

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: Página 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. MIGUEL ÁNGEL ZAMUDIO VILLAGÓMEZ

"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 Nayarit1, previa designación, firma el presente el Unidad Jurídica."

Fecha de clasificación y número de acta de sesión: Resolución 133/2019/SIPOT de fecha 04 de octubre de 2019.



**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 No. 138.01.00.01/2026/19

Tepic, Nayarit a 03 de julio de 2019

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Patricio Rafael Bernal Vargas

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Patricio Rafael Bernal Vargas** Apoderado Especial de la persona moral denominada **Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto "Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paradise Coves"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el Lote 1, del Condominio Paradise Coves, polígono II del Inmueble denominado "Punta Pontoque", ubicado en el kilómetro s/n de la Carretera La Cruz de Huanacaxtle - Punta de Mita en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 451295.7219, Y = 2295199.2131.

RESULTANDO

- I. Que el 9 de noviembre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 17 de octubre de 2018, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2018TD076**.
- 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.

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paradise Coves"
Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

As. Valeria Rosalia Quiroga, Cel. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 64000
Tel. (Inner (31)) 225 49-01 ext. 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3689, 3690, 3691, 3692, 3693, 3694, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710, 3711, 3712, 3713, 3714, 3715, 3716, 3717, 3718, 3719, 3720, 3721, 3722, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735, 3736, 3737, 3738, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3753, 3754, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3777, 3778, 3779, 3780, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3787, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3793, 3794, 3795, 3796, 3797, 3798, 3799, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3



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 No. 138.01.00.01/2026/19

- III. Que el 21 de noviembre de 2018, mediante escrito del 17 de octubre de 2018, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 12 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 23 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.
- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/0037/19 y 138.01.00.01/0038/19, ambos del 9 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.
- VI. Que el 7 de enero 2019, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/0393/19 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendió el procedimiento de evaluación y otorgó 60 días para contestar el requerimiento.
- VII. Que el 8 de mayo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 07 de mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/0393/19.
- VIII. Que el 22 de mayo de 2019, esta Delegación Federal emitió el oficio núm. 138.01.00.01/1579/19, mediante el cual se acordó la ampliación del plazo de evaluación por la complejidad de la información contenida en la **MIA-P** y la información adicional aportada por la **promovente**.

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 fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la

"Comunidad Unificada de la 'Isf' Kadla" Condominio Paradise Caves"

del Habank Invernat > en constitución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Invernat, División Fiduciaria

Cal

Se le informa que el presente documento es una copia, Nayarit, 14 de mayo de 2019.
El presente documento es una copia de la SEMARNAT.

Página 2 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

LGEEPA; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º incisos Q) y R), 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 que afecta un ecosistema costero y Zona Federal Marítimo Terrestre, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las tres fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudlu' Condominio Paradise Cove"
Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Estructuras

Cd. Alfredo No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 64000
Teléfono: (51) 215 46 01 www.gub.ernet.nayarit.mx

Página 3 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

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 términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la edificación de una vivienda unifamiliar bajo la estructura de propiedad privada en régimen de condominio dentro del Lote 1, con una superficie de 2,277.59 m² en escritura, pero de estos 435.516 m² están afectados por la **ZFMT** lo que establece que la zona sujeta a uso urbano será de 1,842.078 m².

De acuerdo a la vegetación presente en el sitio del **proyecto** se define una condición de terreno preferentemente forestal, ya que las especies presentes indican la modificación del terreno en el pasado para dar lugar a una actividad económico del fraccionamiento de los terrenos para el desarrollo urbano turístico. Y que de acuerdo a lo expresa en el dictamen técnico forestal anexo a la **MIA-P** no habrá remoción de arbolado forestal, lo anterior debido a que el cambio de uso de suelo forestal ya fue causado, y hoy se

"Promovida y Representante: Jeff Kodla" Condominio Paradise Coves"

Scottiabank Inverlat, S. de CV. Inversión de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scottiabank Inverlat, División Fiduciaria

Carla

En fe de lo anterior, en el sitio de la Delegación Federal en el Estado de Nayarit, a 11 de mayo del 2019, se firmó y selló el presente documento.

Página 4 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

considera una zona urbana consolidada.

El predio por ubicarse dentro de un Condominio previamente urbanizado ya cuenta con los servicios básicos a pie de lote como son las puntas de conexión de luz y agua y vialidades de acceso. El servicio de tratamiento de aguas residuales es llevado a cabo por parte del desarrollo, en donde el tratamiento individual y la posterior recolección a través de un sistema de drenaje por la vialidad se integran toda el agua tratada para el sistema de riego de jardines.

La vivienda unifamiliar contara con los siguientes elementos:

Sera una vivienda de 2 niveles, con alberca, con estacionamiento para 2 autos. Los niveles estarán conformados por los siguientes elementos:

Nivel 1.- Ingreso principal, 1 recámara con baño, sala, comedor, cocina, sala de juegos, cuarto de servicio, terrazas, fuente, alberca.

Nivel 2.- Tres recámaras, de las cuales dos contarán con baño y vestidor, estancia, terrazas, cuarto de T.V, gimnasio.

Resumen de áreas.

Concepto	Superficie m ²	%
Área de desplante Techada de la Vivienda	551.71	29.95 %
Alberca	111.73	6.06 %
Motor Lobby	149.88	8.13 %
Área verde o abierta	1,030.56	55.94 %
TOTAL	1,842.08	100 %

Descripción por cada etapa:

Preparación del sitio.

Desmante.

El desmante del terreno (vegetación secundaria como gramínea, arvenses ruderales) se realizará en forma gradual para permitir que especies de fauna de tallas menores tenga posibilidad de desplazarse hacia sitios no perturbados por las obras o hacia predios adyacentes. El material producto de la limpieza se deberá triturar y depositar en un sitio de compostaje para luego ser utilizado como abono orgánico para plantas y fuente de nutrientes para el suelo o en su caso deberá ser retirado del área del **proyecto**.

Despalme.

Posterior al desmante se realizará el despalme de la capa vegetal (de 15 a 30 cm de profundidad) así como

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. División Fiduciaria

Av. Alameda s/n. 100 Oriente Col Centro, Delegación Cuernavaca, CDMX

Teléfono: (55) 215-49 61 ext 2000 y 2001

Página 5 de 44

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 No. 138.01.00.01/2026/19

de los materiales no deseables como rocas y raíces para luego realizar la introducción de líneas de servicios como agua, luz, drenaje interno etc. y finalmente la edificación de la vivienda.

Trazo.

Se refiere al marcado con cuerdas y cal, de los sitios de cimentación de la edificación de la villa e instalaciones, etc.

Trasplante de arbolado.

El trasplante se refiere al traspaso del arbolado que incide en área de desplante, hacia sitios libre de construcción.

Construcción.

Excavaciones, plataformas y terraplenes.

Se refiere a la extracción de material terrígeno para la preparación y conformación de la fosa de cimentación, instalaciones, etc. todo lo cual se realizará siguiendo las especificaciones y recomendaciones técnicas del Informe Geotécnico. El material obtenido será reutilizado en la formación de plataformas, enviando a zonas de acopio autorizado por el Municipio los excedentes. Esta actividad se realizará con precaución, dejar capas abiertas de suelo el menor tiempo posible para evitar alteraciones en las propiedades del suelo y acelerar el aumento del gradiente de erosión.

De acuerdo al estudio estratigráfico para la adecuación de los niveles de plataforma de carga deberán considerarse las rasantes definidas como de **proyecto** donde buscará colocarse la estructura a conveniencia. Invariablemente, del material del lugar todas las zonas donde aparezcan arenas limosas orgánicas, deberán ser eliminadas o retiradas del lugar.

Se podrán considerar, para efectos del desplante, a consideración del Ing. Calculista, Zapatas aisladas Ligadas con Contratraves, y/o Zapatas Corridas, Ligadas con Contratraves, una vez mejorada la zona de plataforma de carga para su alojamiento, estabilizando el terreno, quedando como sigue:

El proceso de estabilización con materiales de banco se sugiere así: Zapatas Corridas.

Podrá utilizarse, material de banco de Calidad Sub Rasante Mínimo, o Gravas Arenas con Limos. Las

Asesoría Jurídica: "Asesoría Jurídica" Condominio Paradise Coves"
 Asesoría Bancaria: S.A. Asociación de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

[illegible]

Página 6 de 44

Cad.

Página 6 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

decisiones finales podrán ser indicadas por el Ingeniero Calculista a cargo.

El proceso de estabilización con materiales de banco se sugiere como sigue:

- Se inicia con la Excavación de la cepa para las Zapatas, a la profundidad indicada por el ing. calculista.
- Colocar 0.20 m de espesor de gravon, TMA 3", colocado por bandeo de vibrocompactador.
- Sobre éste, como capa base, receptora de cargas, de 0.20 m de espesor mínimo, armado en capas, no mayores a 20 cm de material suelto colocando a compactar, se usará material tipo sub-rasante de buena calidad, formada de gravas, arenas y limos, estabilizado con 30 Kg/m³ suelto de cemento Portland gris. TMA 2 ½ compacto 95% de su P.V.S.M humedad óptima. Colóquese la plantilla previa a la colocación del acero. Sobre éste ármese el acero y cuélese la zapata, con concreto hidráulico, de la resistencia indicada por el Ingeniero Calculista.
- El nivel de desplante recomendable para este lugar, se localizará de acuerdo a los marcajes de las hojas de exploración, y de acuerdo a las necesidades del cliente y proyectista. Sin embargo, esto deberá ser definido por el Ingeniero Calculista a cargo, quien recomendará las adecuaciones necesarias. En la mayoría de los casos, para lo cual deberá consultarse el registro exploratorio y particularizado para el lugar.

