

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: Lic. Pablo Farra Anaya.

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Subdelegado de Administración e Innovación."

Fecha de clasificación y número de acta de sesión: Resolución 050/2019/SIPOT, en la sesión celebrada el 05 de ABRIL de 2019.

479



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
4º CONGRESO FEDERAL
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal 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. 138.01.00.01/0382/19

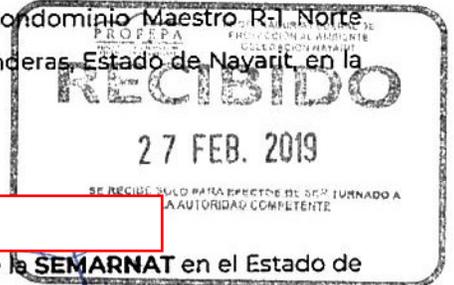
Tepic, Nayarit a 6 de febrero de 2019

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Karim Alejandro Cucalom Díaz



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el **C. Karim Alejandro Cucalom Díaz** Apoderado Legal del **C. Santiago Ortiz Monasterio Prieto**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto "**Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el Lote 38 del Condominio "Kupuri III", sobre la Unidad Privativa "Lote A-1/B", del Sub Sub-condominio Independiente "Lote A-1", perteneciente al Sub-condominio Independiente Lote "A", dentro del Sub-condominio Maestro R-1 Norte "Kupuri" del Condominio Maestro Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, en la coordenada UTM de referencia: X = 446574.978, Y = 2298160.520.



RESULTANDO

- I. Que el 13 de noviembre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 6 de noviembre de 2018, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2018TD077**.
- II. Que el 15 de noviembre de 2018, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/062/18**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 8 al 14 de noviembre de 2018 y extemporáneos.
- III. Que el 22 de noviembre de 2018, mediante escrito sin fecha, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 21 de noviembre 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**.
- IV. Que el 26 de noviembre de 2018, a través del oficio núm. 138.01.00.01/3944/18 esta Delegación Federal apercibió a el **promovente** para que presentara información faltante para cumplir cabalmente con los requisitos legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del **proyecto**, esto con base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"

Handwritten signature

Handwritten signature



- V. Que el 28 de noviembre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual el **promovente**, presentó la respuesta al apercibimiento que se indicó en el resultando IV del presente resolutivo.
- VI. Que el 29 de noviembre de 2018, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- VII. Que mediante oficios 138.01.00.01/0043/19 y 138.01.00.01/0044/19, ambos del 10 de enero de 2019, 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.
- VIII. Que el 17 de enero de 2019, el **promovente** ingresó en alcance una copia del oficio núm. 138.01.01/4208/18 del 18 de diciembre de 2018, mediante el cual esta **SEMARNAT** alude al Dictamen Técnico Forestal elaborado por el C. Ing. Juan Raquel Guzmán, inscrito en el Registro Forestal Nacional, señalando que la determinación de si un terreno es o no forestal deriva de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento y es responsabilidad del citado Técnico Forestal, la determinación de acahual que dio al predio.

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: 4º, 5º 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**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º inciso Q), 9º 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; 1º, 2º 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 5º 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 5º 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

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



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 ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, el **promoviente** 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 cuatro 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 VI del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
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** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en ésta, el **proyecto** consiste en construir y operar, en un predio de 2491.05 m², una Vivienda Unifamiliar Residencial con un sótano, planta baja y planta alta.

El sótano. Tendrá: Una cochera para dos autos; un área de servicio; un área de lockers con baño y ducha; un cuarto de máquinas; un cuarto para bodega; un cuarto para despensa; un cuarto para lavandería con un closet para herramientas; un closet para material de aseo, y una escalera para acceder a la planta baja.

Planta Baja. Se tendrá: Un área no techada denominada "plaza" la cual consiste en colocar un adoquinado tipo piedra en el suelo, para mejoramiento del área de rodamiento de los vehículos; un área no techada para estacionar un carrito de golf, andadores con escaleras para ingreso a la vivienda (incluye un área no techada denominada plaza de ingreso, la cual es una superficie de descanso antes del ingreso); un vestíbulo de ingreso con patio (con techo a doble altura), con un jardín Zen (con techo doble altura) y con las escaleras para acceder a la planta alta; un patio cubierto para distribución; una recámara denominada "Flex Room" con ducha y un medio baño; una recámara denominada "Suite 04" con baño, ducha y jardín interior; una recámara denominada "Master Suite 01" con baño ducha y terraza; una estancia comedor con terraza cubierta; una cocina principal y una cocina de apoyo; una alberca, con una terraza pergolada descubierta; un andador que rodea la alberca, el cual se divide por 2 muros bajos (pequeñas dalas de 10 cm de alto y 10 de ancho); en el exterior de la casa se tendrá un patio para macetas, un jardín y una ducha exterior, estas áreas serán sin techar y protegidas por un muro. El resto son jardines y áreas verdes.

Planta Alta: Se tendrá: una recámara denominada "Master Suite 02" con baño ducha y terraza; una recámara denominada "Suite 03" con baño y ducha; una escalera de acceso desde la planta baja.

Superficies del proyecto:

Sótano: Todos los conceptos de éste se construirán en una superficie de: 123.19 m².

Planta Baja:

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



Concepto	m ²
Área techada de la Vivienda	322.13
Circulación, plaza de ingreso, andadores y escaleras	312.41
Estacionamiento para carrito de golf	14.18
Alberca	121.83
Terraza pergolada	185.31
Áreas verdes y jardines no techados	1491.07
Patio para macetas, un jardín y una ducha exterior	44.12

Planta Alta: La superficie techada de esta planta será de 168.68 m².

El fraccionamiento Kupuri tiene toda la infraestructura necesaria para la construcción del **proyecto**, ya que existen caminos de acceso y están instalados todos los servicios requeridos a pie de lote (de manera subterránea), solo se conectará la vivienda a las redes de drenaje, agua, electricidad y telefonía.

Preparación del sitio.

Trazo: Basados en las especificaciones del diseño plasmado en los planos del **proyecto**, se traza y marca con estacas las áreas donde se desarrollarán los diversos conceptos del **proyecto**.

Nivelación: La actividad es para eliminar el microrrelieve y lograr un terreno uniforme a lo largo de toda la superficie. Se busca tener una pendiente constante, no erosiva y que permita establecer y construir las obras del **proyecto**; previo al desmonte, se identificarán los árboles a removerse conforme al **proyecto**, sin utilizar químicos ni fuego para realizar estas labores.

Desmonte: O desyerbe consiste en retirar maleza, plantas de campo y en general toda la vegetación del terreno ubicadas donde se construirán las obras; en el predio existen ejemplares de arbolado de las especies (*Acacia cochliacantha*), Concha, (*Amphipterigium adstringens*) Cuachalala, (*Coccoloba barbadensis*) Juan Pérez, (*Leucaena lanceolata*) Guajillo, (*Sapium lateriflorum*) Mataiza y (*Spondias purpurea*) Ciruelo, que serán necesario remover; cabe señalar que algunas de estas especies son consideradas vegetación forestal, sin embargo, no será necesario la elaboración del Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso del Suelo Forestal, ya que se tiene un Dictamen Forestal, elaborado por un Técnico Forestal, inscrito en el Registro Forestal Nacional, dicho dictamen determina que el predio es clasificado como acahual.

