

**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. 138.01.00.01/2259/19

Tepic, Nayarit a 17 de julio de 2019

**Asunto: Se emite Resolutivo**

**C. Fabiola Janeth Ventura Cangas**



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por la **C. Fabiola Janeth Ventura Cangas** Apoderada General de las personas morales denominadas **CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES JOK, S.A.**, que en lo sucesivo se denominará como las **promoventes**, para el **proyecto "Conclusión de obras Kupuri"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la Av. Paseo de las Flores, Lote 22 Manzana IV Villa I del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 468985.4099, Y = 2290084.6538.

**RESULTANDO**

- I. Que el 08 de febrero, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 8 de febrero de 2019, mediante el cual las **promoventes**, ingresaron la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2019TD008**.
- II. Que el 14 de febrero de 2019, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/007/19, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 7 al 13 de febrero de 2019 y extemporáneos.
- III. Que el 18 de febrero de 2019, a través del oficio núm. 138.01.00.01/0529/19 esta Delegación Federal aperció a las **promoventes** para que presentaran información faltante para cumplir cabalmente con los requisitos

*"Conclusión de obras Kupuri"*  
**CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES JOK, S.A. de C.V.**

Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental



**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. 138.01.00.01/2259/19**

legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del **proyecto**, esto con base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

- IV. Que el 06 de marzo de 2019, mediante escrito de la misma fecha, las **promoventes** presentó la página del periódico de fecha 13 de febrero de 2019, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- V. Que el 12 de marzo de 2019 las **promoventes** ingresaron en fecha en esta Delegación Federal un escrito en alcance a la **MIA-P** del **proyecto**, al que anexaron dos CD's y una copia certificada del acta constitutiva de la persona moral denominada CANINVESTMEX S.A. de C.V.
- VI. Que el 19 de marzo de 2019 a través del escrito del 15 de marzo de 2019, las **promoventes** ingresaron en alcance a la **MIA-P** una copia certificada del instrumento público a través del cual se nombra a la persona física que se ostenta como Apoderado Legal o Representante Legal de las **promoventes** del **proyecto** y se entregó también las tablas A y B de la fracción II del artículo 194 H, de la Ley Federal de Derechos.
- VII. Que el 25 de marzo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 18 de febrero de 2019, mediante el cual las **promoventes**, presentaron la respuesta al apercibimiento que se indicó en el resultando IV del presente resolutivo.
- VIII. Que el 26 de marzo de 2019, 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.
- IX. Que mediante oficios 138.01.00.01/1541/19 y 138.01.00.01/1542/19, ambos del 17 de mayo 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.
- X. Que el día 07 de junio de 2019, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/1743/19 solicitó a las **promoventes**

*[Handwritten signature]*

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



**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. 138.01.00.01/2259/19**

información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.

- XI. Que el 28 de junio de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual las **promoventes**, contestaron el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/1743/19.

**CONSIDERANDO**

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

*"Conclusión de otros Expedientes"*  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES 10X, S.A. DE CV

Alienda No. 10 Cuente del Centro, s.p.a. Blvd. 1 de Mayo No. 1000  
Teléfono: (51) 755 421 01 - www.caninvestmex.com.mx

**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. 138.01.00.01/2259/19**

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, las **promoventes** presentaron una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las tres fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando III del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** 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 las **promoventes** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como

*Actividad de Obras Rojas*  
"OBRAS ROJAS" S.A. DE C.V. INMUEBLES JOR, S.A. DE CV

El presente documento es una copia de un documento original que se encuentra en el expediente de la MIA-P del proyecto, el cual se encuentra en el expediente de la MIA-P del proyecto, el cual se encuentra en el expediente de la MIA-P del proyecto.



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

Oficio No. 138.01.00.01/2259/19

lo solicitaron las **promoventes**, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Respecto a las obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. PFFA24.3/2C27.5/0051/17/0213, del Expediente Administrativo. NÚM. PFFA24.3/2C27.5/0051/17 de fecha 18 de junio de 2018, mediante la cual se sancionó a las **promoventes** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es:

*"... se trata de un POLIGONO de terreno en donde en sus alrededores está totalmente en zona urbana con casas habitación en sus alrededores con todos los servicios públicos (agua, luz, drenaje, alumbrado eléctrico), previo objeto de la visita de inspección con una superficie aproximada de 7,906.28 metros cuadrados, en donde se aprecian las siguientes obras y actividades. Cuenta con una casa club totalmente terminada y en operación en la aproximadamente 97 metros cuadrados construida con techo de vigueta de fierro y panel con lamina de hacer, sostenida por postes de fierro, consta de cocineta oficina y baños, así mismo construcción de alberca irregular sobre una superficie aproximada de 151 metros cuadrados totalmente terminada, calles o vialidades con ancho promedio de siete metros que cubren una superficie aproximada de 1,500 metros cuadrados, también se aprecia terraza en aproximadamente 266 metros cuadrados, estacionamiento en aproximadamente 61 metros cuadros, áreas verdes en aproximadamente 572 metros cuadrados, caseta de vigilancia en aproximadamente 8 metros cuadrados, banqueta y andador en aproximadamente 98 metros cuadrados, el resto de la superficie 5,230 metros cuadrados se aprecia la lotificación e instalación de cableado y ductos eléctricos, se aprecia también construidas ocho casas habitación en una superficie aproximada total de desplante de 666 metros cuadrados, dichas casas habitación constan de planta baja y primer nivel totalmente terminadas y en etapa de acabados, todas las casas habitación cuentan con roof garden con medio baño y pergolado..."*

En el siguiente cuadro, se desglosan las obras sancionadas por la **PROFEPA**, así como las diferencias:

