:

En materia de uso del suelo establecida en el (PMDU-BB-2002) para el área en donde se construirá el proyecto dicho instrumento asignó un uso del suelo Turístico Residencial con una densidad de 25 ctos./ha. y siendo éste compatible e igual al asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Turístico Punta Mita según los planos de ubicación del proyecto respecto a la Estrategia General y Zonificación primaria.

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
Uso del Suelo	- <i>Desarrollos Turísticos</i> (Nuevo Vallarta, Flamingos Vallarta, Playas de Huanaquaxtle, Costa Banderas, Punta Mita, Litibú, Playas sobre el Pacífico): En estas áreas el uso totalmente predominante lo constituye el habitacional turístico en todas las modalidades, que van desde los hoteles de gran turismo	El proyecto se localiza dentro del desarrollo de Punta Mita por lo que le corresponde un uso habitacional-turístico, en todas sus modalidades.

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



	hasta los <i>bungalows</i> , pasando por los condominios, fraccionamientos residenciales, suites, villas y <i>trailer parks</i> , mezclado con áreas de recreación y deportes turísticos en lagunas y cuerpos de agua, canchas deportivas, campos de golf, apoyados con la presencia de algunos centros comerciales del desarrollo Nuevo Vallarta.	
Zonificación Secundaria		
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	CUS 1.80	El proyecto utilizará una intensidad de uso del suelo menor a este indicador. CUS superficie total del predio $3,377.00 \text{ m}^2 \times 1.80 \text{ CUS} = 6,078.6 \text{ m}^2$ y se construirán en total de <b>460</b> $\text{m}^2$ (considerando la definición del artículo 3 fracción IX Reglamento Municipal de zonificación y usos del suelo Bahía de Banderas, Nayarit) equivalentes al 7.5 % del CUS permitido.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	3 Niveles máximos de construcción	Los niveles de las edificaciones en el club de playa estarán por debajo de los 3 niveles, cumpliendo con esta modalidad.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	COS 0.60	La superficie total del predio es de $3,377.00 \text{ m}^2 \times 0.60 = 2,026.2 \text{ m}^2 = \text{COS permitido}$ . Considerando lo definido por el artículo 3 fracción VIII del Reglamento Municipal de zonificación y usos del suelo Bahía de Banderas, Nayarit, el desplante del proyecto considera en superficie total de <b>460.00</b> $\text{m}^2$ el área total del proyecto

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)





		cumple con esta restricción de coeficiente de ocupación del suelo equivalentes al 22.7 % del COS.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	Superficie mínima del lote de 600 m <sup>2</sup>	El área del predio del proyecto tiene una superficie de 3,377.00 m <sup>2</sup> lo cual cumple con la superficie mínima.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	Espacio de estacionamiento 60 m <sup>2</sup> de construcción/cajón	El proyecto respetará el espacio de construcción por cajón.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo (Restricciones)	Frontales hacia elemento viales 15 metros.	No aplica ver planos (anexo 6).
	Frontales hacia la playa (ZFMT) 15 metros	Cumplen con las restricciones ver planos de (anexo 6).
	Laterales colindantes con elementos viales 15 metros	No aplica ver planos (anexo 6).
	Laterales colindantes con lote 3 metros.	No aplica ver planos de (anexo 6).
	Trasero colindante con lote 15 metros	No aplica ver planos de (anexo 6).

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

El PPDUT-PM-2002, con relación a los usos establecidos en el plano E-4 de Zonificación Secundaria el área del proyecto se ubicará en el DT-25 que establece una densidad turística de 25 cuartos por ha.

Al respecto de la tabla de restricciones urbanas que presentó la promovente, se identificó que al hacer mención de los parámetros que establece el Plan de Desarrollo Urbano para el sitio, presentó valores diferentes a los que establece el mencionado plan; sin embargo debido a lo sencillo del proyecto y a que la descripción del proyecto de MIA-P es completa, congruente y consistente con los planos presentados, permitió a esta Delegación Federal hacer el análisis del cumplimiento urbano, tal como se indicará en el apartado de análisis técnico - jurídico del presente oficio.