Instalaciones permanentes.

Introducción de servicios de agua potable, electricidad y servicios adicionales. Para la introducción de los servicios, se realizará la excavación de zanjas, colocación subterránea de la tubería de conducción de las líneas de agua potable, electricidad y servicios adicionales, utilizando en cada caso tubería de PVC con características y diámetros específicos, determinados para cada tipo de servicio, además se realizará el relleno y compactación de las zanjas.

Construcción de la Villa.

Los trabajos de construcción de la villa consistirán en lo siguiente:

- Terracería a base plataforma.
 - Preparación de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y especiales.
 - Cimentación por medio de zapatas corridas.
 - Estructura- muros a base de block hueco.
- Trabajo de albañilería: Armado de losas, muros de jalcreto, escaleras etc.
- Terminado: Aplanados lisos, emboquillados, platillas de nivelación de pisos, aplicación de

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudla' Condominio Paradise Cove"
Scotiabank Inverlot, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlot, División Inverlot

Av. Altamira No. 110 Oriente, Del Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 64000
Teléfono: (311) 215-49 01 www.gob.nayarit.mx

Página 7 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

impermeabilizantes, colocación de pisos, aplicado de pintura.

- Herrería: colocación de barandales y puertas de servicio.
- Carpintería, colocación de puertas.
- Terminado de las instalaciones: eléctricas e hidráulicas.

Implementación de áreas verdes.

Esta actividad consistirá en la formación de jardines, desde la apertura de cepas y jardineras, hasta la colocación y mantenimiento de las plantas en las áreas verdes de la vivienda. Se conservarán los ejemplares 4 Maíz (Zea mays), 2 Higuera (Ficus sp), 3 papalillo rojo (Bursera simaruba), 7 papalillo amarillo (Jatropha chamelensis), 4 Majagua (Heliocarpus pallidus), 1 Palo blanco (Pterocarpus orbiculatus), 2 Taguito (Pterocarpus cf. acapulcensis), 2 Guácimas (Guazuma ulmifolia), y 2 Ciruelos (Spondias mombim), que formarán parte integral de **proyecto** como áreas jardinadas.

Limpieza general.

Consiste en reunir a mano todos los materiales de desecho, restos de construcción, pedacería de tubos, PVC, papeles y en general los desechos sólidos sobrantes de la construcción, para retirarlos mediante transporte contratado y enviarlos a sitios autorizados. Incluye el retiro de las instalaciones provisionales.

Operación y mantenimiento.

Las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto** se presentan de manera general en la siguiente tabla, así como la periodicidad que serán llevadas a cabo:

Actividades relacionadas con la operación y mantenimiento del desarrollo	Periodicidad
Red de aguas pluviales	
Limpieza de canales y boca de tormenta	Semanal
Red de distribución de agua potable	
Limpieza de cisterna de agua potable	Anual
Cambio de tubería en mal estado (por fugas, ruptura, etc.)	Fin de vida útil
Cambio de llaves, lámparas	Fin de vida útil
Jardinería	
Riego automatizado	Diario
Deshierbe y limpieza	Actividad continua
Reemplazo de vegetación dañada	Actividad continua
Fumigación y fertilización	Anual

Vivanda Corporativa "Jeff Kedia" Condominio Paradise Cove
Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

[Firma]

Alcaldía Municipal de Tepic, Jalisco, Nayarit, C. P. 63000
Teléfono: (31) 215 43 43 y www.gob.mx/nayarit

Página 8 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Poda de áreas verdes	Actividad continua
Planta de tratamiento	
Limpieza en general	Diario
Retiro de lodos	Mensual
Basura	
Recolección de desechos	Diaria
Actividades ambientales	
Monitoreo, erradicación de plagas.	Mensual
Fumigación para el control del mosquito durante la temporada lluvias.	Anual
Cambio de los letreros de protección.	Fin de vida útil

Abandono.

No se establece una etapa de abandono del sitio ya que la duración del **proyecto** es indefinida.

Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán.

El desarrollo del **proyecto** requerirá de una bodega de materiales que hará las veces de almacén y zona de distribución, se ubicará en una zona de fácil acceso para facilitar la descarga de los distintos insumos requeridos para la obra; será construida de block hueco, asentado con mortero y colado de celdas a cada 3 m promedio y techumbre a base de polines de madera 4 x 4, a cada 90 cm para recibir techumbre de lámina galvanizada acanalada con puerto de ingreso a base de triplay. A un costado de la bodega se acondicionará un área techada para la instalación de un tinaco para agua potable destinada al consumo de los trabajadores, el cual tendrá tapa hermética, así como llave de paso para mantener la calidad potable del agua.

Se construirá una oficina provisional de obra y/o se rentará oficina móvil, que será utilizada por el personal responsable de la dirección de los trabajos y en la que se resguardarán planos y documentos varios.

Se delimitará un área provisional para reunir los residuos y materiales de desecho que genere la obra, tales como madera, tramos de varilla, acero, alambre, cable, poliducto, etc. Estos materiales permanecerán temporalmente en el sitio, y serán retirados periódicamente y depositados en el lugar que indique la autoridad municipal.

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Rudia" Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fidejuaría

Av. Reforma No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-4911 www.gob.mx/semarnat

Página 9 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Al no contar con red de servicio de drenaje sanitario se deberán establecer baños sanitarios portátiles a razón de 1 por cada 10 trabajadores y el tratamiento de los residuos deberá ser de manera periódica máximo cada tercer día por la empresa que preste el servicio.

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 de la **promovente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Delegación Federal revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

NOM-003-SEMARNAT-1997.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se rehusen en servicios al público.

Vinculación. En virtud de que se generaran aguas residuales dentro del desarrollo, sin embargo estas serán tratadas en la Planta de tratamiento del mismo y se prevé que el agua tratada se canalice a la cisterna de uso común para posteriormente rehusarse para el riego de áreas verdes y jardines del Condominio.

NOM-045-SEMARNAT-2017.- Niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.

Vinculación. Aun cuando en Bahía de Banderas no existe una entidad que regule la emisión de

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudla' Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Invernel, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

*El presente documento es confidencial y no debe ser divulgado
externo. Tel. 01-800-010-1000 www.gob.mx/semarnat*

[Firma]

Página 10 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

hidrocarburos proveniente de vehículos automotores, se establecerá que los vehículos que laboren dentro del **proyecto**, presenten buenas condiciones mecánicas y de afinación para minimizar la emisión de gases a la atmósfera.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

Vinculación. En virtud en que dentro de las etapas de construcción y etapa de operación de la vivienda se generaran residuos peligrosos productos del mantenimiento, como botes vacíos de pintura, tinner, brochas inservibles etc. por lo que su manejo deberá ser de manera independiente a los residuos domésticos. Ver Programa de Manejo de Residuos, Incluido en el Plan de Manejo Ambiental (anexo a la **MIA-P**).

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. Esta Norma se aplica en el **proyecto** para la identificación de las especies de flora y fauna sujetas a alguna protección especial presentes en el sitio por lo cual se consideraran medidas de Protección y conservación de las mismas.

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

El **proyecto**, se encuentra ubicado dentro de La Región Terrestre Prioritaria RTP-62- "Sierra Vallejo-Río Ameca" -.

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

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

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paradise Cove"
Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Az. AP-PR-01 No. 110 Oriente Col. Centro, Tepic, Jalisco, C. P. 64000
Teléfono: (31) 215-463-011 www.gob.mx/nayarit

Página 11 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

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

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el predio se inscribe en una zona de uso de clasificación T-25 (13 viviendas por hectárea).

Lote	Uso de suelo	Área m ²	Densidad		Niveles (máximos)	CUS	COS
			(No. villa/ha.)	(viv/ha.)			
Polígono	Turístico	1,842.08 m ²	13	13	2	1.20	0.30

Tomando en consideración la superficie total del terreno es 1,842.08 m² y aplicando la restricción del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) para el predio en general, se obtiene el siguiente resultado:

Característica	Operación	Superficie permitida T-25	Superficie propuesta m ²	%
COS (áreas techadas)	1,842.08 X 0.30	552.60 m ²	551.71	27.95
CUS	1,842.08 X 1.20	2,210.40 m ²	1,005.34	54.57
Superficie mínima de lote		600 m ²	1872.08	
Nivel máximo		4	2	
Estacionamientos		1	2	
Restricción frontal con Mar		15 m	10 m	
Lateral con lote		3 m	5 m	
Trasera con lote		5 m	10 m	

A continuación se muestra el cuadro de áreas y superficie del predio, con lo cual se integra al **proyecto** para cumplimiento de las ordenanzas municipales:

Concepto	Permitido	Propuesta por el proyecto	Cumplimiento con zonificación municipal
Superficie mínima de lote	600 m ²	1,842.08 m ²	Cumple
No. de viviendas	13	1	Cumple

"Vivienda: Holigamhar" Jeff Kudla "Condominio Paradise Cove"

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

C. C. C. Centro de Desarrollo Urbano, Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Particular 138-215-03-01 www.gob.nayarit.mx

Página 12 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Niveles máximos	4	2	Cumple
COS	552.62 m ²	551.71 m ²	Cumple
CUS	2210.50 m ²	1005.34m ²	Cumple

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

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

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

Sobre el particular la **promovente**, delimito el Sistema Ambiental (**SA**) con base en las condiciones hidrológicas de nano y micro cuencas o bien con base en gradientes de altura que pueden ser fronteras o barreras de migración de especies y que establecen las condiciones de una población ambientalmente definida y estable. Debido a que el **proyecto** se localiza en la zona costera de una cordillera montañosa de la zona Norte de la Bahía de Banderas, establecemos que las 3 nano cuencas (Cuenca Norte 1 (CN1) – Pontoque (PON) – Cuencas Norte 2 (CN2)) que interactúan con el área del **proyecto** y pueden comprender una pequeña micro cuenca hidráulica. Con una superficie de 1,036.89 Ha.