Despalme: Consiste en retirar la capa superficial (tierra vegetal) que por sus características mecánicas no es adecuada para el desplante de las obras, el despalme será sólo en las áreas donde se construirán las

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



obras del **proyecto**; el espesor de la capa a despallar por lo general será de entre 35 y 40 cm. o la que especifique el **proyecto**; el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico será con medios mecánicos y el material se almacenará en un lugar específico dentro del área del **proyecto** para posteriormente, utilizarse en las actividades de jardinería.

Excavaciones: Serán a cielo abierto en el terreno natural para la formación de la sección de **proyecto**. Cuando el material producto de las excavaciones cumpla con las especificaciones, se utilizará para formar terraplenes, reduciendo el costo de la obra, se prevé un volumen de excavaciones aproximado de 210 m³.

Rellenos: Se realizarán para construir los andadores internos y las escaleras que se desplantarán sobre el nivel de terreno natural, los materiales para rellenar serán adquiridos de establecimientos que comercializan materiales pétreos en la región.

Compactación: La compactación de suelos es el aumento de la resistencia y disminución de la capacidad de deformación que se obtiene al someter el suelo a técnicas que aumentan el peso específico seco, disminuyendo sus vacíos, la cual permite asentar las estructuras de las obras del **proyecto**.

Obras y actividades temporales a realizarse durante la preparación del sitio.

Actividades:

- Trazo y limpieza de las áreas destinadas a la construcción.
- Instrucción del personal de obra participante de las medidas de control ambiental que deben aplicar en 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 y temporales serán, un almacén de materiales y una caseta de vigilancia; que se ubicarán en sitios donde puedan ser retirados de manera inmediata, además, en su construcción se utilizarán, materiales desmontables y reutilizables, restringiendo usar mampostería y evitando el abasto y almacenamiento de combustibles in situ, pues estos se suministrarán directamente de la estación de servicio más cercana, sólo se almacenarán materiales de construcción.

Se instalarán letreros en el área de trabajo con 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.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



Etapas de construcción.

En esta etapa se considera la construcción de la vivienda, la alberca, terrazas, estacionamientos, andadores y escaleras, y la conexión a las redes de servicios existentes.

El agua requerida será suministrada por la red existente, que es transportada a través de un acueducto, desde el Valle de Bucerías hasta el Condominio Residencial Punta Mita. La energía eléctrica será suministrada a la vivienda por la Comisión Federal de Electricidad. El Condominio Residencial Punta Mita, tiene una red de distribución de circuitos en media tensión (13.2 kv) que se distribuye en el mismo Condominio Maestro. La línea principal que llega al Condominio Maestro es de fibra óptica y proviene de la estación telefónica de Bucerías, Nayarit. La misma llega a una caseta telefónica ubicada en la unidad identificada como ST-1. A partir de éste punto la distribución del servicio será mediante cables de cobre. Se tendrá capacidad de transmisión de voz y Datos. El servicio de telefonía, transmisión de voz y datos será proporcionado por el Condominio Residencial Punta Mita. Existe una red de aguas negras a base de tubería de PVC y alcantarillado que recolecta los desechos de los subcondominios, a una red ubicada al centro de las vialidades, y las canaliza a la planta de tratamiento de aguas residuales que está en el Poblado de Punta Mita, el agua tratada es reutilizada en los sistemas de riego de jardinería.

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

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación del **proyecto** consiste en utilizar las instalaciones de la vivienda; el mantenimiento consiste en mantener en funcionamiento los servicios de agua potable, electricidad, gas LP, y proporcionar el mantenimiento de las áreas verdes, ajardinadas, así como el manejo y disposición final de residuos líquidos y sólidos.

Descripción de obras asociadas al proyecto.

No se consideran obras asociadas adicionales o complementarias, ya que el total de las actividades constructivas y operativas que hacen viable la creación y el funcionamiento del **proyecto**, han sido manifestados.

Etapas de abandono del sitio.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



No se dispone de una etapa de abandono del sitio, ya que, se prevé el mantenimiento constante evitará el deterioro del inmueble, y la vida útil de los materiales y equipo e instalaciones del **proyecto**, se estima en unos 50 años. Si bien no se puede plantear un programa o etapa de abandono del sitio pues la permanencia de las obras dependerá del mantenimiento que se realice a las instalaciones.

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 del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación del **promoviente** 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 el **promoviente**, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

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:** Ante la inexistencia cercana de instalaciones autorizadas por la autoridad estatal, donde se realice la medición de las emisiones contaminantes, la empresa realizará la supervisión y mantenimiento requerido para que las camionetas pick up utilizadas, se encuentren en condiciones óptimas y dentro de los límites permisibles de emisiones contaminantes de la Norma.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. **Vinculación:** En lo que respecta a la fauna, los trabajos de construcción se ejecutarán en un predio con superficies medianamente densas de vegetación secundaria arbustiva de Selva mediana y baja subcaducifolia, por lo que no son sitios de anidación, reproducción o de alevinaje que pudieran ser atractivos para especies de fauna en categoría de protección especial contempladas en la norma oficial mexicana, sin embargo, para el caso del Sistema Ambiental si se determinó la presencia de especies en alguna categoría de riesgo de acuerdo con esta norma y en caso de que se detectara la presencia de alguna especie animal ya sea listada en la presente norma, o no, se rescatará y reubicará tal y como se

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



manifiesta en las medidas a efectuar para atender la afectación de la fauna silvestre.

NOM-080-SEMARNAT-1994.- Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición. **Vinculación:** Toda vez que se utilizarán vehículos automotores para transportar personal, materiales y herramientas al área del **proyecto**, las emisiones de ruido son mínimas, sin embargo se evitará en todo momento rebasar los límites máximos permisibles por esta Norma Oficial Mexicana.

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

Que para desarrollar el presente **proyecto**, el **promoviente** 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, el **promoviente** manifestó que la zona, está definida por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (**PMDU-BB-2002**), Decreto Número 8430, el Sábado 1º de junio del 2002, como un área con uso Turístico Residencial en la cual se permite instalar infraestructura necesaria para el desarrollo turístico residencial y la construcción de Villas o Viviendas Residenciales.

La normatividad en materia de uso del suelo establecida en el (**PMDU-BB-2002**) para el área del **proyecto** asignó un uso del suelo Turístico Residencial con una densidad de 12 ctos/ha, tal y como se muestra en el plano E14 Zonificación Secundaria, el **proyecto** cumple con dicha normatividad.

Normativa de uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	CUS 0.36	El proyecto utilizará una intensidad de uso del suelo menor a este indicador. Superficie total del predio 2491.05 m ² X 0.36 CUS = 896.778 m ² y solo se construirán en total de 481.08 m ² .
3.2.1.4 3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	COS 0.18	La superficie total del predio es de 2491.05 m ² X .18 COS= 448.389 m ² máximo permitido, el proyecto cumple con esta restricción de coeficiente de ocupación del suelo

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



	pues se desplantarán 312.41 m ² .
Zonificación secundaria	
Densidades	
Villas por ha = 6 En 2491.05 m ² . = 1.49 viviendas ha.	Cumple porque el proyecto solo construirá una residencia turística.
Superficie mínima del lote 1450 m ²	El área del predio tendrá una superficie de 2491.05 m ² lo cual cumple con la superficie mínima.
Cuartos por ha = 12 Villa= 2 ctos. de donde 1 Villa X 2 ctos= 2.	Cumple porque sólo se construirá 1 villa equivalente a 2 cuartos.
Frente mínimo de lote 30 m.	Cumple, los lotes tendrán como mínimo 30 metros de frente.
Niveles Máximos de Construcción 2.	Cumple, tendrá 2 niveles a partir del nivel de desplante, más un sótano bajo nivel topográfico.
Restricciones de edificación	
Frontales hacia elementos viales 20 metros	La vivienda residencial tiene 2 frentes, porque tiene dos accesos; y no obstante que no aplica la restricción, dado que no colinda con vialidad pública, se mantendrá una franja de 10 metros sin obra en uno de los accesos y se mantendrá una franja de restricción de 5 metros en el otro frente. Ver al final de esta tabla el análisis de la normatividad urbana que esclarece como no aplica la restricción a vialidad.
Laterales colindantes con lotes 5 metros.	Se dejarán 5 metros a cada lado lateral. Cumplen con las restricciones laterales.
Laterales colindantes con elementos viales 3.	No aplica, porque no colinda con una vialidad pública.