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



*Handwritten signature*

"Club de Playa Bahía"  
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*



**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 dividió el municipio en 23 Unidades Ambientales delimitadas y caracterizadas ambientalmente, todas ellas teniendo una ficha en la cual se establecen los límites geográficos, el medio físico natural, el medio biológico, los aspectos socio-económico, la problemática ambiental relevante, sus limitantes y oportunidades; vocación y observaciones. Así mismo, se analizó la caracterización de dicha Unidades Ambientales realizada por el propio instrumento, encontrando que las obras y actividades del proyecto se ubicarán dentro de la Unidad Ambiental 3D-2 denominada Punta Mita, quedando entonces delimitado nuestro Sistema Ambiental en los propios límites de esta Unidad Ambiental, la superficie que ocupa es de 0.4 km<sup>2</sup> equivalentes a 40 has.

Flora en el Sistema Ambiental.- Para la caracterización de la flora en el SA se consideraron el plano de Uso de Suelo y vegetación de INEGI Serie V y la revisión de los trabajos publicados sobre la vegetación característica de la zona 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 Sarukán (2005) el trabajo de campo realizado para corroborar las condiciones y características está dicha vegetación la cual en el Sistema Ambiental está cubierta aproximadamente el 92 % de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia y de vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia en un 7 % y en la zona de asentamientos humanos el palmar.

Vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia.- Es la dominante en el SA 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 15m, están (*Hampea trilobata*) Majahua, *Bucida macrostachya*, *Caesalpinia velutina*, *Lonchocarpus spp.* y *Bursera spp.* Existe un estrato más bajo con árboles de 3-6 m *Cordia dentata*, *Plumeria rubra*, *Sapium macrocarpum* Mataiza, *Guaiacum culteri* entre otras.

Vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia.- Es una de las comunidades también con una importante

"Club de Playa Bahía"

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 initials 'R' and 'P'*



distribución en la Planicie Costera del Pacífico y ocupa casi la superficie total en el SA. El estrato arbóreo va de 8-10 m en donde está *Bursera simarouba*, *Lonchocarpus emarginatus*, *Ceiba aesculifolia* y *Cordia alliodora* y el estrato arbustivo está representado por *Bahuvia diversifolia*, entre otros. Las especies características son *Brosimum alicastrum*, *Hura polyandra*, *Cecropia erecta* y *Bursera* y (*Spondias purpurea*) ciruelo.

Palmar presente en el SA.- La zona de palmar ocupa aproximadamente una superficie de 0.001 % 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* y de Cocos nucifera; estas mezcladas con otras especies que comparten el estrato superior como son *Ficus padifolia*, *F. glabrata*, *F. glaucescens*, *F. lentiginosa*, *Brosimum alicastrum*, *Dendropanax arboreus*, *Enterolobium cyclocarpum* y *Bursera simarouba*.

Manglar presente en el Sistema Ambiental.- En el Sistema Ambiental se identificó durante los recorridos de campo la presencia de mangle blanco (*Laguncularia racemosa*), mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*) y Mangle rojo (*Rizophora mangle*), todas las anteriores se encuentran enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo algún estatus de protección. Es importante mencionar, que los organismos presentes no llegan a conformar macizos o franjas consolidadas de manglar, ya que están dispersos entre la vegetación existente secundaria.

Fauna en el Sistema Ambiental.

A nivel del SA, se encontraron un total de 114 especies de fauna terrestre y de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas están dentro las siguientes categorías: Amenazadas 5, sujetas a Protección especial 10, En peligro de extinción 1 y 18 son endémicas de acuerdo con la tabla general de especies de fauna. Los grupos con mayor número de especies dentro de la norma fueron reptiles y aves con 7 especies. Es importante hacer mención que 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 cola blanca, el jabalí, el coati, la zorra gris, 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 están las iguanas, negra (*Ctenosaura pectinata*) y verde (*Iguana iguana*).

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. Se determinó el Área de Influencia del proyecto estableciendo un polígono con sus límites al Norte con el lote 21 y con la Carretera Federal 200, La Cruz de Huanacaxtle-Punta Mita, al Sur con la Zona Federal Marítimo Terrestre, al Este con el lote denominado la lancha, al Oeste con el camino de acceso al lote 21.

"Club de Playa Babia"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



R  
P



Al Norte del Área de Influencia del proyecto la cobertura vegetal está alterada dado que el ecosistema fue fragmentado en el pasado por la construcción de la Carretera Federal 200, La Cruz de Huanacaxtle-Punta Mita; al Oeste del Área de Influencia también está alterada en sus funciones por los el camino de acceso que es empleado por turistas para acceder a la playa, por lo que, aunado a ello la delimitación de lotes mediante malla ciclónica da como resultado del proceso de alteración del sitio; al Sur del Área de Influencia la cobertura vegetal es casi nula con áreas cubiertas de pastos y agaves y en otros sitios la cobertura vegetal es abierta; al Este Colinda con el lote denominado la Lancha, en dicho lote en la periferia existe parte del manglar ribereño.