De igual forma estas nano cuencas van desde el nivel del mar hasta los 420 a 450 metros de altura que es la gradiente final de altura (cresta montañosa) en donde las aguas drenan ya para la parte posterior y que generan una frontera de condiciones ambientales para el desarrollo de especies de flora y fauna. Las aguas

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paraíso Caves"
Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Av. Allende No. 119 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215 48-01 www.gob.mx/nayarit

Página 13 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

posteriores drenan fuera de la Bahía de Banderas hacia el poblado de Higuera Blanca.

El análisis se apoyó de cartografía del **INEGI**, imágenes satelitales, datos estadísticos del Servicio Meteorológico Nacional, información estadística, bibliográfica recopilada y de las observaciones y trabajos realizados en las visitas de campo.

Dentro de la caracterización realizada, se establece que los remanentes de Selva Mediana solo se preservan en los límites de las escorrentías de los arroyos de la zona por presentarse los máximos patrones de humedad, pero éstos que se localizaban en su mayor parte en la zona costera han desaparecido por el desarrollo turístico. A su vez la selva baja ha sido en gran medida desaparecida por efecto de uso agrícola y también por el uso habitacional turístico de la zona.

La problemática detectada en el **SA** se resume a continuación:

- Modificación del hábitat por actividades productivas principalmente de la cubierta vegetal. El proceso de urbanización y su crecimiento desmedido y no planificado traen como consecuencia la invasión de áreas importantes desde el punto de vista ecológico, así como la pérdida de hábitat de comunidades de flora y fauna, aunado a otros impactos ambientales como la contaminación o disposición indiscriminada de residuos peligrosos ponen en riesgo la salud de los ecosistemas y especies vegetales y animales. Las 6 nano cuencas presentes han sido afectadas antropogenicamente por el paso del tiempo en base al desarrollo urbano y agrícola. La nano cuenca más conservada es "el arroyo El Burro" y le sigue "el arroyo Pontoque". Se identificaron en color rojos, zonas de desarrollo agrícolas tipo huertos y áreas de pastura a lo largo de todas las nano cuencas en especial en la Bugambilia, ya que es la más plana de las 6 al tener pendientes suaves que drena hacia Litibú y Punta Mita
- A su vez se identificó un componente de afectación por desarrollos habitacionales, hoteleros de carácter turístico a lo largo de las nano cuencas sobre su vertiente costera.
- Finalmente se identificaron vialidades de 4 y 2 carriles en asfalto y caminos de terracerías, los cuales fraccionan las nano cuencas sobre todo cerca de la zona costera. Los caminos de terracerías son los accesos a las zonas de afectación agrícolas y a un desarrollo de fraccionamiento abandonado que

Comunidad Higuera Blanca "Jeff Kudlo" Condominio Paradise Coves"

Administración de bienes S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

*Escritura Pública de Compraventa No. 2, Santa Fe de Nayarit, Nayarit, C. P. 63000
Número de Folio 210-47-113 y /w gobtrabernayarit*

Página 14 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

abarca casi toda la parte alta de la nano cuenca El Carrizal. Se identificaron en color verde, café y azul.

Debido a que la afectación más importante y relevante y que puede ser apreciada a través de los estudios de cartografía es la pérdida de cobertura forestal sobre los dos tipos de selvas, por ello dentro del proceso de jardinería se sembraran especies locales dentro de los 1,030.56 metros cuadrados de espacios verdes o abiertos.

Área de influencia del proyecto.

Para el establecimiento del área referencial alrededor del **proyecto** para el levantamiento de información se ha tomado en consideración el criterio del área de influencia del **proyecto**, donde se gestionarán los impactos ocasionados por la actividad a desarrollarse y la información levantada en esta área permitirá realizar una caracterización adecuada; para el establecimiento del área de influencia o área de gestión se tomaron en cuenta los siguientes aspectos:

- > Diagnóstico de la línea base del área referencial del **proyecto**.
- > Descripción de las actividades del **proyecto**.
- > Identificación y evaluación de impactos.
- > Actividades del Plan de Manejo Ambiental.

Para determinar el área de influencia (AI) del **proyecto** se consideraron los siguientes límites generales con respecto a los cuales se establecieron y analizaron los criterios específicos para la definición del AI, tanto directa como indirecta.

Límite del Proyecto: Se determina por el tiempo y el espacio que comprende el desarrollo del **proyecto**, éste tiene una superficie de 1,842.08 m² y en su colindancia al Este colinda con el mismo fraccionamiento, al Norte colinda con espacio de uso común del fraccionamiento, al Oeste con tierras propiedad privada del vecino y esorrentía del arroyo Pontoque y al Sur con la Bahía de Banderas.

Límites Ecológicos: Están determinados por las escalas temporales y espaciales, sin limitarse al área misma de ejecución del **proyecto**, donde los impactos pueden evidenciarse de modo inmediato, sino que se extiende más allá en función de potenciales impactos que puede generar el **proyecto** evaluado; éstos se establecen con el relicto de selva Mediana Sub Caducifolia presente hacia la parte Norte y Oeste sobre una

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paradise Cove"
Scotiabank Inverlat, S. A. Institucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fidecóm

Av. Alameda No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 64000
Teléfono: (311) 215-4961 www.gob.mx/semarnat

Página 15 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

superficie de 3.7 hectáreas. También se establece el ecosistema marino que se localiza hacia el Sur en una superficie de 0.68 hectáreas.

Dinámica Social: El área de influencia en términos socio-económicos no se restringe al criterio espacial de ubicación de la zona específica de intervención de un **proyecto**; en otras palabras, no se limita al sitio exacto de implantación del **proyecto**, pues tiene que ver, principalmente, con varios criterios, como presencia de población, densidad demográfica, uso del suelo, accesibilidad (vías y caminos). Para este límite se considera que la carretera de 4 carriles es ya una barrera de división entre los ecosistemas de Selva Baja y Selva Mediana así como el propio desarrollo del fraccionamiento, por ello el área de influencia no se consideró más allá de estos componentes.

Vegetación.

Para la descripción de la vegetación del **SA** se utilizaron principalmente los criterios fisonómicos - florísticos. Cada uno de los tipos de vegetación se describió por características estructurales, ecológicas y por la composición florística.

La vegetación dentro del **SA** se clasifica en tres tipos:

- Selva Baja caducifolia, la cual representa la mayor cantidad de la superficie de las 3 nano cuencas y está representada por vegetación que durante el estiaje tira todas las hojas dejando una apariencia de zona seca. Las especies características de este sustrato son: *Acacia hindisii*, *Bursera arborea*, *B. bipinnata*, *Croton draco*, *Colubrina triflora*, *Ficus trigonata*, *Fraxinus udhei*, *Hura polyandra*, *Inga eriocarpa*, *Leucaena macrophylla*, *Lysiloma acapulcensis*, *L. divaricata*, *Pithecellobium dulce*, *Plumeria rubra*, *Randia aculeata* y *R. laevigata*.
- Selva Mediana Sub Caducifolia, la cual está presente en la zona costera en las zonas de desembocadura de los arroyos de la zona y está representada por vegetación que durante el estiaje mantiene al menos más del 50% de los ejemplares su follaje dando la apariencia de un sistema verde y húmedo. Las especies características de este sustrato son: cabra (*Aphanante monoica*), capomo (*Brosimum alicastrum*), habillo (*Hura polyandra*), papelillo (*Bursera simaruba*) y Rosa morada (*Tabebuia rosea*), *Castilla elastica*, *Ceiba pentandra*, *Cedrela odorata*, *Enterolobium cyclocarpum*, *Ficus glabrata*, *Hura polyandra*, *Hymenaea courbaril*, *Inga spp.*, *Nectandra salicifolia*, *Orbignya*

"Vivienda unifamiliar 'Jeff Koda' Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Inverlat S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Se otorga en la ciudad de Tepic, Nayarit, a los 05 días del mes de Mayo del 2019.
Folios: 143 y 144 del libro 01 de la serie 01 de la oficina de registro de la delegación.

Página 16 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

guacuyule, *Pseudobombax ellipticum* y *Swartzia simplex*, *Hippomane mancinella*. En el estrato medio bajo se tiene a *Urera baccifera*, *Somera arborescens*, *Ardisia revoluta*, *Piper hispidum* y *Rhiphidocladum racemiflorum*.

Selva mediana subcaducifolia perturbada. Algunas de las formas alteradas de estas comunidades pueden resultar en la formación de palmares de *Orbignya guacuyule*. Entre las especies que se conservan de la vegetación original, para sombra del café, destacan algunas del género *Inga spp.*

En muchos casos, se observan ejemplares aislados de *Enterolobium cyclocarpum* que se mantienen para dar sombra al ganado, entre otras especies podemos encontrar *Guazuma ulmifolia*, *Acacia farnesiana*, *Jatropha ortegae*, *Thevetia sp.*, *Coccoloba barbadensis*, jarretadera (*A. hindsii*), Mataiza (*Sapium pedicelatum*), Crucillo (*Randia armata*) y Camarón (*Caesalpinia spp.*).