El predio 38 acreditado como propiedad por el **promovente**, colinda en tres de sus linderos con una servidumbre que no es pública, ya que es propiedad de la empresa Cantiles de Mita, S.A. de C.V. propietaria y administradora del desarrollo Kupuri, mismo que es administrado bajo la figura de **régimen en condominio**; en consecuencia no tiene restricción al interior de los frentes que acceden a esa servidumbre; de la lectura de las restricciones frontales del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se visualiza que solo restringe para vialidad pública y para **ZFMT**, ninguno aplicable al predio analizado. Respecto a las restricciones laterales, ambas colindan con lote, por lo que le aplica una restricción interna de 5 metros sin edificar, situación que fue contemplada en el diseño y respetada dicha franja. No es repetitivo señalar que tanto el lote 39 colindante, así como el acceso interno, no son del dominio público ni tienen el carácter de área común, ya que no existe ningún derecho de copropiedad u otra modalidad

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



igual o similar.

El camino interior y acceso está dentro de un bien inmueble de propiedad privada sobre el cual su legítimo propietario constituyó servidumbres de paso de conformidad con el Código Civil para el Estado de Nayarit, y como tal no cumple con las características de una vía pública, a saber, inalienable, inembargable, intransmisible e imprescriptible, tal como se establece en el artículo 15, parte final, del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; y como lo establece el Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit, el 9 de julio de 2003, mismo que establece en su artículo 3º, que para los efectos del reglamento, y de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit se entenderá por:

***XLIII Restricción Frontal:** La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de lote, medida desde la línea del límite del lote con **la vialidad pública o área común** hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo.*

El camino interior del condominio es una servidumbre de paso, que no se considera, ni siquiera a título de presunción, que se trata de una vialidad pública, situación que se corrobora dando lectura al artículo 16 del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, donde expresamente se incluye a las servidumbres como una salvedad. La disposición invocada a la letra dice así (énfasis añadido): Todo terreno que en los planos oficiales, archivos municipales, estatales o federales aparezca como vía pública se presumirá, por ese solo hecho, salvo las servidumbres o accesos a propiedad privada o regímenes condominales.

Así las cosas, es claro que el lote 38 no colinda con vía pública sino con el diverso predio camino interior y acceso, cuyo propietario es Cantiles de Mita, S.A. de C.V. Con base en lo anterior se concluye que el inmueble propiedad del **promovente**, no colinda con una vialidad ni con una vía pública, sino con un terreno de propiedad privada que está gravado con una servidumbre de paso voluntaria destinada a servir como acceso interior y acceso exclusivamente para los propietarios de los predios dominantes.

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

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico de Punta Mita, basado en los criterios del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, estableció las siguientes estrategias de desarrollo para el Condominio Maestro Punta Mita.

El **PPDUT-PM-2002**, establece en el plano E-4 de Zonificación Secundaria que el área del **proyecto** se

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



ubica en el DT-12 que establece una densidad turística de 12 cuartos por ha.

Los criterios específicos que se establecen en la Estrategia de Zonificación Secundaria para el sitio (DT-12) son: Se permitirá una densidad máxima de 5 Villa p/hectárea y se permite la instalación de servicios turísticos básicos. Las edificaciones podrán tener una altura máxima (sin incluir tinacos y elementos arquitectónicos de ornato siempre y cuando no rebasen éstos los 3.00 m de altura) de 2 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 82 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 0.36 veces la superficie del lote.

En conclusión el **proyecto** a la luz del **PPDUT-PM-2002**, es congruente y empático con las normas de construcción establecidas en dicho documento y con el **PMDU-BB-2002**.

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

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

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

Sobre el particular el **promoviente**, 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, cada una con una ficha que establece los límites geográficos, el medio físico natural, el medio biológico, los aspectos socio-económicos, la problemática ambiental relevante, sus limitantes y oportunidades; vocación y observaciones. Las obras y actividades del **proyecto** se ubican totalmente dentro de la Unidad Ambiental 3E-1 denominada Cerro Careyeros quedando entonces delimitado el Sistema Ambiental en los propios límites de dicha Unidad Ambiental; la cual cuenta con una superficie de 210.79 ha.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



Para la caracterización de la flora en el SA se consideraron el plano de Uso de Suelo y vegetación de INEGI y la revisión de los trabajos publicados sobre la vegetación característica 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) y con el trabajo de campo realizado para corroborar las condiciones y características de dicha vegetación la cual en el Sistema Ambiental cubre aproximadamente el 98% de Selva Mediana Subcaducifolia y Palmar. Dentro de las especies que caracterizan el primer estrato de Selva Mediana Subcaducifolia, el cual presenta una altura promedio de 15 m, dentro de las que están *Jatropha standeleyi*, *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*, entre otras. Este tipo de vegetación presenta una amplia distribución en la provincia fisiográfica costera del Pacífico (Terence D. y José Sarukán op. cit.) y también en lo que corresponde al área del Sistema Ambiental en algunos sitios se presenta mezclada con elementos de matorral y vegetación secundaria.

Selva baja caducifolia es una de las comunidades con una importante distribución en la Planicie Costera del Pacífico y también ocupa casi la superficie total en el SA; se localiza en climas cálidos con una larga y pronunciada sequía. El estrato arbóreo va de 8-10 m en donde está *Bursera simaruba*, *Lonchocarpus emarginatus*, *Ceiba aesculifolia* y *Cordia elaeagnoides* y el estrato arbustivo está representado por *Bahuinia diversifolia*, entre otros.

Palmar. La zona de palmar ocupa aproximadamente una superficie de 2% de la superficie del SA, este tipo de vegetación se caracteriza por ser vegetación secundaria producto de la alteración de los bosques tropicales. Los palmares se desarrollan sobre tierras arenosas cercanas a la costa que tienen agua freática disponible para las raíces de las plantas. La presencia y la distribución actual de muchos palmares de México están ligadas a las actividades humanas (Rzedowski, J. 1978). Así muchos son francamente secundarios, substituyendo al bosque tropical perennifolio, subcaducifolio o caducifolio; en la zona del Sistema Ambiental se reporta la presencia de las especies *Orbignia 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 simaruba*.

En el Sistema Ambiental en las últimas décadas, se ha observado una notable y rápida disminución de las superficies ocupadas por vegetación, a consecuencia de la expansión y de los desarrollos turísticos. En lo que toca a su estructura, los palmares ofrecen una condición curiosa, pues al mismo tiempo se presenta en ellas palmeras arborescentes y otras bajas sin tronco definido o con tronco rastrero pertenecientes a la misma especie. Pueden ser muy densos y sombríos al nivel del suelo, pero hay otros abiertos y ralos con palmas espaciadas. El desarrollo de los estratos inferiores de la vegetación varía, por

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



consiguiente, la condición del palmar es escasa en el SA.