Al Sur en el frente de la Zona Federal Marítimo Terrestre en la cual no se llevarán a cabo ninguna obra o actividad del proyecto la vegetación es representada por pastos y algunos elementos de vegetación como es el caso de papelillo amarillo (*Jatropha standleyi*), pastos, agaváceas (lechuguillas) y algunos ejemplares de manzanilla (*Hippomane mancinella*).

Respecto la colindancia Este, se tiene una comunidad de manglar con elementos aislados de mangle botoncillo (*Conocarpus erecta*) y mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) la cual ocupa aproximadamente una superficie de 2,600 m<sup>2</sup>, y está asociada a dos escurrimientos temporales y a la zona de inundación que forman dichos escurrimientos y que también tiene carácter temporal. En la colindancia con el predio del proyecto se contabilizaron unos 50 ejemplares; sin embargo, la incidencia del predio con respecto a dichos organismos será nula, ya que se tendrá especial cuidado durante la operación del proyecto, para que los usuarios no accedan a dicho sitio, además de contar con letreros alusivos, a su presencia y conservación.

Las especies identificadas corresponden a *Conocarpus erecta* (mangle botoncillo) y *Laguncularia racemosa* (mangle blanco). La presencia de ejemplares de estas especies es gracias a la penetración de agua marina en temporadas de tormenta de marea y a la periodicidad de los escurrimientos superficiales de agua, que de manera intermitente inundan la zona. Ambas condiciones están sujetas a la presencia de tormentas importantes en la región.

La distribución de estas dos especies, como se ha señalado, se da siguiendo el cauce del escurrimiento intermitente que les alimenta en épocas de lluvias y que crea una pequeña zona inundable cercana a la línea de costa; a su vez, se alimenta con agua de mar en épocas de tormentas de marea. La distribución de los ejemplares de mangle a lo largo del cauce de la escorrentía es discontinua sin llegar a formar un manchón, están entremezclados con especies pertenecientes a vegetación secundaria de selva baja caducifolia.

La presencia de ejemplares de *Conocarpus erecta* (mangle botoncillo), *Laguncularia racemosa* (mangle blanco) y *Rizophora mangle* (mangle rojo), no logran conformar una comunidad de manglar ya que no se tiene una masa pura (especies



"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)

R  
P  
19

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



Delegación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM. 138.01.00.01/2845/18

dominantes) de ellos y los pocos ejemplares existentes, se entremezclan con individuos de otras especies de vegetación secundaria de selva baja caducifolia; no conforman un humedal costero ya que no existe una circulación continua de agua salobre o marina que le alimente. Su productividad y aporte energético son bajos, al no registrarse la presencia de especies índice de fauna acuática y de valor comercial (vertebrados e invertebrados en sus diferentes estadios de vida) asociados al sistema hídrico-manglar, no está funcionalmente relacionado con otros ecosistemas lagunares de la zona, no contribuye de forma sustantiva a la recarga del acuífero, ni en la retención de nutrientes por el ingreso de materia orgánica proveniente de las escorrentías intermitentes, tampoco forma parte de corredores biológicos, ni es importante como zona de transición, conexión y amortiguamiento entre el medio acuático terrestre y sus ecosistemas respectivos. En cuanto a las funciones biológicas de estos ejemplares de manglar no se identifican zonas de protección y crianza de fauna silvestre, no contribuyen a la protección y estabilización de la costa y están rodeados por un ecosistema perturbado en diferentes grados por actividades antropogénicas.

El área de manglar adyacente y fuera del predio del proyecto tiene una distancia entre el primer individuo de manglar y el límite del proyecto de unos 7 metros y además, no forma una masa concreta de individuos de mangle ya que está mezclado con algunos ejemplares de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia y presenta un alto grado de alteración pues es utilizado por grupos de Surfistas para realizar sus prácticas y para lograr llegar a la playa crearon caminos de acceso internos que fragmentaron a la comunidad de manglar presente en el frente de playa; es necesario hacer mención que las obras y actividades del proyecto no afectarán ni obstruirán al flujo hidrológico intermitente en el cual se desarrolla vegetación de manglar.

#### Fauna del Área de Influencia del proyecto.

Dada la alteración del Área de Influencia fue difícil observar fauna en los recorridos realizados, se presume por la observación de huellas que el área pudiera ser habitada por especies de mamíferos como (*Didelphis virginiana*) tlacuache del cual se observaron huellas, además, se observaron algunos nidos y en el área de manglar individuos de cangrejo cajo (*Cardisoma crassum*) y garza bueyera (*Bubulcus ibis*).