Los arbustos o árboles pequeños están representados por *Acacia glomerosa*, *Calliandra magdalenae*, *Eugenia acapulcensis* e *Hippocratea acapulcensis*, entre otras. Finalmente, entre las hierbas, bejucos y epífitas se encuentran *Lygodium venustum*, *Anthurium sp.* y *Aechmea bracteata*. Las selvas medianas subcaducifolias conservadas se encuentran en las zonas de mayor pendiente donde los terrenos no son propicios para los cultivos ni para el ganado.

- Pastizales, la cual está representada por manchones aislados sobre todo en las zonas descubiertas de vegetación para actividades ganaderas. El más característicos son del género *Bouteloua* (sacate, sacet azul o navajita).

Fauna terrestre y/o acuática.

Para la caracterización de la fauna se ejecutaron métodos directos e indirectos, para obtener la información necesaria en la descripción y caracterización del medio biótico faunístico existente en el SA. El inventario faunístico, se realizó en tres etapas:

Durante la primera etapa se recabó información documental sobre la fauna silvestre registrada para la zona estudiada; las fuentes consultadas básicamente fueron bibliográficas y electrónicas.

En la segunda etapa se realizaron los trabajos de campo, el muestreo se realizó para cuatro grupos

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudlo" Condominio Paradise Cove"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Av. Alameda No. 110 Oriente, Col. Centro, Tijuana, Baja California, B. C. México
Teléfono: (511) 215-49-01 www.gob.mx/cgna-nayarit

Página 17 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

faunísticos: Aves, Mamíferos, Reptiles y Anfibios. Además de constatar la presencia o ausencia de la fauna potencial. Para la identificación de los individuos encontrados se utilizaron guías de campo, además de la experiencia del grupo participante.

Finalmente, en la tercera etapa se procesó la información recabada en la primera y segunda etapa. Toda la información generada fue capturada en una base de datos en Microsoft Excel, donde se sistematizó y procesó la información.

Especies de fauna silvestre registradas en el área del **proyecto** determinadas con alguna categoría de riesgo por la Norma Oficial Mexicana **059-SEMARNAT-2010**: *Buteogallus anthracinus* Pr, *Parabuteo unicinctus* Pr, *Campephilus guatemalensis* Pr, *Aratinga canicularis* Pr, *Boa constrictor* A, *Ctenosaura pectinata* A, *Salvadora mexicana* Pr, *Iguana iguana* Pr, *Cnemidophorus communis* Pr, *Cnemidophorus lineatissimus* Pr y *Kinosternon integrum* Pr.

Simbología.

P	En peligro de extinción
A	Amenazada
Pr	Sujetas a protección especial

Especies de fauna silvestre registradas en el área del **proyecto**: *Buteo jamaicensis*, *Buteo nitidus*, *Buteogallus anthracinus*, *Parabuteo unicinctus*, *Amazilia rutila*, *Amazilia violiceps*, *Chlorostilbon auriceps*, *Cyananthus latirostris*, *Caracara cheriway*, *Aratinga canicularis*, *Ciccaba virgata*, *Leopardus pardalis*, *Boa constrictor* e *Iguana iguana*.

Listado de especies con algún grado de endemismo con distribución del área del **proyecto**: *Incilius marmoreus*, *Pachymedusa dacnicolor*, *Amazilia violiceps*, *Chlorostilbon auriceps*, *Cyananthus latirostris*, *Columba livia*, *Streptopelia decaocto*, *Momotus mexicanus*, *Ortalis poliocephala*, *Pheucticus chrysopleus*, *Pheucticus melanocephalus*, *Calocitta collieri*, *Cyanocorax sanblasianus*, *Cacicus melanicterus*, *Icterus cucullatus*, *Setophaga nigrescens*, *Passer domesticus*, *Pheugopedius felix*, *Thryophilus Sinaloa*, *Uropsila leucogastra*, *Turdus rufopalliatus*, *Empidonax difficilis*, *Tyrannus vociferans*, *Vireo cassinii*, *Bubulcus ibis*, *Melanerpes chrysogenys*, *Trogon citreolus*, *Sciurus nayaritensis*, *Salvadora mexicana*, *Norops nebulosus*, *Ctenosaura pectinata*, *Sceloporus horridus*, *Sceloporus utiformis*, *Urosaurus*

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paradise Coves"

SECCION DE INGENIERIA S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

SECCION DE INGENIERIA S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria
Teléfono: (55) 415 46 01 / www.gubunz-semarnat

Página 18 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

bicarinatus, *Phyllodactylus lanei*, *Cnemidophorus communis*, *Cnemidophorus lineattissimus* y *Kinosternon integrum*.

Aves. *Buteo jamaicensis*, *Buteo nitidus*, *Buteogallus anthracinus* Pr, *Parabuteo unicinctus* Pr, *Cathartes aura*, *Coragyps atratus*, *Amazilia rutila*, *Amazilia violiceps*, *Chlorostilbon auriceps*, *Cyananthus latirostris*, *Columba livia*, *Columbina inca*, *Columbina passerina*, *Columbina talpacoti*, *Leptotila verreauxi*, *Patagioenas flavirostris*, *Streptopelia decaocto*, *Zenaida asiática*, *Zenaida macroura*, *Chloroceryle americana*, *Momotus mexicanus*, *Crotophaga sulcirostris*, *Geococcyx velox*, *Playa cayana*, *Caracara cheriway*, *Falco sparverius*, *Ortalis poliocephala*, *Psaltiriparus minimus*, *Cyanocompsa parellina*, *Habia rubica*, *Passerina versicolor*, *Pheucticus chrysopheplus*, *Pheucticus melanocephalus*, *Piranga ludoviciana*, *Calocitta colliei*, *Corvus corax*, *Cyanocorax sanblasianus*, *Tityra semifasciata*, *Chondestes grammacus*, *Peucaea ruficauda*, *Xiphorhynchus flavigaster*, *Hirundo rustica*, *Cacicus melanicterus*, *Icterus cucullatus*, *Icterus pustulatus*, *Icterus spurius*, *Quiscalus mexicanus*, *Lanius ludovicianus*, *Basileuterus lachrymosus*, *Cardellina pusilla*, *Leiostyris alpestris*, *Mniotilta varia*, *Parkesia noveboracensis*, *Setophaga nigrescens*, *Setophaga petechia*, *Setophaga pitayumi*, *Passer domesticus*, *Poliophtila caerulea*, *Saltator coerulescens*, *Pheugopedius felix*, *Thryophilus sinloa*, *Uropsila leucogastra*, *Turdus assimilis*, *Turdus migratorius*, *Turdus rufopalliat*, *Attila spadiceus*, *Contopus pertinax*, *Empidonax difficilis*, *Empidonax minimus*, *Megarynchus pitangua*, *Myiarchus cinerascens*, *Myiarchus nuttingi*, *Myiarchus tyrannulus*, *Myiodynastes luteiventris*, *Myiopagis viridicatus*, *Myiozetetes similis*, *Pitangus sulphuratus*, *Pyrocephalus rubinus*, *Tyrannus melancholicus*, *Tyrannus vociferans*, *Vireo cassinii*, *Vireo gilvus*, *Vireo olivaceus*, *Ardea alba*, *Bubulcus ibis*, *Egretta thula*, *Pelecanus occidentalis*, *Campephilus guatemalensis* Pr, *Melanerpes chrysogenys*, *Picoides villosus*, *Aratinga canicularis* Pr, *Ciccaba virgata*, *Fregata magnificens*, *Trogon citreolus*, *Trogon elegans*,

Anfibios. *Incilius marmoratus*, *Rhinella marina*, *Pachymedusa dacnicolor* y *Smilisca baudinii*.

Mamíferos. *Pecari tajacu*, *Urocyon cinereoargenteus*, *Leopardus pardalis* Pr, *Mephitis macroura*, *Nasua narica*, *Procyon lotor*, *Artibeus jamaicensis*, *Dasypus novemcinctus*, *Didelphis virginiana*, *Marmosa conescens*, *Liomys pictus* y *Sciurus nayaritensis*.

Mamíferos marinos. *Balaenoptera edeni* Pr, *Megaptera novaeangliae* Pr, *Delphinus delphis* Pr, *Stenella attenuata* Pr, *Stenella longirostris* Pr y *Tursiops truncatus* Pr.

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paradise Cove"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Av. Alianza 100, Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, 64500 México
Teléfono: (31) 215 43-01, correo electrónico: info@scotiabank.com



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Tortuga marina. *Caretta caretta* P, *Chelonia mydas* P y *Lepidochelys olivacea* P.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde la **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **REIA**, 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 la **promovente** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

Medidas de mitigación sub etapa preparación del sitio.

Elemento ambiental: Aire.

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada	
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva
IN ₁ Partículas suspendidas en el ambiente.	-Se deberá realizar riegos constantes en el área de trabajo para evitar la generación de polvos por el movimiento de tierra materiales de construcción y el uso de maquinaria. - En el transporte de materiales pétreos deberán manejarse en estado húmedo y los camiones deberán ser cubiertos con lonas con el fin de reducir la generación de polvos y dispersión del mismo material.	-La maquinaria a utilizar estará sujeta al programa de mantenimiento preventivo y correctivo para dar cumplimiento con la normatividad vigente correspondiente a emisiones a la atmósfera.

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kedia' Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Inverlat, S. P. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Carla

Carla E. López, C. de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, P. 63900
teléfono: 5512 915 4941, www.gob.mx/se-marnat

Página 20 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada	
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva
IN ₁ Molestias auditivas por el uso de maquinaria. -Emisiones a la atmosfera por el uso de maquinaria con motores de combustión interna.	-Los equipos y maquinaria deberán contar con un sistema de reducción de ruido, aunado a esto un horario de trabajo de 8 h para evitar la generación de ruidos por periodos prolongados. -Los equipos operarán en buenas condiciones mecánicas y afinadas para reducir emisiones a la atmosfera.	-La maquinaria en mal estado deberá retirarse del área de trabajo y deberá recibir el mantenimiento adecuado en los sitios autorizados para tal actividad. - Queda prohibida la realización de fogatas y la quema de desperdicios o remanentes de material vegetal.