El listado de las especies de fauna reportadas en el SA determinado para el proyecto, es:

Nombre científico	Nombre común	Estatus
<i>Podiceps sp</i>	Pato buzo	
<i>Florida caerulea</i>	Garza gris	
<i>Ardea herodias</i>	Garza	
<i>Zenaida asiática</i>	Paloma alas blancas	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Petirrojo	
<i>Calosita collieri</i>	Urraca	
<i>Icterus spurius</i>	Calandria	
<i>Cassidix melanicterus</i>	Cacique	
<i>Mimus polyglottos</i>	Zenzontle	
<i>Chondestes starnacus</i>	Gorrión	
<i>Tachybaptus dominicus</i>	Zambullidor menor	
<i>Podylimbus podiceps</i>	Zambullidor pico grueso	
<i>Phalacrocorax brasilianus</i>		
<i>Egretta thula</i>	Garza pie dorado	
<i>Butoridea virescens</i>	Garcita verde	
<i>Nyctanassa violacea</i>	Macaco	
<i>Cochlearius cochlearius</i>	Garza pico de bote	
<i>Eudicimus albus</i>	Ibis blanco	
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	
<i>Asturina nittida</i>	Aguililla gris	
<i>Ortalis poliocephala</i>	Chachalaca pálida	E
<i>Callipepla douglassi</i>	Codornis cresta dorada	E
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero lineado	
<i>Ardea alba</i>	Garzón blanco	
<i>Artibeus jamaicensis</i>	Murciélago	
<i>Didelphis marsupialis</i>	Tlacuache	
<i>Dasypus novemcinctus</i>	Armadillo	
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	
<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	Zorra gris	

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo listado	
<i>Cnemidophorus lineattissimus</i>	Cuije cola azul	Pr
<i>Sceloporus utiformis</i>	Roño de suelo	E
<i>Mabuya brachypoda</i>	Salamanquesca rayada	
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Roñito	E
<i>Anolis nebulosus</i>	Lagartija arborícola	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra	A
<i>Sceloporus melanothinus</i>	Roño de árbol	
<i>Sceloporus horridus</i>	Roño espinoso	
<i>Sceloporus pyrocephalus</i>	Roño	E

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, el jabalí, el coatí, la zorra, el armadillo, conejos y ardillas entre otros pequeños mamíferos, son reportados por los pobladores como observados en áreas con vegetación nativa. Entre los reptiles más característicos que se reportan para el SA están las iguanas, negra (*Ctenosaura pectinata*) y verde (*Iguana iguana*).

La presencia de especies en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** en el área del SA, se circunscribe a las áreas que presentan mayor cobertura vegetal y con vegetación nativa y eso solo puede ubicarse en las partes más elevadas del cerro de Careyeros el cual está aproximadamente a unos 2 kilómetros de distancia del Subcondominio Kupuri.

Área de Influencia del proyecto.

Se determinó que el Área de Influencia de las actividades del **proyecto** se puede establecer en el polígono que incluye todo el lote de Subcondominio Kupuri, y tiene una superficie aproximada de 66.7 ha. esta área tiene sus límites al Norte con la zona federal del Océano Pacífico, al Sur con la vialidad Principal de acceso al Subcondominio Kupuri, al Este con un pequeño escurrimiento intermitente que colinda con el predio del club de playa Kupuri, al Oeste con otro pequeño escurrimiento intermitente. La vegetación que limita con el predio, es vegetación secundaria producto de la repoblación de áreas de selva mediana subcaducifolia las cuáles fueron utilizadas como agrícolas y ganaderas; se presume que difícilmente ésta podría servir como hábitat, para cualquier especie animal como mamíferos mayores y reptiles.

Caracterización del área del proyecto.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



El predio del **proyecto** tiene escasos elementos de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia dispersos. Es un predio inmerso en un condominio previamente urbanizado, con vialidades y todos los servicios a pie de lote, éste se localiza a escasos 170 metros de Zona Federal Marítimo Terrestre. En el predio existen ejemplares de arbolado de las especies (*Acacia cochliacantha*), Concha, (*Amphipterigium adstringens*) Cuachalala, (*Coccoloba barbadensis*) Juan Pérez, (*Leucaena lanceolata*) Guajillo, (*Sapium lateriflorum*) Mataisa y (*Spondias purpurea*) Ciruelo, que serán necesario remover; cabe señalar que algunas de estas especies son consideradas vegetación forestal, sin embargo, no será necesario la elaboración del Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso del Suelo Forestal, ya que se tiene un Dictamen Forestal, elaborado por un Técnico Forestal, inscrito en el Registro Forestal Nacional, dicho dictamen determina que el predio se clasifica como acahual.

Se observó fauna dentro del predio, en el cual se identificó solo un reptil (*Iguana iguana*) Iguana verde que está listada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** en categoría protección especial, por su rápido desplazamiento la probabilidad de afectación a estos individuos por la construcción y operación del **proyecto** será mínima.

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

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

De acuerdo con lo anterior, a continuación se presentan los principales impactos ambientales identificados por el **promovente**.

Descripción de los impactos por etapas.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"

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



Preparación el sitio.

Instalación de obras provisionales.

Para la instalación de obras provisionales como almacenes y sanitarios portátiles será necesario la introducción de vehículos para transporte de materiales y mantenimiento de los sanitarios. Se procurará instalar como mínimo un sanitario portátil por cada 15 trabajadores.

Aire.

El movimiento de vehículos producto del transporte de materiales para los almacenes y los sanitarios generará emisiones de gases como consecuencia de la combustión interna. Este impacto podría provocar una contribución a la generación de lluvia ácida en caso de que los vehículos generen emisiones (óxidos de nitrógeno y dióxido de azufre). La probabilidad de que esto ocurra depende el funcionamiento de los vehículos. Este efecto tendrá una extensión que podría llegar a ser regional una vez combinada con la contaminación del área urbana de la Localidad de Punta de Mita y una duración temporal, ya que sólo podrá tener lugar durante la operación de estos vehículos en el desarrollo de las actividades de instalación.

Si bien, los baños portátiles contarán con mantenimiento constante durante su operación, es posible que se generen emisiones con malos olores. Este impacto se considera con baja certeza de ocurrir por el mantenimiento constante.

Paisaje.

Aunque la instalación de obras provisionales será temporal, durante este tiempo la calidad del paisaje se verá reducida por la presencia de infraestructura humana que reducirá la naturalidad.

Trazo de áreas.

Fauna.

Se rescatará la fauna silvestre de las áreas a intervenir, se consideran las siguientes actividades:

1. Realizar recorridos matutinos del área a intervenir para ubicar nidos y madrigueras y en su momento, rescatar las especies de fauna silvestre, especialmente aquellas especies de lento desplazamiento que se encuentren en el área.
2. Se destinarán áreas con las mismas condiciones ambientales para reubicar los nidos y los individuos de fauna silvestre rescatada, las actividades se registrarán en una bitácora.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



Limpieza del terreno.

Aire.

El movimiento de maquinaria, y las actividades de limpieza, provocará la suspensión de partículas de polvo en el área del **proyecto**, acción que podría afectar a la salud del personal expuesto a las partículas o la obstrucción de estomas en las plantas aledañas, aunque la certeza de estos 2 últimos efectos es incierta.