En lo que respecta a la hidrología superficial, dentro del área del proyecto no se presentan escurrimientos perenes, solo algunos intermitentes, de igual forma en el Área de Influencia se presentan escurrimientos temporales, no significativos y que han sido incorporados al drenaje pluvial del condominio y de las vialidades principales como son la vialidad de acceso a punta mita y la Carretera Federal 200 la Cruz de Huanacaxtle-Punta Mita, cuya construcción fragmentó los patrones de escurrimiento temporales que descienden de las partes más altas presentes en el área del proyecto.

Sitio del proyecto.

"Club de Playa Bahía"

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](http://www.semarnat.gob.mx)



R P



La flora presente en el área del proyecto, se caracteriza por desarrollarse entre los 10-500 msnm y está constituida por casi el 50% de 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 están: (*Jatropha standleyi*) Papelillo amarillo, (*Pithecellobium lanceolatum*) Guamuchillo. Existe un estrato bajo con árboles de 3-6m (*Acacia cornigera*) Jarretadera, (*Agave lechuguilla*) Lechuguilla y (*Sapium lateriflorum*) Mataiza; en el área de estudio; la cobertura ha sido afectada por el cambio de uso de suelo, lo cual ha desplazó la vegetación nativa y por consiguiente han modificado el ecosistema, provocando con ello la disminución de la biodiversidad de especies vegetales, dejando amplias áreas abiertas con escasa cobertura arbórea.

Partiendo de la consideración de que al momento de realizarse las obras del proyecto, la vegetación de los terrenos donde será la afectación, es preferentemente forestal, y corresponde a un ecosistema de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, de acuerdo a sus características específicas tales como: Predominancia de especies leñosas perennes que se desarrollan en forma espontánea, así como a la ubicación de las coordenadas del predio sobre el Conjunto de Datos Vectoriales de Uso de Suelo y Vegetación. Escala 1:250,000; Serie V; INEGI, 2011 no será necesaria la presentación de un Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos forestales (ETJ).

Respecto a la fauna en el Área de Influencia y del proyecto se observaron directamente en el predio ejemplares de fauna terrestre y el pecarí de collar del cual se encontraron huellas, es una de las especies reportadas para el Sistema Ambiental y es preciso hacer mención que dicha especie no está listada dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 sin embargo, el cuije cola azul (*Aspidocelis lineatissimus*) o lagartija cola azul, están listadas en dicha norma bajo el estatus de protección especial y además es endémica, el sitio del proyecto difícilmente podría ser una zona de reproducción y de hospedaje para dicha especie por el grado de alteración ambiental que presenta; así mismo, la fauna presente en el área del proyecto se verá poco afectada ya que son especies de rápido desplazamiento.

Adicionalmente y aun cuando ninguna de las obras y actividades del proyecto se desarrollarán 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 laúd y golfinas 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 golfinas. 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. En relación a los sitios de anidación potencial y conocidos para la tortuga golfinas las áreas más cercanas al proyecto se localiza a aproximadamente a 3 km.

"Club de Playa Babia"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)





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

Que la fracción V del Artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación a la promovente de incluir en la MIA-P uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el proyecto puede ocasionar; en este apartado es donde la promovente debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del REIA, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integridad 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 acarreos de material producto del despalle, 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.

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 (CO<sub>2</sub>), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO<sub>x</sub>) y dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>); sin embargo, este impacto ocurrirá de manera 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 etapa de 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 las actividades de 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 microrrelieve. 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 el caso de la hidrología superficial, al ser modificadas las condiciones topográficas por la construcción del proyecto puede 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 vialidades, carreteras, crecimiento de la zona urbana, entre otros; asimismo, el área que será afectada por el proyecto, es poco significativa en relación al Sistema Ambiental delimitado.

La calidad de agua puede resultar afectada por incremento de concentración de grasas y aceites, los cuales en caso de una

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



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 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 que se adaptado a las condiciones actuales, por lo que en la etapa de construcción se deberán establecer 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.



"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



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 del proyecto, no obstante, en el área del proyecto no se prevé una afectación significativa ya que actualmente en los sitios aledaños a los predios donde se construirá el proyecto 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.

Factor Impactado: Socioeconómico.