Elemento ambiental: Agua.

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada		
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva	Medida de compensación
IN ₅ Derrames accidentales de aceites o combustibles con probable arrastre a la ZFMT.	-Toda maquinaria que opere dentro del proyecto deberá garantizar su buen funcionamiento y en las mejores condiciones mecánicas para evitar al derrame accidental de algún fluido.	Se deberá mantener material absorbente para el control de derrames accidentales de aceites o combustibles para evitar que estos sean arrastrados hacia la ZFMT.	-El suelo contaminado por combustibles será removido manualmente o con maquinaria, depositado en tambos y destinado como residuo peligroso.

Elemento ambiental: Vegetación.

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada		
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva	Medida de compensación
IN ₆ Pérdida de cobertura vegetal (vegetación secundaria).	- Se deberá marcar y proteger el arbolado presente en el área del proyecto .	-Se deberá llevar a acciones de reforestación en las áreas libres de construcción en todo el predio. La reforestación deberá hacerse en su mayor parte con especies vegetales nativas de la zona.	Se contará con un programa de mantenimiento del arbolado y de las áreas verdes del proyecto el cual consistirá en eliminar el estrato herbáceo y arbustivo indeseable, así como, podas, eliminación de árboles enfermos y control de plagas y enfermedades.

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudla' Condominio Paradise Caves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaría



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Elemento ambiental: Suelo.

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada		
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva	Medida de compensación
IN ₂ Pérdida de capa orgánica. - Erosión.	-El despalme solo se deberá realizar en los sitios propuestos para desplantes y no fuera de estas áreas. -No se dejara expuesto el suelo por largos periodos de tiempo.	-El material producto del despalme podrá ser utilizado en caso de que el material lo permita en áreas de cortes como relleno, los excedentes deberán ser retirados del sitio y depositados en los sitios autorizados por el Municipio de Bahía de Banderas.	-Se deberá plantar vegetación de rápido crecimiento para dar estabilidad al suelo y evitar el aumento del gradiente de erosión.
IN ₂ Pérdida de los horizontes del suelo. -Compactación del suelo.	- Para el caso de realizar plataformas, se deberá obtener el material pétreo de bancos autorizados. Las actividades de compactación de suelo deberán ser en áreas previamente establecidas.		-Se deberá practicar siembra vegetativa con especies de rápido crecimiento sobre el suelo.
IN ₃ Disminución de la calidad visual del desarrollo por residuos sólidos.	-En cada frente de trabajo se establecerá un bote de basura grande con tapa y bolsa para depositar todo tipo de basura excepto aquella que pueda tener aceite o algún solvente. Todos los residuos deberán ser concentrados en el área temporal designada para posteriormente ser retirados a los sitios de confinamiento final.		
IN ₄ Contaminación del suelo por derrames accidentales de aceites o combustibles.	-Toda maquinaria que opere dentro del proyecto deberá garantizar su buen funcionamiento y en las mejores condiciones mecánicas para evitar al derrame accidental de algún fluido. -Se establecerán plataformas sobre las cuales se deberá realizar el manejo de combustibles y		-El suelo contaminado por combustibles será removido manualmente o con maquinaria, depositado en

"Vivienda Uniformar 'Jefé Kudlo' Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Escritura Pública de Compra-Venta, Nayarit, México, 11 de mayo de 2019
Folio 125 de 125

Página 22 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada		
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva	Medida de compensación
	lubricantes (en sitios establecidos para tal fin) y mantener cerca de área material absorbente para control de derrames.		tambos y destinado como residuo peligroso.

Elemento ambiental: Fauna nociva.

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada		
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva	Medida de compensación
-Proliferación de fauna nociva para la salud.	-Se evitará dejar los botes de basura abiertos para evitar que sean puntos de reproducción de fauna no deseada como moscas, cucarachas, hormigas, ratas etc, que puedan ser vectores de enfermedades a los trabajadores o residentes. -Se deberá realizar la limpieza constantemente de los depósitos de residuos. Se aplicará un control periódico de la fauna nociva.	-Se deberá realizar fumigaciones por lo menos 1 vez al año durante la etapa operativa del desarrollo.	- Intensificación de control de fauna nociva y limpieza del predio.

Elemento ambiental: Fauna.

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada		
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva	Medida de compensación
IN ₆ Ahuyentamiento de fauna. IN ₇ IN ₁₉ Afectación de la fauna silvestre incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.	- La fauna de talla menor presente en el sitio del proyecto se irá ahuyentando gradualmente durante las actividades y se refugiará en sitios aledaños al proyecto . Para facilitar dicha movilización, se establecerán zonas de tránsito hacia fuera del polígono mediante la apertura de pasos en la cerca limitantes del predio con el fin de que los animales puedan entrar y salir sin obstáculos. - Se dejarán árboles secos tirados y en pie en caso de existir o generarse para favorecer especies insectívoras, así como aves, pequeños mamíferos y reptiles, esto en las áreas verdes. Lo anterior, es con el fin de que los tocones	- Los pasos en la cerca para los animales deberán ser adecuados a su tamaño y comportamiento. Así también se deberán incrementar los pasos en los límites del predio.	Se deberán establecer pláticas, cursos y convenios con empresas contratistas sobre la co-responsabilidad al cuidado de medio ambiente y cumplimiento

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, 64700 México
Teléfono: (511) 215 49-01 www.gub.ayar.com.mx

Página 23 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada		
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva	Medida de compensación
	cumplan las siguientes funciones: 1) Los árboles muertos proveerán un espacio clave de vida para muchas especies (plantas, aves y mamíferos). 2) tenderán a ser usados como sitios de anidación y fuente de alimento. 3) Las cavidades pueden ocurrir de manera natural, o ser excavadas o formadas bajo la corteza floja de los árboles. -Se evitará cazar, comercializar, coleccionar, capturar, confinar, molestar y/o dañar las especies de flora y fauna silvestre del lugar, especialmente las que se encuentren enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Se deberá hacer del conocimiento de esta medida a los trabajadores del proyecto. - Queda prohibida la captura o disturbio de la fauna del sitio. Se realizarán señalamientos sobre el respeto y cuidado de la fauna, estableciéndose en sitios visibles específicos para que todo el personal y visitantes al desarrollo, se percate de estas acciones, estos señalamientos se muestran en el Manual de Procedimientos en Materia de Impacto Ambiental. - Se deberá evitar el paso de personas ajenas a la obra, esto con la intención de perturbar lo menos a la flora y fauna de esta zona, estableciendo a través de señales que no es permitido introducirse más allá de la zona de trabajo. - Se evitará cualquier actividad relacionada con la construcción en la zona de playa, así como la ocupación o depósito de materiales maquinaria y cualquier otro elemento ajeno que pueda afectar a los quelonios y aves marinas particularmente en sus anidaciones.	- Se informará a los trabajadores de la importancia del cuidado y la conservación de la fauna silvestre, y de la consideración legal a la afectación de la fauna, según la normatividad en la materia - Los trabajadores que sean sorprendidos extrayendo o molestando la fauna del sitio serán amonestados, si persisten serán acreedores a las sanciones que la ley establezca.	al resolutive a ser generado, estableciendo el compromiso de conservación y cuidado de la fauna y flora a través del trabajo diario de sus empleados.

Impacto ambiental identificado: Paisaje.

"Vivienda Multifamiliar "Jeff Kudta" Condominio Paradise Cove"

Se otorga a favor de: S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

En la ciudad de Tepic, Nayarit, a 21 de mayo del 2019.

Página 24 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada		
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva	Medida de compensación
IN ₁₀ Introducción de elementos urbanos. IN ₉ IN ₂₃ Modificación de la calidad visual. IN ₁₁ Uso de maquinaria y equipo.	-Incorporar al diseño del proyecto las redes de servicio (electricidad, agua, saneamiento y gas) en disposición subterránea. - Se deberá integrar aquellos elementos naturales como rocas, árboles caídos, escorrentías superficiales como forma íntegra del desarrollo. - La maquinaria que no esté en uso durante la construcción deberá ser retirada del predio.	-Incorporar elementos de diseño y colores que permitan el cumplimiento de las directrices reglamentarias (arquitectónicas y paisajísticas). - Retiro de inmediato de toda maquinaria descompuesta o abandonada. - Se mantendrán limpias y en buen estado las áreas ajardinadas y la infraestructura en general para elevar la calidad visual de la zona.	-Aplicar Programas de Reforestación con especies nativas de la región en zonas desprovistas de vegetación. -Se deberá establecer el mejoramiento del contexto urbano y turístico de la zona, promoviendo la protección y conservación del medio ambiente, haciendo campañas de limpieza o participando con el municipio en algún plan propuesto, para contribuir al mejoramiento de la calidad visual de la zona.