Además, la maquinaria generará emisiones de gases como consecuencia de la combustión interna. Este impacto podría provocar una contribución a la generación de lluvia ácida en caso de que los vehículos generen emisiones (óxidos de nitrógeno y dióxido de azufre). La probabilidad de que esto ocurra depende del funcionamiento de los vehículos. Este efecto tendrá una extensión que podría llegar a ser regional una vez combinada con la contaminación del área urbana de Punta de Mita y sólo podrá tener lugar durante la operación de estos vehículos para la realización de la limpieza.

Despalme del terreno.

Aire.

El movimiento de maquinaria requerida para la remoción de la capa de suelo fértil, provocará la suspensión de partículas de polvo en el área del **proyecto**, acción que podría llegar a afectar a la salud del personal expuesto a las partículas o la obstrucción de estomas en las plantas aledañas, aunque la certeza de estos dos últimos efectos es incierta.

La maquinaria generará emisiones de gases como consecuencia de la combustión interna. Este impacto podría provocar una contribución a la generación de lluvia ácida en caso de que los vehículos generen emisiones (óxidos de nitrógeno y dióxido de azufre). La probabilidad de que esto ocurra depende del funcionamiento de los vehículos. Este efecto tendrá una extensión que podría llegar a ser regional una vez combinada con la contaminación del área urbana de Punta de Mita y una duración temporal, ya que sólo podrá tener lugar durante la operación de estos vehículos en el despalme.

Hidrología.

La remoción de capa fértil de suelo permitirá que este expuesto el suelo desnudo, lo cual afectará el proceso de retención de agua eliminando la superficie útil de retención de agua, por lo que la tasa de infiltración se podría ver afectada y, en caso de suceder, disminuiría la captación de agua. Este impacto se considera puntual únicamente en el área del predio, duración permanente una vez removida la vegetación, naturaleza directa sobre la captación de agua y se considera irreversible al no poder recuperar el agua que dejará de infiltrarse. No obstante, se realizará un manejo separado de aguas

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



residuales y aguas pluviales, por lo que durante la etapa de operación se captarán las aguas pluviales, esperando que gran parte de ellas sean reincorporadas al subsuelo.

El manejo de maquinaria en el área del **proyecto**, en caso de que no haya un mantenimiento adecuado de los vehículos, podría provocar derrames de hidrocarburos que podrían afectar directamente a la calidad de los cuerpos de agua cercanos (mar) o de las aguas subterráneas.

Suelo.

El manejo de maquinaria en el área del **proyecto**, en caso de que no haya un mantenimiento adecuado de los vehículos, podría provocar derrames de hidrocarburos que podrían caer sobre el suelo desnudo, provocando su contaminación. Se pretende que a través de medidas preventivas de mantenimiento de maquinaria sea posible disminuir al máximo la probabilidad de que ocurra este impacto.

Paisaje.

Una vez que el predio se encuentre despalmado, la calidad visual del paisaje se verá disminuida en comparación de las condiciones originales. Esto por la disminución de elementos naturales, que contribuyen en aumentar la naturalidad del mismo. La magnitud del impacto (baja) se determinó en función de la superficie a construir.

Nivelación del terreno

Aire.

El movimiento de vehículos para la limpieza del terreno y la nivelación generará emisiones de gases como consecuencia de la combustión interna. Este impacto podría provocar una contribución a la generación de lluvia ácida en caso de que los vehículos generen emisiones (óxidos de nitrógeno y dióxido de azufre). La probabilidad de que esto ocurra depende el funcionamiento de los vehículos. Este efecto tendrá una extensión que podría llegar a ser regional una vez combinada con la contaminación del área urbana de Punta de Mita y sólo podrá tener lugar durante la operación de estos vehículos para el desarrollo de las actividades de instalación.

Hidrología.

Existe el riesgo que durante los rellenos y nivelación del terreno existan derrames de hidrocarburos que podrían contribuir en la contaminación del agua y disminuir la calidad de ésta.

Suelo.

Es posible que durante estas actividades ocurra el derrame de hidrocarburos de maquinaria, que contribuiría en la contaminación del suelo. Existen medidas preventivas de mantenimiento de

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



maquinaria que pueden reducir la probabilidad de que este impacto ocurra.

Paisaje.

El cambio en la morfología del predio, al realizarse la nivelación generará un impacto al paisaje afectando la calidad del mismo.

Cortes y excavaciones.

Aire.

Las actividades de corte y excavaciones para construir el sótano, a través del uso de maquinaria, traerán consigo un aumento de los niveles de ruido que podría provocar la afectación de la salud auditiva del personal a mediano plazo. Se considera que es un impacto mitigable por la variedad de equipos de protección existentes para este caso.

El movimiento de maquinaria, así como las actividades de excavaciones, provocará la suspensión de partículas de polvo en el área del **proyecto**. Presenta la característica de que si se realizan otras actividades que provoquen impactos similares en el área del **proyecto**, podrían producirse impactos sinérgicos, es decir, que provocarían un impacto mayor producto de las acciones conjuntas.

Hidrología.

El manejo de maquinaria en el área del **proyecto**, en caso de que no haya un mantenimiento adecuado de los vehículos, podría provocar derrames de hidrocarburos que podrían afectar directamente a la calidad de los cuerpos de agua aledaños (mar) o de las aguas subterráneas. En caso de presentarse el impacto se produciría un daño irreversible por la dificultad de realizar la limpieza de las aguas subterráneas. Se pretende que a través de medidas preventivas de mantenimiento de maquinaria sea posible disminuir al máximo la probabilidad de que ocurra este impacto.

Suelo.

El manejo de maquinaria en el área del **proyecto**, en caso de que no haya un mantenimiento adecuado de los vehículos, podría provocar derrames de hidrocarburos que podrían caer sobre el suelo desnudo, provocando su contaminación. Se pretende que a través de medidas preventivas de mantenimiento de maquinaria sea posible disminuir al máximo la probabilidad de que ocurra este impacto.

Durante las actividades de maniobra de maquinaria para realizar los cortes y excavaciones es posible que se produzca la compactación del suelo desnudo, lo que contribuirá en aumentar la tasa de erosión. A su vez, el aumento de la tasa de erosión podría provocar la pérdida de la regeneración natural del suelo.

Cimentaciones.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



Aire.

Se provocarán emisiones de gases como producto de la combustión en los vehículos y maquinaria, que podría contribuir en la generación de lluvia ácida, porque los gases podrían combinarse con la contaminación del área urbana de Punta de Mita y en caso de presentarse actividades similares a la par, podría presentar sinergismo.

Las actividades continuas de la maquinaria para la cimentación de la vivienda, provocarán la suspensión de partículas de polvo en el área del **proyecto**. Presenta la característica de que si se realizan otras actividades que provoquen impactos similares en el área del **proyecto**, podrían producirse impactos sinérgicos, es decir, que provocarían un impacto mayor producto de las acciones conjuntas.

Hidrología.

Existe el riesgo que durante la cimentación existan derrames de hidrocarburos que podrían contribuir en la contaminación del agua y disminuir la calidad de esta. A su vez, al establecerse una capa de concreto en el suelo, la captación de agua se verá afectada a través de una disminución de la tasa de infiltración. Este impacto es de naturaleza directa sobre la captación de agua. No obstante, se realizará un manejo separado de aguas residuales y aguas pluviales, por lo que durante la etapa de operación se captarán las aguas pluviales, esperando que gran parte de ellas sean reincorporadas al subsuelo.

Suelo.