Durante el tiempo que durará el proceso constructivo del proyecto, serán requeridos jornales de trabajo, que significaran fuentes de empleo temporales importantes para la región, durante la etapa de preparación y construcción, serán requeridos materiales de construcción y servicios diversos que ocasionaran una derrama económica también importante.

Durante la etapa de operación y mantenimiento.

Factor Impactado: Aire.

Durante la operación 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 que ingresen al área del proyecto), como bióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NOx) y dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>); 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; 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



*Cady*

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)

*[Firma]*

*[Firma]*



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.

**Factor Impactado: Vegetación.**

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

**Factor Impactado: Fauna.**

Durante la operación no se prevén efectos adversos directos sobre la fauna.

**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

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



*Caly*

*Al*

*R*



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.

Impactos que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la promovente, fueron indicadas mediante la aplicación de subsistemas, los cuales se desglosan a continuación:

**Subsistema de Buenas Prácticas.**

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución		
		PS	C	OM
EBP-1	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.			
EBP-2	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.			
EBP-3	Los contratistas o subcontratistas dentro del proyecto serán corresponsables ambientales en la implementación de medidas de prevención, mitigación o compensación.			
EBP-4	Los contratistas y subcontratistas dentro del proyecto deberán cumplir con la normatividad ambiental aplicable.			
EBP-5	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.			
EBP-6	La administración dentro del proyecto será la responsable ambiental en la implementación de acciones de prevención, mitigación o compensación.			
EBP-7	Durante las actividades la relación de baños debe ser de uno por cada veinte trabajadores en el sitio. Asegurando su limpieza y correcto funcionamiento.			



*Handwritten signature*

"Club de Playa Babia"  
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*

*Handwritten signature*



EBP-8 <sup>CC</sup>	Los operadores de maquinaria deberán contar con bitácora de mantenimiento mensual para sus equipos y vehículos.			
EBP-9	Verificar en campo el correcto estado de la maquinaria sin fugas de aceites o combustibles.			
EBP-10	No se dará mantenimiento a ningún tipo de maquinaria dentro del área del proyecto.			
EBP-11	No se realizará ningún tipo de actividad de construcción en el horario nocturno.			
EBP-12	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.			
EBP-13	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. CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

### Subsistemas de conservación de suelos.

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución		
		PS	C	OM
ECS-1	En las etapas de preparación del sitio y construcción sólo se despaldarán las áreas definidas para el proyecto.			
ECS-2	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.			
ECS-3	No se realizarán excavaciones ni remoción de suelo innecesarios que pudieran propiciar procesos erosivos.			
ECS-4	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.



"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución		
		PS	C	OM
EPAF-1	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.			
EPAF-2	Permitir el escape de cualquier especie de fauna.			
EPAF-3	Los residentes no podrán alimentar a las especies de fauna silvestre, ni dejar alimentos en las áreas comunes.			

Aplicación de la medida o acción

PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.

Subsistema de protección y conservación de flora.

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución		
		PS	C	OM
EPCF-1 <sup>cc</sup>	Respetar los sitios aledaños a las áreas del proyecto, para no afectar la vegetación existente.			
EPCF-2 <sup>cc</sup>	Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, no realizar en ninguna circunstancia la quema de material vegetal.			
EPCF-3 <sup>cc</sup>	Sólo remover la vegetación que se encuentre en el Área de Afectación directa del proyecto.			
EPCF-4 <sup>cc</sup>	Considerando que dentro del Sistema Ambiental se tiene la presencia de manglar y considerando que la promotora tiene como objetivo impulsar un proyecto sustentable y ante tal enfoque se propone llevar a cabo un Programa de conservación, restauración, manejo y monitoreo de vegetación de manglar. La información que contendrá el Programa será el siguiente:  1. Descripción de los aspectos fisonómicos del manglar. 2. Grado de conservación y/o deterioro de la calidad ambiental.			



*Handwritten signature*

"Club de Playa Babia"

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*



Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		PS	C	OM
	3. Identificación de unidades naturales. 4. Identificación de fuentes contaminantes. 5. Interdependencia con otros ecosistemas. 6. Tendencias de deterioro por procesos naturales. 7. Procesos naturales que condicionan su existencia. 8. Acciones concretas para el mejoramiento del manglar. a) Subprograma de reforestación. b) Subprograma de monitoreo. c) Subprograma de remoción de basura y residuos. d) Subprograma de conservación. e) Subprograma de concientización y sensibilización para la protección de la zona de mangle			

Aplicación de la medida o acción

PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento. CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

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.