Medidas de mitigación sub-etapa de construcción

Elemento ambiental: Aire:

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada	
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva
IN ₁₃ Partículas suspendidas en el ambiente por el movimiento de materiales.	-El transporte de materiales pétreos deberán manejarse en estado húmedo y los camiones deberán ser cubiertos con lonas con el fin de reducir la generación de polvos.	
IN ₁₃ Molestias auditivas por el uso de maquinaria, emisión de humos y gases contaminantes.	-La maquinaria a utilizar estará sujeta al programa de mantenimiento preventivo y correctivo para dar cumplimiento con la normatividad vigente correspondiente a emisiones a la atmósfera, la cual deberá apegarse a las Normas Oficiales Mexicanas vigentes. Esta actividad será responsabilidad de la empresa que preste el servicio. -Los equipos y maquinaria deberán contar con un sistema de reducción de ruido, aunado a esto un horario de trabajo de 8 h	-La maquinaria en mal estado deberá retirarse del área de trabajo y deberá recibir el mantenimiento adecuado en los sitios autorizados para tal

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudlo" Condominio Paradise Caves

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Educator

Av. Aliende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tlaxiaco, Nayarit, C.P. 78000
Teléfono: (311) 215 49 01 www.gob.nay.gob.mx

Página 25 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Impacto ambiental Identificado	Tipo de medida aplicada	
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva
	para evitar la generación de ruidos por periodos prolongados.	actividad.
IN ₁₄ Disminución de la calidad visual del sitio por residuos sólidos.	- Todos los residuos deberán ser concentrados en el área temporal designada para posteriormente ser retirados a los sitios de confinamiento final.	

Impacto ambiental identificado: Fauna.

Impacto ambiental Identificado	Tipo de medida aplicada		
	Medida preventiva o de mitigación	Medida correctiva	Medida de compensación
IN ₂₀ Fauna nociva	-Proliferación de fauna nociva para la salud.	-Se evitará dejar los botes de basura abiertos para evitar que sean puntos de reproducción de fauna no deseada como moscas, cucarachas, hormigas, ratas etc, que puedan ser vectores de enfermedades a los trabajadores o residentes. -Se deberá realizar la limpieza constantemente de los depósitos de residuos. - Se aplicará un control periódico de la fauna nociva.	-Se deberá realizar fumigaciones por lo menos 1 vez al año durante la etapa operativa del desarrollo.
IP ₈ Afectación de la fauna silvestre incluidas en la NOM-059.	Con la implementación de jardines aunado las actividades de reforestación la fauna podrá encontrar nuevos nichos para recolonizar, principalmente especies de aves y reptiles. La zona de playa no se verá afectada en manera alguna por efectos de la construcción, ni en su dinámica ni en las poblaciones de fauna que allí de desarrollan.		

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudla' Condominio Paradise Coves"

Scottiabank Inverint, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverint, División Fiduciaria

Calle Benito Juárez, Col. Centro, Tepic, Nayarit, CP 67000
Teléfono: (52) 215 48 01 www.gob.mx/sema/nar

Página 26 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Impacto ambiental identificado Suelo

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada	
	Medida preventiva o de mitigación	Medida de compensación
IP ₅ Cambio en el perfil del suelo.	Para la implementación de jardines se utilizarán especies nativas principalmente o especies compatible con las regionales que ayudaran a minimizar los ruidos ya que funcionaran como barreras auditivas.	
IN ₁₂ IN ₁₅ Pérdida de los horizontes del suelo	Las áreas de excavaciones para la introducción de servicios deberán estar identificadas correctamente de acuerdo a los planos del proyecto .	
IN ₁₆ IN ₁₇ Contaminación del suelo por derrames accidentales de concretos aceites o combustibles.	-Toda maquinaria que opere dentro del proyecto deberá garantizar su buen funcionamiento y en las mejores condiciones mecánicas para evitar al derrame accidental de algún fluido. -Se establecerán plataformas sobre las cuales se deberá realizar el manejo de combustibles y lubricantes (en sitios establecidos para tal fin) y mantener cerca de área material absorbente para control de derrames.	
IN ₁₈ Generación de residuos.	-En cada frente de trabajo se establecerá un bote de basura grande con tapa y bolsa para depositar todo tipo de basura excepto aquella que pueda tener aceite o algún solvente. Todos los residuos deberán ser concentrados en el área temporal designada para posteriormente ser retirados a los sitios de confinamiento final. -Toda maquinaria que opere dentro del proyecto deberá garantizar su buen funcionamiento y en las mejores condiciones mecánicas para evitar al derrame accidental de algún fluido. -Se establecerán plataformas sobre las cuales se deberá realizar el manejo de combustibles y lubricantes (en sitios establecidos para tal fin) y mantener cerca de área material absorbente para control de derrames.	El suelo contaminado por combustibles será removido manualmente o con maquinaria, depositado en tambores y destinado como residuo peligroso.

Elemento ambiental: Paisaje.

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada	
	Medida preventiva o de mitigación	Medida de compensación
IN ₂₁ IN ₂₂ Afectación de la calidad visual del	- El transporte de los materiales deberá hacerse cuando estos sean requeridos, evitando el movimiento innecesario de vehículos en el área	-Se llevarán a cabo actividades

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paradise Caves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 64000
Teléfono: (311) 215-49 01 www.ocburn.com.mx

Página 27 de 44



**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 No. 138.01.00.01/2026/19

Impacto ambiental identificado	Tipo de medida aplicada	
	Medida preventiva o de mitigación	Medida de compensación
sitio por presencia de maquinaria y movimiento de materiales.	del proyecto así como acumulación de materiales. El almacenamiento de materiales deberá ser por periodos cortos de tiempo, procurando disponer de ellos inmediatamente a su llegada -Los materiales pétreos utilizados para las estructuras deberán transportarse en estado húmedo para no generar partículas suspendidas durante su transporte. -La maquinaria que no esté en uso será retirada del sitio del proyecto , evitando el impacto visual de maquinaria dentro del Condominio.	permanentes de limpieza dentro del sitio del proyecto

Medidas de mitigación sub-etapa de operación y mantenimiento

Elemento ambiental: Suelo.

Impacto ambiental	Tipo de medida aplicada	
	Medida preventiva o de mitigación	
IN ₂₄ Presencia- ausencia de residuos (generación de residuos).	- Para la etapa operativa los inquilinos deberán establecer un sitio permanente para el depósito de la basura, además de contener los residuos en botes con tapa para evitar la proliferación de fauna nociva.	

Impactos Ambientales Residuales.

Se entienden como impactos residuales a aquellos impactos que persisten luego de aplicadas todas las medidas de mitigación incorporadas sistemáticamente en el **proyecto**.

Debido a que este **proyecto** se encuentra al sector inmobiliario-turístico con obras permanentes, los impactos residuales potenciales que se podrán generar son:

- La emisión de luz por la noche por lo que se propone usar colores no brillantes y de baja magnitud para tratar de afectar lo menos posible a la fauna menor presente en la zona.
- Desechos sólidos (basura común) producido por los habitantes de la villa y por consiguiente en el relleno sanitario Municipal.
- Aguas residuales, por los habitantes de dicho desarrollo.
- Requerimientos de insumos para llevar a cabo las actividades cotidianas del estilo de vida de la familia que ocupe la vivienda.
- La modificación al Paisaje y entorno visual por la adición de un nuevo elemento urbano.

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Itudia" Condominio Paradise Coves"

Desarrollado por Inverlat S. A. Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Elaborado por: [Firma] del Centro de Impacto Ambiental, Nayarit, C.A. 2000
Fecha de: 18/01/2026

Página 28 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

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.

Pronóstico de escenario para el componente ambiental Aire.

Escenario futuro sin proyecto	Escenario futuro con proyecto	Escenario con proyecto y con medidas de mitigación
Los climas dominantes en el SA, según el sistema de clasificación climática de Köppen modificado por E. García (1986), son cálidos subhúmedos con régimen de lluvias en verano (Aw1 y Aw2), siendo el primero el subhúmedo de menor humedad, el segundo el intermedio y el tercero el de mayor humedad entre los climas subhúmedos. En cuanto a los vientos dominantes son del Sur, Este y Noroeste de mayo a	En la etapa de preparación del sitio y construcción, se realizarán actividades como despalme, excavaciones, rellenos, manejo y traslado de materiales, así como utilización de maquinaria y vehículos pesados para el traslado de materiales y personal. Estas acciones generarán polvos, incrementando el nivel de partículas suspendidas a la atmosfera. De igual forma, la maquinaria, equipo y vehículos causarán ruido mientras duren los procesos de edificación de las viviendas. Estas actividades representan impactos temporales, para las etapas de preparación del sitio y construcción del	Parte de las medidas para mitigar los impactos del componente ambiental aire, se centran en evitar la dispersión de polvos al ambiente y en atenuar la generación de ruido. Para evitar polvos y partículas suspendidas en el área del proyecto se aplicarán riegos "matapolvos" para atenuar la dispersión de los mismos, así como también el equipo que transporte arena, tierra, materiales etc. deberá hacerlo protegiendo el material con lona y humedeciéndolo para evitar la propagación de las partículas. En el caso del ruido la maquinaria y equipo a manejar deberá estar en las mejores

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudlo" Condominio Paradise Cove's"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C. P. 64000
Teléfono: (311) 215 49-01 www.trb.co/temamail

Página 29 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

octubre y de Noviembre a Abril son vientos del Noroeste y Sur.	proyecto. No se prevé que con la realización del proyecto se modifique de alguna manera la trayectoria de los vientos, pues no se construirán estructuras de grandes dimensiones que pudieran generar cambios en el trayecto de los vientos.	condiciones mecánicas y de afinación para la reducción de emisiones sonoras. El escenario futuro para este componente ambiental, representa un impacto temporal durante las etapas de preparación del sitio y construcción. Posteriormente no representará cambios significativos al estado actual.
--	---	--

Pronóstico de escenario para el componente ambiental suelo.