Es posible que durante la cimentación ocurra el derrame de hidrocarburos de maquinaria, que contribuiría en la contaminación del suelo. Existen medidas preventivas de mantenimiento de maquinaria que pueden reducir la probabilidad de que este impacto ocurra. Cabe mencionar que una vez establecida la cimentación, el suelo desnudo dejará de estar expuesto a la acción del viento y escorrentías superficiales, razón por la cual existirá una disminución en la tasa de erosión.

Paisaje.

La cimentación del terreno provocará la disminución de la calidad del paisaje por la pérdida de naturalidad que presentará al ser establecida infraestructura humana.

Transporte de equipo y material.

Aire.

Se provocarán emisiones de gases como producto de la combustión en los vehículos, que podría contribuir en la generación de lluvia ácida, porque los gases podrían combinarse con la contaminación del área urbana de Punta de Mita y en caso de presentarse actividades similares a la par, podría presentar

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



sinergismo.

Obra negra, obra gris, instalación de las redes hidrosanitarias y pluvial, instalación de redes generales eléctricas, acabados.

Para el desarrollo de dichas actividades se utilizará concreto prefabricado transportado en camiones-revolvedoras, cimbras de madera o metálicas selladas y herramientas manuales.

Aire.

Se utilizarán maquinaria y medios de transporte, los cuales pueden generar un nivel sonoro aproximado entre 80 a 90 dB aproximadamente, por lo que se considera con posible afectación a la salud del personal.

Se provocarán emisiones de gases como producto de la combustión en los vehículos y maquinaria, que podría contribuir en la generación de lluvia ácida, porque los gases podrían combinarse con la contaminación del área urbana de Punta de Mita y en caso de presentarse actividades similares a la par, podría presentar sinergismo. A su vez, la posible suspensión de partículas presenta la característica de que si se realizan otras actividades que provoquen impactos similares en el área del **proyecto**, podrían producirse impactos sinérgicos.

Paisaje.

La calidad del paisaje está influenciada por el grado de naturalidad; es decir, la provisión de este servicio resulta de la combinación de factores bióticos (e.g. cobertura vegetal) y abióticos (e.g. relieve) que le brindan mayor calidad estética. En este caso, al levantarse infraestructura antropogénica, se verá disminuida la naturalidad que originalmente tuvo el paisaje, ya que los materiales, colores y estructuras difieren de los elementos naturales, sin embargo, se integran al paisaje urbano que predomina en el área.

Generación y manejo de residuos sólidos urbanos.

Aire.

La acumulación de residuos en el área del **proyecto** podría provocar la disminución de la calidad del aire a través de emisiones de gases con malos olores.

Hidrología.

Los residuos sólidos generados podrían llegar accidentalmente al mar lo que contribuiría en la contaminación del agua.

Suelo.

La acumulación de residuos en el suelo tienen la posibilidad de provocar la contaminación de éste, es un

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



impacto de naturaleza acumulativa y además sinérgico e irreversible.

Fauna.

La generación, acumulación y llegada de residuos a los cuerpos de agua vuelve susceptible a la fauna de consumir dichos residuos, tales como bolsas o plásticos, que podrían generar la afectación de los individuos y su posible muerte. Este impacto sería de magnitud alta, tomando en cuenta la posibilidad de arrastre de los residuos por efecto de corriente de agua de lluvia hasta el Océano Pacífico que se ubica a 170 metros. Sería de naturaleza directa sobre la fauna y con la posibilidad de afectar a especies presentes en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, así como presentar irreversibilidad.

Paisaje.

Otro componente afectado por la acumulación de RSU es el paisaje, el cual pierde su naturalidad en función del aumento de la generación y acumulación de residuos en la zona. Es posible que no se acumulen residuos a través de medidas de mitigación.

Operación.

Limpieza general de la obra y desinstalación de obras provisionales.

Aire.

Durante la desinstalación, acarreo y transporte de las obras provisionales, así como en la limpieza, se provocará la suspensión de partículas al ambiente, que afectará puntualmente al sitio del **proyecto**.

Paisaje.

El retiro de infraestructura provocará de forma secundaria un aumento en la naturalidad del paisaje, esto porque la calidad del paisaje mejorará como producto de la ausencia de infraestructura provisional.

Mantenimiento de servicios generales.

Aire.

Durante la operación del **proyecto**, se realizará el mantenimiento de los servicios generales, las instalaciones generales de electricidad y las hidrosanitarias, así como pluviales. Este mantenimiento podría generar afectaciones por emisión de polvos u olores en caso de algún tipo de excavación y apertura de tuberías. No obstante, se procurará mantener las emisiones de ruido ajustado a un límite y horario, por lo que se considera que el impacto es mitigable.

Mantenimiento de la edificación, operación y mantenimiento de áreas comunes.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



Suelo.

Se podría afectar al factor suelo ya que las sustancias como pintura e impermeabilizante podrían caer al suelo y de algún modo disminuir la calidad del mismo.

Paisaje.

Esta actividad traerá consigo la conservación de un aspecto pulcro de la edificación permitiendo que no disminuya la calidad visual del **proyecto**. El impacto es de clase positiva, duración permanente mientras opere el **proyecto**. El paisaje se verá beneficiado mediante la limpieza y mantenimiento de las áreas comunes, ya que se evitará que se maltraten las áreas y se procurará que luzcan siempre como nuevos. De forma secundaria, el paisaje se beneficiará por la limpieza, por la ausencia de RSU.

Consumo de agua.

La población que albergará el **proyecto** una vez concluida la construcción de la vivienda, se calculó tomando como base la ocupación de 1 unidad por 4 personas máximo, resultando una población de 4 personas, más 1 asistente doméstico y un vigilante, lo que arroja un total de una población fija de 6 personas. El consumo de agua para el **proyecto** en operación se calculó tomando como base lo establecido por el Manual de Diseño de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, de la Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**), se estimó una dotación de 25 l/habitante/día, lo que resultaría un requerimiento mínimo de 150 l/día, más un requerimiento adicional para el uso en servicios del 10% más, que en total equivaldría a (165 l/día); lo anterior, considerando los periodos vacacionales de temporada alta de primavera - verano, en las que las casas son casi habitadas en su totalidad.

Generación y manejo de residuos sólidos urbanos.

Aire.

La acumulación de residuos en el área del **proyecto** podría provocar la disminución de la calidad del aire a través de emisiones de gases con malos olores.

Hidrología.

Los residuos sólidos generados podrían llegar accidentalmente a los cuerpos de agua cercanos al **proyecto**, que contribuiría en la contaminación del agua.

Suelo.

La acumulación de residuos en el suelo tiene la posibilidad de provocar la contaminación de éste.

Fauna.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



La generación, acumulación y llegada de residuos al mar por arrastre de las corrientes de lluvia, vuelve susceptible a la fauna de consumir dichos residuos, tales como bolsas o plásticos, que podrían generar la afectación de los individuos y su posible muerte, con la posibilidad de afectar a especies presentes en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Paisaje.

El paisaje pierde su naturalidad en función del aumento de la generación y acumulación de residuos en la zona. Es posible que no se acumulen residuos a través de medidas de mitigación.

Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación o correctivas por componente ambiental.

Se propusieron las siguientes medidas de prevención, mitigación y compensación:

Medida 1. Etapa donde será: Preparación y Construcción.

Componentes ambientales a proteger: Flora, Fauna, Suelo, Aire e Hidrología.

Impactos Ambientales a Prevenir: Afectaciones indirectas a la vegetación, mortandad de fauna, contaminación del suelo, contaminación de cuerpos de agua, pérdida de calidad del aire.