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		PS	C	OM
MRL-1	En la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto, se contratará el servicio de sanitarios portátiles con empresas autorizadas; las cuales también llevarán a cabo el mantenimiento, manejo y disposición final de las aguas sanitarias.			
MRL-2	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.			



"Club de Playa Bahía"  
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.

Manejo de residuos sólidos urbanos.

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución		
		PS	C	OM
RSU-1 <sup>CC</sup>	El manejo, clasificación, almacenamiento y transporte de los residuos sólidos urbanos se realizará conforme a lo dispuesto en la normatividad ambiental vigente.			
RSU-2 <sup>CC</sup>	<p>En el manejo de los residuos sólidos urbanos se considerará la implementación de las siguientes acciones:</p> <p>Medidas para la reducción de fuentes de residuos sólidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prevenir y disminuir la generación de residuos sólidos, adoptando medidas de separación, reutilización y reciclaje.</li> </ul> <p>Medidas para la separación, reutilización y reciclamiento de materiales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Separar los residuos sólidos en orgánicos e inorgánicos.</li> <li>✓ Clasificar los componentes inorgánicos (papel, cartón, vidrio, plástico y metales).</li> </ul> <p>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> <p>Medidas para la disposición temporal y final de los residuos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Utilizar contenedores o recipientes adecuados identificados para los residuos orgánicos e inorgánicos.</li> <li>✓ 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.</li> </ul>			

R P



Calles

"Club de Playa Babía"  
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. CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

**Manejo de residuos de manejo especial.**

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución		
		PS	C	OM
RME-1	Los residuos de materiales dispersos se dispondrán en sitios autorizados.			
RME-2	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.**

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución		
		PS	C	OM
MRP-1	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.			
MRP-2	Se contratarán empresas autorizadas por la SEMARNAT para el manejo, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.			
MRP-3	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.			
MRP-4	El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos se instalará cumpliendo con el artículo 82 del Reglamento de la LGPGIR.			
MRP-5	Se verificará que los residuos peligrosos no tengan un periodo de almacenamiento mayor a seis meses, quedando asentado en bitácoras.			
MRP-6	Las bitácoras se registrarán de acuerdo con el artículo 71, fracción I del Reglamento de la			



"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)

*Handwritten initials and signature*



	LGPGIR.		
MRP-7	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.

Subsistema de control de contaminación atmosférica.

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		PS	C	OM
CCA-1	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.			
CCA-2 <sup>CC</sup>	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.			
CCA-3 <sup>CC</sup>	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.			
CCA-4 <sup>CC</sup>	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.			
CCA-5	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. CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

Acciones generales.

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		PS	C	OM



*Handwritten signature*

"Club de Playa Babía"  
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*



EG-1	Difundir los lineamientos establecidos en materia de Protección Ambiental a los trabajadores y visitantes al área del proyecto y verificar su aplicación.		
EG-2	En caso de requerir materiales de construcción para el proyecto, éstos deberán provenir de bancos de materiales autorizados por las autoridades competentes.		
EG-3	Se colocarán letreros alusivos a la protección y cuidado de la flora y fauna dentro del predio.		
<b>Aplicación de la medida o acción</b>			

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 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 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.

"Club de Playa Bahía"  
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*

*Handwritten signature*



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.

El escenario ambiental futuro considerando la operación del proyecto, teniendo en cuenta la aplicación del Sistema de Gestión Ambiental que se pretende implementar 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 – Jurídico.

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 promotora 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.

"Club de Playa Bahía"

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](http://www.semarnat.gob.mx)





Respecto al cumplimiento de los instrumentos urbanos Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (PMDU-BB-2002), estableció criterios específicos en la Estrategia de Zonificación Secundaria para el sitio (DT-25) son:

Se permitirá una densidad máxima de 25 cuartos hoteleros/hectárea y se permite la instalación de servicios turísticos básicos. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 600 m<sup>2</sup> de superficie y un frente mínimo de 30 metros. b) 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 4 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 70 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 1.20 veces la superficie del área a construir que equivale al 30 % de la superficie del lote.