Escenario futuro sin proyecto	Escenario futuro con proyecto	Escenario con proyecto y con medidas de mitigación
Desde el punto de vista litológico el SA está conformado por rocas ígneas extrusivas ácidas a bases de brechas, tobas basálticas y andesíticas, que han formado el relieve montañoso. Este relieve alterna con otros movimientos de carácter antiguo de origen ígneo intrusivo, (granitos y granodioritas), aunado a esto los procesos exógenos han provocado la reducción de algunas elevaciones, como la estructura fósil del Cerro Careyeros. En cuanto al área del proyecto el suelo se observa un terreno de tipo lomerío suave, zona con pendientes regulares, los suelos producto de	Los impactos identificados son la alteración puntual a largo plazo de la superficie del suelo del área del proyecto , alterando los horizontes y servicios del suelo, por actividades de excavaciones, rellenos y compactación así como posible contaminación directa a la capa fértil del suelo de presentarse derrames accidentales de combustibles e incremento en la velocidad en las tasas de erosión de dejarse expuesto el suelo por largos periodos de tiempo.	Como parte de las medidas de mitigación se evitará el acumulado de suelo y/o material vegetal cercano al cauce del escurrimiento para evitar que este material se transportado hacia sitios no deseados, este material de no ser utilizado, será retirado del predio y dispuesto en los sitios que disponga la autoridad municipal. Los impactos residuales identificados para este componente son la modificación de la topografía del área del proyecto por las actividades de excavaciones, relleno, y compactación del suelo para conformar las plataformas para el área de desplante, de la villa. Como parte de las medidas compensatorias consideradas por el proyecto se plantea la incorporación de materia vegetal para el establecimiento de plantas de rápido crecimiento para la estabilización del suelo y control de la erosión favoreciendo también la infiltración de agua al

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudia" Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

*Asesoría Jurídica y Ambiental, No. 1 Centro, Tepic, Nayarit, P. R. 64000
Teléfono: 011-415 44 01 01, correo electrónico: legal@scotiabank.com*

Página 30 de 44

Cel



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 No. 138.01.00.01/2026/19

acumulación de limos con algunas areniscas calichosas y limos residuales, por corrugación sísmica, formando estrato regular espesor de materiales tipos arena limosas calichosas inclusive empacando alguna grava cuárcicas.		subsuelo. Las actividades de cortes, excavaciones y rellenos serán programadas de acuerdo al avance de las obras. El impacto residual en este componente considerado para el escenario futuro con el proyecto , resulta la modificación a la topoforma del suelo debido a ocupación del elemento urbano.
El tipo de suelos presentes tanto en el SA como en el área del proyecto según la clasificación del INEGI, son: Hh+Re+Bc/2 Feozem haplico + Regosol eutrítico + Cambisol crómico; clase textura media.	Las actividades a realizar por el proyecto consisten principalmente en el trazo, nivelación topográfica, trazo, excavaciones, colocación de puntos de referencia, moldeo final de las superficies. Los impactos identificados son la alteración puntual de las superficies del suelo, pérdida de los horizontes y servicios del suelo (capa orgánica), posible incremento en las tasas de erosión de quedarse el suelo desnudo por un largo periodo de tiempo.	Todos los materiales terrígenos utilizados en la construcción serán adquiridos en bancos debidamente establecidos y autorizados mientras que los sobrantes deberán ser dispuestos en el sitio donde lo disponga la autoridad municipal.

Pronóstico de escenario para el componente ambiental Vegetación.

Escenario futuro sin proyecto	Escenario futuro con proyecto	Escenario futuro con proyecto y con medidas de mitigación
El tipo de vegetación predominante en el área de influencia donde se localiza el sitio del proyecto es bosque tropical subcaducifolio (Rzedowsky, 1978) y Agricultura de temporal según la cartografía de INEGI. En lo que respecta al área del proyecto , éste presenta pasto <i>Panicum maximum</i> (pasto guinea), <i>Arundo donax</i> (caña) gramínea tropical, en particular esta planta exótica originaria de Asia es un arbusto semejante al bambú, <i>Cynodon dactylon</i> (grama),	Una de las actividades iniciales de la etapa de preparación del sitio del proyecto consiste en el desmonte y despalme de la capa vegetal para la limpieza del sitio para la edificación de la nueva villa.	Como parte de las medidas compensatorias por modificación a la vegetación secundaria, se establecerán acciones de reforestación de acuerdo a la capacidad

"Vivienda Unifamiliar "Jeff Kudla" Condominio Paradise Cove"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat División Hipotecaria

Av. Ahuacatl No. 10 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 64000
Teléfono: (311) 215-4911 www.gob.mx/semarnat

Página 31 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

<i>Sorghum halepense</i> (palapilla o trigo del cerro), <i>Rhynchelytrum repens</i> (pasto rosado), <i>Cenchrus echinatus</i> (abrojo) especies de hábitat ruderal y arvense; se observaron además herbáceas anuales y semiperennes <i>Malva sylvestris</i> (maiva), <i>Lantana cámara</i> (cinco negritos), <i>Mimosa invisa</i> (sierrilla), únicos elementos vegetales de gran tamaño y vegetación secundaria indicadoras de perturbación como gramíneas, arvenses y ruderales.	No se prevé un impacto significativo para este componente debido a que la modificación a la composición vegetal actual es la pérdida de vegetación principalmente del tipo secundario.	de carga del predio con especies regionales obtenidas de viveros locales y estará terminantemente prohibida la introducción de especies exóticas y ajenas a la región.
--	--	--

Pronóstico de escenario para el componente ambiental Fauna.

Escenario futuro sin proyecto	Escenario futuro con proyecto	Escenario futuro con proyecto y con medidas de mitigación
La fauna silvestre existente en las cercanías al sitio del proyecto , es la característica de las zonas nativas siendo lo más común observar algunos roedores, reptiles, aves y mamíferos de tamaño pequeño principalmente.	La pérdida de la cobertura vegetal representa para la fauna la pérdida de sitios de refugio y alimentación, provocando un desplazamiento temporal o permanente hacia áreas no afectadas por obras. Así mismo se presentará el efecto de ahuyentamiento de manera temporal durante el uso de maquinaria por el ruido producida por la misma, persiste el medio potencial para la anidación de tortugas marinas.	Se establecerán acciones de protección de fauna. Se establecerán letreros con leyendas: Quedará prohibido capturar, coleccionar, comercializar cualquier especie de fauna silvestre. Además de realizar las actividades de construcción por sub etapas para permitir la movilización de la fauna por su propio medio. Una vez finalizado el proceso constructivo alguna de la fauna podrá regresar y adaptarse a los nuevos espacios en jardinerías. El potencial para el arribamiento y anidación tortugas marinas será protegida, respetando la zona de playa y evitando la iluminación excesiva en colores brillantes así como el control de mascotas en la zona de playa.

Pronóstico de escenario para el componente ambiental Paisaje.

Escenario futuro sin proyecto	Escenario futuro con proyecto	Escenario futuro con proyecto y con medidas de mitigación
El mar, puestas de sol, la vegetación, entre otros atractivos naturales, hacen que hoy en día Bahía de	La calidad paisajística del sitio del proyecto se califica como baja, pues el desarrollo de llevar a cabo en un Fraccionamiento ya consolidado por lo cual se prevé una	La densidad del proyecto y la altura del desarrollo estarán de acuerdo con las normas constructivas y los ordenamientos jurídicos aplicables para

"Viveros Unifamiliares 'Jeff Kudla' Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Escrito en la ciudad de Tepic, Nayarit, a 15 de mayo de 2019.
Firma: [Firma] y [Firma]

Página 32 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Banderas sea uno de los sitios turísticos más concurridos de México.	afectación inevitable del paisaje presente actualmente al pasar a un paisaje urbano con la realización del proyecto aunado a la adición de nuevos proyectos en la zona que puedan desarrollarse posteriormente.	el área del proyecto . De igual forma se pronostica la continuación de los procesos de deterioro de la zona por la pérdida de superficie de terreno natural y construcción de complejos habitacionales.
--	--	--

11. Análisis Técnico

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

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el predio se inscribe en una zona de uso de clasificación T-25 (13 viviendas por hectárea).

Lote	Uso de suelo	Área m ²	Densidad		Niveles (máximos)	CUS	COS
			(No. villa/ha.)	(viv/ha.)			
Polígono	Turístico	1,842.08 m ²	13	13	2	1.20	0.30

Tomando en consideración la superficie total del terreno es 1,842.08 m² y aplicando la restricción del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) para el predio en general, se obtiene el siguiente resultado:

Característica	Operación	Superficie permitida T-25	Superficie propuesta m ²	%
COS (áreas techadas)	1,842.08 X 0.30	552.60 m ²	551.71	27.95
CUS	1,842.08 X 1.20	2,210.40 m ²	1,005.34	54.57
Superficie mínima de lote		600 m ²	1872.08	
Nivel máximo		4	2	

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudla' Condominio Paradise Cove"
Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Educación

Av. Allende No. 100 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 64000
Teléfono: (311) 215-49 01 www.gob.nayarit.mx