Características de la medida: Consiste en contratar a un gerente ambiental, el cual debe de tener amplia experiencia en materia ambiental y en manejo de fauna silvestre, antes de que inicie la etapa de preparación y que permanezca durante todo el **proyecto**. El gerente ambiental será contratado por el **promovente** y estará laborando desde el inicio de preparación del **proyecto**.

El tener una persona encargada capaz de organizar y supervisar todo lo relacionado con los aspectos ambientales del **proyecto**, promoverá a asegurar el cumplimiento de todas las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental. Esta persona tendrá conocimientos en Biología, Ecología, manejo de recursos naturales y gestión ambiental. Las metas de esta medida son que se respeten y apliquen de manera efectiva todas las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas para este **proyecto**. El gerente ambiental encargado llenará una bitácora mensualmente con información de cumplimiento de las diferentes medidas y acciones a su cargo.

Medida 2: Plática de concientización ambiental.

Etapa donde será: Preparación y Construcción

Componentes ambientales a proteger: Flora, fauna, aire, suelo e hidrología.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



Impactos Ambientales a Prevenir: Afectaciones a la vegetación, mortandad de fauna, contaminación del suelo y contaminación de cuerpos de agua.

Características de la medida: Previo al inicio de las actividades, el coordinador ambiental dará una plática a todo el personal que estará trabajando en el sitio. Entre los puntos que se tocarán en la charla están los siguientes:

- La importancia de la flora y fauna de la región especificando que queda prohibida la captura, caza y/o aprovechamiento o extracción de cualquier especie silvestre ya sea de flora o de fauna. Se revisarán los fundamentos legales establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General de Vida Silvestre, La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como las consecuencias del incumplimiento de estos, en un lenguaje claro y didáctico para la comprensión adecuada por parte del personal involucrado.
- Se mencionará que toda persona que encuentre dentro del área de trabajo un animal silvestre de baja movilidad, deberá notificarlo al gerente ambiental o al residente de obra para asegurar que este no corra riesgo en las zonas de paso de los usuarios y en caso de que así sea transportarlo a una zona segura.
- Se explicará la importancia de la conservación de la flora y fauna local. Se darán a conocer por medio de fotografías las especies que más probabilidad tengan de ser observadas en el lugar.
- Quedará especificado que se deberá mantener el área limpia y ordenada, explicándoles la forma en la que serán separados los materiales de trabajo y la separación de todos los residuos.
- Se especificará que está prohibido hacer fogatas y la quema de cualquier tipo de material; y que, en caso de presentarse algún indicio de incendio este deberá ser reportado inmediatamente al supervisor, coordinador ambiental o persona que se encuentre a cargo en el momento.
- Se dejará claro al personal que no podrá desplazarse a otras áreas que no sean las de trabajo.
- Se dará una introducción del manejo que se deberán tener los diferentes residuos. En este punto se hará énfasis en la forma en la que se deberán disponer o almacenar cada uno de los residuos generados hasta su recolección o transporte.

Esta plática deberá ser expuesta a todo el personal que vaya a laborar en el sitio del **proyecto**, si la contratación del personal se hace de manera paulatina, la plática se dará cada vez que ingrese personal nuevo. Al finalizar la plática, el gerente ambiental entregará un documento didáctico e ilustrativo sobre los temas tratados, así como el reglamento donde se señale lo que queda prohibido realizar dentro del **proyecto**.

"Vivienda Unifamiliar en el lote 38 del Condominio Kupuri"



Se espera que con esta medida se genere una conciencia ambiental en cada uno de los trabajadores del **proyecto**. Esto se verá reflejado en el respeto a todas las medidas para el cuidado del medio ambiente que se proponen, lo que logrará cumplir uno de los objetivos principales del **proyecto** que es el desarrollo de un **proyecto** que este en armonía con el medio ambiente de la zona.

Medida 3: Manejo de residuos sólidos urbanos.

Etapas donde será: Preparación, Construcción y Operación

Componentes ambientales a proteger: Flora, fauna, paisaje, suelo e hidrología

Impactos Ambientales a Prevenir: Contaminación del suelo, contaminación de cuerpos de agua, pérdida de calidad paisajística, afección de fauna por ingestión de RSU.

Características de la medida: Los generadores de los RSU serán el personal que labore en el sitio así como los visitantes, se realizará una separación secundaria de los residuos.

Sistema de separación secundaria de RSU.

Para el correcto manejo de los residuos que se generarán durante el transcurso de la operación del **proyecto** es necesario tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- Adquisición de contenedores para la separación secundaria de los residuos que se generarán durante el proceso de la obra.
- Identificar los puntos estratégicos para la localización de los contenedores.
- Implementación de calendarios específicos para la recolección de los residuos y su agrupación para su posterior traslado a la recicladora.
- Realizar contratos de servicio con empresas recicladoras.
- Instruir al personal del **proyecto** respecto al compromiso ambiental y asegurar el cumplimiento a las estipulaciones de la estricta separación de residuos para que ellos mismos se encuentren en condición de mostrar a los visitantes el cumplimiento de los lineamientos.

Para facilitar el correcto uso de los contenedores de basura se propone, la colocación de grabados con ejemplos de los residuos que se deben de colocar en cada uno de los contenedores además de que en la parte superior se les colocarán letreros donde se enlisten los residuos correspondientes.

Medida 4: Rescate de fauna.

Etapas donde será: Preparación.

Componente ambiental a proteger: Fauna.

Impacto Ambiental a Prevenir: Evitar la mortandad de aves, mamíferos o reptiles de talla pequeña,

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



rescatando sus nidos previamente al despalme.

Características de medida: Por medio de esta medida se busca mitigar cualquier daño a la fauna que pueda estar alojada en el predio, se revisará cuidadosamente la vegetación existente y ahuyentar del predio o en su caso rescatar la fauna del **proyecto**. Esta actividad será realizada por el gerente ambiental.

Medida 5: Delimitación de áreas para el acceso de maquinaria, equipo y materiales.

Etapas donde será: Preparación y Construcción.

Componente ambiental a proteger: Áreas verdes y suelo.

Impacto Ambiental a Prevenir: Por medio de la delimitación de las áreas de acceso a maquinaria y equipo, se evitará la afectación a superficies de suelo que no sean requeridas, así como a las áreas verdes establecidas, con esta delimitación se mantendrá un orden de ingreso de equipo y maquinaria, para evitar mantener condiciones de desorden en la obra.

Características de medida: El equipo de topógrafos deberá delimitar las áreas por donde ingresará la maquinaria y el equipo al área del **proyecto**, lo anterior con el objetivo de evitar que se afecten áreas no necesarias para la instauración del **proyecto**, se prevé realizar esta delimitación con cinta de Precaución o Peligro o algún color distintivo que indique los límites de estos accesos para la maquinaria y el equipo.

Medida 6: Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria.

Etapas donde será: Preparación y Construcción.

Componente ambiental a proteger: Aire.

Impacto Ambiental a Prevenir: Afectaciones a la calidad del aire.

Características de la medida: Se aplicarán medidas para disminuir la generación de humo generado por los camiones de carga que se encargarán del acarreo de materiales. Se proponen las siguientes medidas para disminuir la generación de humos.