Esta Delegación Federal analizó el cumplimiento urbano del proyecto, acorde a lo siguiente:

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDURE	Cumplimiento	
Uso de suelo	instalación de equipamiento de servicios y actividades turísticas *	Habitacional T-25	Cumple	
Superficie mínima del lote	3,377.00 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	Cumple	
Construido en planta baja (desplante del club que es la única área techada)	460 m <sup>2</sup>	1013.1	Cumple	
COS=	460	0.13	0.3	Cumple
	3,377.00			
Total de construcción del proyecto en todos sus niveles (m <sup>2</sup> )	460 m <sup>2</sup>	4052.4 m <sup>2</sup>	Cumple	
CUS=	460	0.13	1.2	Cumple
	3,377.00			
Niveles (obsérvese que en su análisis la promotora menciona para el COS y CUS los mismos 460 m <sup>2</sup> )	1	1	Cumple	
Frente Mínimo de lote. Verificadas en el plano topográfico de	41.8 metros	30 m	Cumple	



*Coal*

*"Club de Playa Bahía"*  
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](http://www.semarnat.gob.mx)

*R*



la promovente la distancia entre la coordenadas 59 y 60 (X = 448866.24, Y = 2296166.64; X = 448906.3, Y = 2296154.54), que es la línea frontal de acceso al predio, arroja una distancia de 41.8 metros.			
Restricción frontal** (el estacionamiento no es techado)	15 metros	15 metros	Cumple
Restricción lateral con lotes**	3 metros	3 metros	Cumple
Restricción posterior (frontal a ZFMT, el predio tiene acceso por 2 linderos) **	15 metros	15 metros	Cumple

\* 3.2.5.1.1.3 Áreas de equipamiento urbano y turístico del (PDUMBB): Usos específicos: Se permitirá la instalación de equipamiento de servicios y actividades turísticas complementarias que por sus características propias sirvan a la totalidad del desarrollo habitacional turístico en específico. Además se aplicó la definición del artículo 3 fracción IX del Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit.

\*\* Se verificó el plano incluido en el anexo 6 de la MIA-P, relativo a las restricciones laterales, frontal y con ZFMT, identificando que los valores de dichas franjas.

Por otra parte se valoró que dentro del Subsistema de protección y conservación de flora, la promovente ejecutar un Programa de conservación, restauración, manejo y monitoreo de vegetación de manglar, mismo que incluye en su punto "8. Acciones concretas para el mejoramiento del manglar", implementar un "a) Subprograma de reforestación"; en este orden de ideas, la promovente si propone una propuesta que garantiza el aumento en la superficie del manglar, con lo cual cumple con la condición del numeral 4.43 de la NOM-022-SEMARNAT-2003, con lo cual es apto de ser autorizado el proyecto a una distancia menor a los 100 metros del manglar; siendo susceptible de condicionar por esta autoridad al ingreso de las condiciones y alcances de la aplicación de la reforestación.

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



"Club de Playa Bahía"  
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



Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° inciso Q), 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la Ley Orgánica de la Administración pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: 2°, 3° fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2° fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

**TÉRMINOS**

**PRIMERO.-** La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado, "Club de Playa Bahía", a ubicarse en el lote denominado La Lancha, en la Localidad de Emiliano Zapata, también llamada Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) Se autoriza la realización de las obras y/o actividades del proyecto, en los términos indicados en el considerando 6 del presente oficio.

Las coordenadas UTM de la poligonal del predio del proyecto, sin incluir coordenadas de arco (para ángulos de circunferencia), son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	448834.51	2296008.33
2	448854.18	2296047.33
3	448868.11	2296078.09
4	448877.52	2296091.33
5	448881.53	2296105.92

"Club de Playa Bahía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)



*6/16/18*

*R* *P*



6	448877.98	2296119.12
7	448866.74	2296142.53
8	448853.71	2296152.96
9	448866.24	2296166.64
10	448806.30	2296154.54
11	448884.39	2296074.80
12	448870.76	2296068.24
13	448866.88	2296060.48
14	448867.24	2296041.48
15	448869.07	2296037.90
16	448856.78	2296993.09
17	448850.02	2296997.41
18	448838.06	2296996.42

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de (veintiún años) 21 años para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del proyecto. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la MIA-P en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del proyecto.

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

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que

"Club de Playa Babía"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)





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 rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, la promovente deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar.

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su REIA, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el TÉRMINO PRIMERO para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del proyecto de referencia.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un proyecto es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación



*Carde*

"Club de Playa Babia"  
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](http://www.semarnat.gob.mx)

*M*

*R*

*P*



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

1. Previo al inicio de cualquier actividad o obra relativo al proyecto, deberá ingresar un Dictamen Técnico Forestal, firmado por un Técnico Forestal inscrito en el registro en el Registro Forestal Nacional, dicho dictamen deberá avalar que el predio no tiene condiciones forestales. En caso que Dictamen Técnico Forestal determine que el predio es forestal, entonces deberá ingresar una Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular, exclusivamente para la evaluación de la remoción

"Club de Playa Bahía"

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](http://www.semarnat.gob.mx)





de la vegetación forestal, y tramitar su respectivo Estudio Técnico Justificativo ante esta SEMARNAT. No se omite mencionar que si el predio es forestal y somete una MIA-P para la remoción de la vegetación, no podrá iniciar obras, motivo de la presente autorización hasta en tanto no tenga autorizada la MIA-P para la remoción de la vegetación.