Página 33 de 44

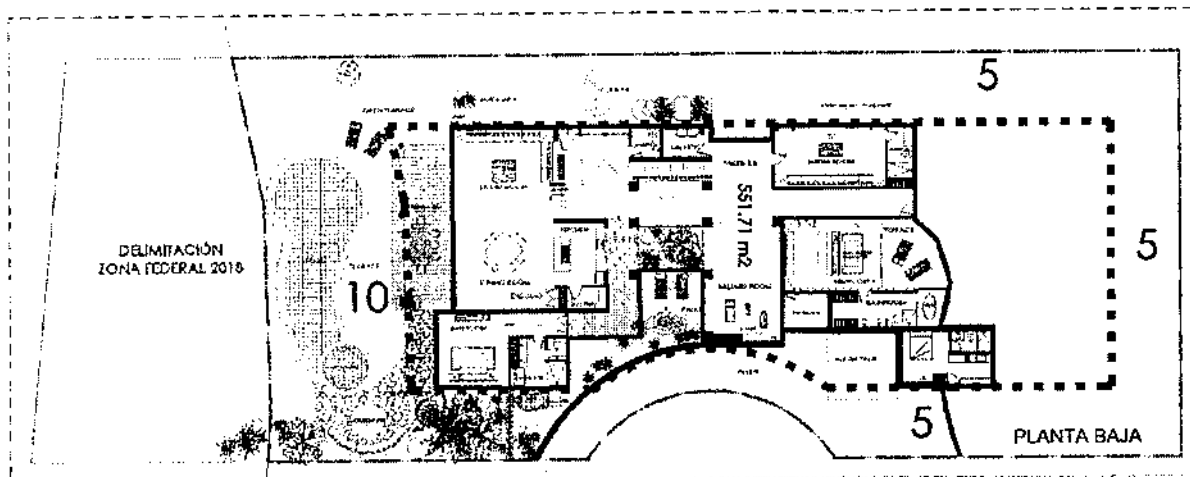


Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/2026/19

Estacionamientos		1	2	
Restricción frontal con Mar		15 m	10 m	
Lateral con lote		3 m	5 m	
Trasera con lote		5 m	10 m	

Quedando el plano de planta como se muestra a continuación en el que se observa que la ZFMT quedo fuera de los parámetros urbanos aplicables en dicha zona.



De esta imagen se observa que la restricción de 15 metros respecto a la ZFMT se encuentra completamente ocupada por la alberca terraza y escaleras (Artículo 45 del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción Para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, señalará las áreas que deben dejarse libres de construcción en los predios, las que se entenderán como servidumbre o restricción, fijando la línea límite de construcción, la cual se respetara en todos los niveles, incluyendo el subsuelo). Sin embargo; el incumplimiento que se identifica respecto a los instrumentos legales aplicables en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo es precisamente la construcción de la alberca en esa superficie de restricción. No obstante dicho incumplimiento, el **proyecto** se trata de una vivienda de tipo turístico- residencial en una zona completamente urbanizada con servicios de agua potable, alcantarillado, aseo público y energía eléctrica disponibles y en la evaluación del **proyecto**, no se identificó algún componente ambiental sobre el cual se ejerza presión que implique poner en riesgo a poblaciones de flora y fauna silvestre o la pérdida significativa de los servicios ambientales que el predio proporciona actualmente o el desequilibrio ecológico.

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudlu' Condominio Paradise Caves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Se otorga el presente Certificado en el Centro, Tepic, Nayarit, a P. 03/04/2019
Código: 138.01.00.01/2026/19

Página 34 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Así pues esta unidad administrativa sólo se limita a evaluar los aspectos ambientales del **proyecto**, estableciendo claramente que los recursos jurídicos formulados en contra de algún incumplimiento del plan de desarrollo urbano, deberán ser atendidos por el H ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit quien es el responsable de autorizar los proyectos que se sujetan a su Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y también es el responsable de ordenar el retiro de aquellas obras que contravengan a dicho Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Por otro lado, si bien no se vinculó el **proyecto** con la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, si se ajustó el polígono del **mismo** a la superficie de propiedad, es decir, no se proponen obras en la superficie de traslape del predio con la **ZFMT**.

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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 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 fracciones IX y X; 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**

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudla' Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fideciaria

At: Atende Nos. 110 Quiénte, Col. Centro, Tepic, Nayarit, 64000 México
Teléfono: (311) 215 49 61 seguimiento@inverlat.com

Página 35 de 44

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 No. 138.01.00.01/2026/19

que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º incisos Q) y R), 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 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 "Jeff Kudla" Condominio Paradise Coves"**, a ubicarse en el Lote 1, del Condominio Paradise Coves, polígono II del Inmueble denominado "Punta Pontoque", ubicado en el kilómetro s/n de la Carretera La Cruz de Huanacastle - Punta de Mita en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) El **proyecto** consistente en construir una vivienda unifamiliar bajo la estructura de propiedad privada en régimen de condominio dentro del Lote 1, con una superficie de 2,277.59 m² en escritura, pero de estos 435.516 m² están afectados por la **ZFMT** lo que establece que la zona sujeta a uso urbano será de 1,842.078 m².

La vivienda de 2 niveles, con alberca, con estacionamiento para 2 autos. Los niveles estarán conformados por los siguientes elementos:

Nivel 1.- Ingreso principal, 1 recamara con baño, sala, comedor, cocina, sala de juegos, cuarto de servicio, terrazas, fuente, alberca.

Nivel 2.- Tres recámaras, de las cuales dos contarán con baño y vestidor, estancia, terrazas, cuarto de T.V, gimnasio.

Las superficies del **proyecto** (en metros cuadrados):

"Viva! vai G. S. Jadhav as 'Taj Mahal Condominio Paradise Cove'."

Asociat cu asiguratorul S. A. în cadrul Sistemului de Banca Multiple, Grupa Financiară Scotiabank Inverlat, Diviziune Fiduciară

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

Página 36 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

Concepto	Superficie m ²	%
Área de desplante techada de la vivienda	551.71	29.95 %
Alberca	111.73	6.06 %
Motor lobby	149.88	8.13 %
Área verde o abierta	1,030.56	55.94 %
TOTAL	1,842.08	100%

Las coordenadas UTM de la poligonal del Lote 1, son:

Cuadro de construcción						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est	Pv				Y	X
				1	2,295,199.2131	451,295.7219
1	2	N 09°49'31.33" e	79.296	2	2,295,277.3455	451,309.2534
2	3	S 80°10'28.67" e	28.999	3	2,295,272.3969	451,337.8272
3	4	S 09°49'24.35" w	24.813	4	2,295,247.9474	451,333.5937
4	6	S 38°27'28.14" w centro de curva delta = 57°15'53.62" radio = 10.500	10.063 long. Curva = 10.494 sub.tan.= 5.733	6	2,295,240.0674	451,327.3352
				5	2,295,238.2757	451,337.6812
6	7	S 18°48'25.48" e centro de curva delta = 57°15'53.62" radio = 10.500	10.063 long. Curva = 10.494 sub.tan.= 5.733	7	2,295,230.5417	451,330.5793
				5	2,295,238.2757	451,337.6812
7	8	S 09°49'31.33" w	39.444	8	2,295,191.6767	451,323.8484
8	1	N 75°00'00.59" w	29.119	1	2,295,199.2131	451,295.7219
Superficie = 2,277.598 m ²						

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

c) No se autoriza la construcción de elemento constructivo alguno en la superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre colindante con el proyecto, incluyendo la superficie traslapada del polígono de propiedad con ésta.

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudla' Condominio Paradise Coves"
Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Ejecutiva

Avenida Balcón del Mar, Col. Centro, Tepic, Jalisco, México
Teléfono: (31) 215 49 01 / www.gobierno.nayarit



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 No. 138.01.00.01/2026/19

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de **50** (cincuenta) **años** para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

QUINTO.- La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **REIA**.

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kadja' Condominio Paradise Caves"

scotiabank inverlat, S. A. Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Cas

En el Estado de Nayarit, a los _____ días del mes de _____ del año 2019.
El Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Página 38 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

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

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudla' Condominio Paradise Caves"
Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Futuraria

Av. Atlántida No. 100 Oriente, Col. Centro, C.P. 63000, Tepic, Nayarit
Teléfono: (311) 215-4941, www.inverlat.com.mx

Página 39 de 44

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 No. 138.01.00.01/2026/19

la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **REIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Delegación Federal, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

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

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. Para evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura

"Vivevadu Durgam Cheru 'icif Kudlu' Condominio Paradise Loves"

Securizant: Invernat S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Invernat, División Financiera

Dr. J. C. de Wit, Institute of Child Health, Royal College of Physicians, 11 St Andrews Place, Regents Park, London NW1 7DA, UK. (e-mail: j.c.dewit@ucl.ac.uk)

Página 40 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:

- a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado para que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
3. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEMANAY o SEDERMA**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
4. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada está registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
5. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 10 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudlu' Condominio Paradise Caves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Av. Alameda No. 110 Centro, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 64000
Teléfono: (518) 215-4936 | www.scotiabank.com/mexico

Página 41 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, deberá llevar un registro que cuente con la identificación de la especie, sitio exacto de observación, etc.; se le indica que para su manipulación y/o traslado deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
8. Finalmente se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SEDERMA** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
9. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Rudlo' Condominio Paradise Coves"

Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Se da fe en la ciudad de México, D.F., a los 10 días del mes de Mayo del 2019.
Por el presente se otorga el presente oficio.

Página 42 de 44



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 No. 138.01.00.01/2026/19

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

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

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

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Patricio Rafael Bernal Vargas** Apoderado Especial de la persona moral denominada **Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo

"Vivienda Unifamiliar 'Jeff Kudla' Condominio Paradise Caves"
Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria

Av. Alianza No. 11, Fraccionamiento del Distrito Tepic, Nayarit, C. P. 63000
Teléfono: (31) 215 43001 www.semarnat.gob.mx

Página 43 de 44



**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 No. 138.01.00.01/2026/19

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 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su suplicencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal en el Estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."



MIGUEL ÁNGEL ZAMUDIO VILLAGÓMEZ
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental 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.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.-dgira.semarnat.gob.mx
- 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 18NA2018TD076

No. Bitácora: 18/MP-0238/11/18

leag/mgcc

Guay

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.