- Verificación vehicular: Toda la maquinaria que se utilice en el predio deberá estar en buenas condiciones y contar con la verificación vehicular en curso.
- Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria: Este mantenimiento deberá realizarse cada 200 hr. de labor para mantener en condiciones óptimas de funcionamiento.
- Cumplimiento con la Normatividad: Todos los vehículos deberán cumplir con lo establecido en las **NOM-041-SEMARNAT-2015**, **NOM-044-SEMARNAT-1993**, **NOM-045-SEMARNAT-2006** y **NOM-050-SEMARNAT-1993**, las cuales establecen los límites permisibles de contaminantes a la atmósfera procedentes de vehículos automotores.
- Filtros en escapes: será obligatorio el uso de filtros para los escapes de las maquinarias.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



El objetivo de esta medida es mitigar las emisiones de CO₂ y demás gases por el mal funcionamiento de la maquinaria y de todo tipo de vehículos de transporte de materiales. La importancia de esta medida recae en el mantenimiento de maquinaria para disminuir el humo proveniente de los vehículos que tienen motores de combustión interna y está comprobado que, en la atmósfera, los óxidos de nitrógeno (NO₂) y Azufre (SO₂), provenientes de los humos generados, son convertidos en ácido nítrico y sulfúrico que vuelve a la tierra con las precipitaciones de lluvia (lluvia ácida). Otro impacto negativo que tienen estos humos para la atmosfera es ocasionado por el CO₂, que como está demostrado, es el causante del efecto invernadero que por actividades antropogénicas está causando un cambio climático acelerado en el planeta. El gerente ambiental será el encargado de coordinar con la empresa que se cumpla la aplicación y el uso de silenciadores y se cuente con las verificaciones actualizadas de los vehículos, previo a su ingreso.

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 se consideraron los siguientes pronósticos.

Escenario con proyecto sin medidas de mitigación.

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

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



Escenario con proyecto con medidas de mitigación.

El escenario ambiental del **proyecto**, 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 **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 visualiza 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.

Pronóstico Ambiental.

Al analizar de forma integral los escenarios: Sin **proyecto**, con **proyecto** y escenario con **proyecto** sin medidas de mitigación y con **proyecto** y con medidas de mitigación, se pueden observar cambios derivados de las diferentes situaciones respecto a las tendencias. Derivado de la naturaleza del **proyecto** y consecuentemente de los impactos ambientales destacables que se identificaron, se puede proyectar que: La mayor parte del escenario actual se conservará sin cambios, porque los impactos identificados no alcanzan la significancia en el contexto que establece en la definición del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

El **proyecto** solo integrará al paisaje lo que se percibe como elementos antrópicos de baja dimensión en el contexto paisajístico que puede ser asimilada en el escenario donde se localiza. Las dimensiones y diseño sencillo permiten su adaptabilidad al escenario actual. La tendencia del Sistema Ambiental es que continuará la presión sobre los componentes del Sistema Ambiental donde se inserta el **proyecto**, teniendo en cuenta que es una zona turística y 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.

11. Análisis Técnico

Con base en los anteriores argumentos, esta Delegación Federal dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **REIA**, que obliga a esta Delegación a considerar, en los procesos

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º inciso O), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º 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: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



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, "**Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri**", a ubicarse en el Lote 38 del Condominio "Kupuri III", sobre la Unidad Privativa "Lote A-1/B", del Sub Sub-condominio Independiente "Lote A-1", perteneciente al Sub-condominio Independiente Lote "A", dentro del Sub-condominio Maestro R-1 Norte "Kupuri" del Condominio Maestro Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit.

- a) Se autoriza construir y operar, en un predio de 2491.05 m², una Vivienda Unifamiliar Residencial con un sótano, planta baja y planta alta; los conceptos, superficies, así como las obras y/o actividades, serán acorde a la descripción indicada en el considerando 6 del presente oficio.

El sótano. Tendrá: Una cochera para dos autos; un área de servicio; un área de lockers con baño y ducha; un cuarto de máquinas; un cuarto para bodega; un cuarto para despensa; un cuarto para lavandería con un closet para herramientas; un closet para material de aseo, y una escalera para acceder a la planta baja.

Planta Baja. Se tendrá: Un área no techada denominada "plaza" la cual consiste en colocar un adoquinado tipo piedra en el suelo, para mejoramiento del área de rodamiento de los vehículos; un área no techada para estacionar un carrito de golf; andadores con escaleras para ingreso a la vivienda (incluye un área no techada denominada plaza de ingreso, la cual es una superficie de descanso antes del ingreso); un vestíbulo de ingreso con patio (con techo a doble altura), con un jardín Zen (con techo doble altura) y con las escaleras para acceder a la planta alta; un patio cubierto para distribución; una recámara denominada "Flex Room" con ducha y un medio baño; una recámara denominada "Suite 04" con baño, ducha y jardín interior; una recámara denominada "Master Suite 01" con baño ducha y terraza; una estancia comedor con terraza cubierta; una cocina principal y una cocina de apoyo; una alberca, con una terraza pergolada descubierta; un andador que rodea la alberca, el cual se divide por 2 muros bajos (pequeñas dalas de 10 cm de alto y 10 de ancho); en el exterior de la casa se tendrá un patio para macetas, un jardín y una ducha exterior, estas áreas serán sin techar y protegidas por un muro. El resto son jardines y áreas verdes.

Planta Alta: Se tendrá: una recámara denominada "Master Suite 02" con baño ducha y terraza; una recámara denominada "Suite 03" con baño y ducha; una escalera de acceso desde la planta baja.

Las coordenadas UTM del predio, son:

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"

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



Cuadro de Pagos de la MIA al lote 38 Kupuri		
Orden	DyA 17 de Noviembre 2019	
	Valor	Valor
1	446574.978	2298160.520
2	446599.984	2298123.043
3	446600.814	2298120.611
4	446600.947	2298118.668
5	446600.102	2298116.173
6	446590.650	2298106.836
7	446582.385	2298097.634
8	446579.161	2298093.343
9	446575.232	2298086.833
10	446572.569	2298083.372
11	446569.702	2298081.786
12	446566.071	2298081.242
13	446563.701	2298082.082
14	446560.639	2298084.937
15	446552.236	2298097.938
16	446546.474	2298107.74
17	446541.547	2298116.637

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud del **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: 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

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



haga constar que el **promoviente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en la resolución; el no contar con el oficio de la **PROFEPA** que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que el **promoviente** 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.- El **promoviente**, 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.- El **promoviente** 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, el **promoviente** 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

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

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

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

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

"Vivienda Unifamiliar en el Loté 38 del Condominio Kupuri"



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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del REIA, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEMANAY o SEDERMA**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promoviente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
3. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promoviente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promoviente** 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 está registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
4. 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 del **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
5. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
6. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, previo a su traslado y reubicación del predio del **proyecto**, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



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

OCTAVO.- El **promoviente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia de este Informe deberá ser presentado a esta Delegación Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

NOVENO.- La presente resolución a favor del **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promoviente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

DÉCIMO.- El **promoviente**, será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su Área de Influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

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

DECIMOSEGUNDO.- El **promoviente**, deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"



respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Karim Alejandro Cucalom Díaz** Apoderado Legal del **C. Santiago Ortiz Monasterio Prieto**, y/o al **C. Alfredo Elizondo Flores** y/o al **C. Alfredo Nájera García**, quienes fueron indicados en la solicitud como personas autorizadas para recibir notificaciones, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE,

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su ausencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Subdelegado de Administración e Innovación."



PABLO PAZARA NAYA
SECRETARIA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACION NAYARIT

- 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. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2018TD077

No. Bitácora: 18/ME-0298/11/18

leg/mazv/mgcc/ocr

En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Décimo Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

"Vivienda Unifamiliar en el Lote 38 del Condominio Kupuri"