2. Previo inicio del proyecto deberá presentar a esta Delegación Federal la propuesta de garantía debidamente justificada, para su análisis y validación de manera previa al inicio de las obras y actividades del proyecto. Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 50 párrafo segundo, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 35 penúltimo párrafo, de la LGEEPA y 51 fracción II de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece que la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de instrumentos de garantía para el cumplimiento de las condicionantes establecidas en esta Resolución, cuando durante la realización de las obras puedan producirse daños graves a los ecosistemas "en los lugares donde existan especies de flora y fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial" y según lo indicado por la promovente en la MIA-P, se reporta la presencia de especies de flora y fauna silvestre que se encuentran catalogadas en alguna categoría de riesgo, conforme a lo establecido en la NOM-059-SEMARNAT-2010, de acuerdo con lo referido en el considerando 8 del presente oficio, y el artículo 86 de la LGEEPA faculta a la Secretaría para aplicar disposiciones que sobre la preservación de las especies de la biota silvestre establezcan la propia LGEEPA y otras leyes.

El tipo y monto de la garantía se soportará con los estudios técnicos-económicos que respalden cada uno de las medidas de mitigación, corrección, compensación y programas propuestos en la MIA-P e información adicional y retomados en el presente resolutivo, así como los establecidos en las condicionantes del presente oficio, los cuales serán revisados y en su caso avalados por esta Secretaría, de conformidad con lo establecido en los artículos 52 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 50 párrafo segundo, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de las cuales las más relevantes fueron referidas en el Considerando 9 del presente oficio y que representen acciones con costo económico.

3. Es obligatorio que implemente el Subprograma de reforestación (ya que es la única medida que garantiza el aumento de la superficie del manglar, tal como lo exige el numeral 4.43 de la NOM-022-SEMARNAT-2003), para ello, en un plazo no mayor a 90 días naturales a partir de la recepción del presente; deberá indicar a esta autoridad el polígono de referencia en coordenadas UTM de las áreas donde implementará el subprograma, además presentar los registros de las condiciones actuales del área donde reforestará, identificada como el tiempo cero (T<sub>0</sub>), este será actualizado semestralmente mediante una nueva evaluación de dichas condiciones (T<sub>1</sub>, T<sub>2</sub>...) a fin de poder conocer su desarrollo, para lo cual se tomará como indicador la biomasa de los ejemplares de manglar colindante. Para lo cual se identificarán a los ejemplares colocándoles una marca en su principal área basal, así como la georeferencia de cada ejemplar en unidades UTM, Datum WGS 84, en caso de



que se registre una disminución en la superficie del manglar, el promovente deberá ejecutar (previa notificación a esta Delegación) las actividades que determine convenientes para revertir dicho decremento; esta medida deberá ser implementada por 3 años.

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

4. 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.
5. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la promovente deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
  - a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
  - b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del proyecto, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
  - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
6. 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. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
7. 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 de la 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

"Club de Playa Bahía"  
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



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



Delegación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental  
OFICIO NÚM. 138.01.00.01/2845/18

encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

8. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del proyecto, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del proyecto, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la promovente exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la promovente deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del proyecto el uso de letrinas o fosas sépticas.
9. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.

**OCTAVO.-** La promovente deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutive 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.



"Club de Playa Babia"

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](http://www.semarnat.gob.mx)

# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



Delegación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental  
OFICIO NÚM. 138.01.00.01/2845/18

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

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

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio al C. 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  
EL DELEGADO FEDERAL

ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDRANO



- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. Luis Carlos Tapia Pérez.- Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento. [luis.tapia@profepa.gob.mx](mailto:luis.tapia@profepa.gob.mx)
- c.c.e.p. M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- [alfonso.flores@SEMARNAT.gob.mx](mailto:alfonso.flores@SEMARNAT.gob.mx). Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2018TD040

No. Bitácora: 18/MP-0412/05/18

[lea@mazv/mgco/ocr](mailto:lea@mazv/mgco/ocr)

"Club de Playa Bahía"

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](http://www.semarnat.gob.mx)