Obras existentes		Obras sancionadas por PROFEPA		Diferencia entre obras existentes y sancionadas.	Obras por realizar	
		(Acorde a la resolución administrativa)				
concepto	Superficie m <sup>2</sup>	Concepto	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Concepto	Superficie m <sup>2</sup>
Casa club	151	Casa club	151	0	16 casas	1419.47

*"Conclusion de obras habitacionales"*  
CANINVESTIMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES 100% S. de RL





**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. 138.01.00.01/2259/19**

Terraza en aproximadamente	266	Terraza en aproximadamente	266	0	habitación por construir
Vialidades de 7m de ancho con una superficie	1500	Vialidades de 7m de ancho con una superficie	1500	0	
Estacionamiento	61	Estacionamiento	61	0	
Áreas verdes	572	Áreas verdes	572	0	
Caseta de vigilancia	8	Caseta de vigilancia	7.4	0	
Banquetas y andadores	98	Banquetas y andadores	98	0	
8 habitación casas construidas	666	8 habitación casas construidas	666	0	

El **proyecto** plantea además de la operación de las obras sancionadas por **PROFEPA**, la construcción de 16 casas tipo residencial de 2 niveles y terraza, divididas en 2 modelos de casas, definidos a continuación como A y B, las cuales se encuentran en sub-lotes que oscilan entre los 180 m<sup>2</sup> a 317.29 m<sup>2</sup>, teniendo 5 años para todo el **proyecto**.

Modelo A: construcción de vivienda unifamiliar de dos niveles y terraza.

Planta baja: Estacionamiento, ingreso, medio baño, cuatro de máquinas, escaleras hacia planta alta, cocina, comedor, sala, cuarto de servicio, terraza y jardín.

Planta alta: Sala de TV, recamara 1 y 2, baño, escaleras hacia terraza, recamara principal, vestidor, baño principal y terraza.

Planta terraza: Baño, bodega y área pergolada.

Modelo B: casa habitación residencial de 2 niveles y terraza.

Planta baja: Estacionamiento para 2 autos, ½ baño, cuarto de lavado, escalera, sala, comedor, cocina y terraza.

Planta alta: Recamara principal con balcón, baño y vestidor, baño, escalera, sala de tv, recamara 2 y recamara 3.

Planta Terraza: Baño, bodega, área pergolada y techo de cristal con vistas a la planta baja.

**Uso actual del suelo y/o cuerpos de agua en el sitio del proyecto y en sus colindancias.**

El uso actual de suelo es para asentamientos humanos, el sitio del **proyecto** se encuentra aledaño a los canales de navegación interna de Nuevo Vallarta.

*Handwritten signature*

Comisión Ejecutiva de Planeación y Desarrollo Urbano  
 SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
 Unidad de Gestión Ambiental

*Handwritten signature*



**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. 138.01.00.01/2259/19

Conjunto de obras a desarrollar durante el proyecto.

16 viviendas en condominio	m <sup>2</sup> de terreno por sub-lote	Superficie de construcción	Superficie de ocupación del suelo	Modelo de casa habitación
Sub lote 1	303.29	363.94	121.31	B
Sub lote 3	180	216	72	A
Sub lote 5	180	216	72	A
Sub lote 11	305.74	366.88	122.19	A
Sub lote 12	200.40	240.48	80.16	A
Sub lote 13	200.20	240.24	80.08	A
Sub lote 14	199.81	239.77	79.92	A
Sub lote 15	199.41	239.29	79.76	B
Sub lote 16	199.02	239.77	79.60	A
Sub lote 17	198.63	238.35	79.45	B
Sub lote 18	250.25	300	100	B
Sub lote 19	210.69	252.82	84.27	B
Sub lote 20	188.05	225.66	75.22	B
Sub lote 21	200.12	240.14	80.04	B
Sub lote 23	216.08	259.29	86.43	A
Sub lote 24	317.62	381.14	127.04	A

La superficie del predio a desarrollarse es de 7,906.28 m<sup>2</sup>. De acuerdo con la constancia de trámite de escrituración el Lote 22 de la Manzana IV Villa 1. No se pretende realizar ninguna actividad u obra en la Zona Federal, la franja correspondiente a la Zona Federal no fue cuantificada con fines de cumplimiento urbano.

**Descripción por cada etapa:**

**Proceso de construcción de las 16 viviendas por desarrollar.**

**Excavación y cimentación.**

Labores de extracción de suelo para todas las áreas del fraccionamiento que llevará elementos estructurales como son los del muro divisorio. Todas las extracciones de suelo deberán de ser basadas a lo expuesto por los planos estructurales.

Estas acciones pueden ser llevadas por oficiales de albañilería y sus asistentes, con el apoyo de maquinaria pesada.

*Conclusión de obras*  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES Y C.A.



**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. 138.01.00.01/2259/19**

La maquinaria pesada necesaria para la extracción de suelo: Excavadora, Retroexcavadora.

Las cimentaciones en este tipo de suelo son cimentaciones corridas, basadas en muros de carga, y secciones particulares con cimentación de zapata aislada.

Las cimentaciones de casas serán llevadas con cimentaciones corridas que sostendrá muros de carga hecho a base de bloques de concreto y castillo de concreto armado, que formarán el marco rígido de las casas. Las variantes de cada cimentación en el campo serán llevadas por el residente de obra o el constructor en cargo que será el responsable de tomar dichas acciones en el campo.

### **Estructura.**

Castillo, muro de desplante y dala de desplante.

Después de terminadas las obras de cimentación y cajones se procede al acomodo de castillos, levantamiento de muro de desplante y sobre de ellos la dala de desplante los cuales serán los elementos básicos del marco rígido que soportará las cargas de la casa.

- El muro de desplante es levantado sobre la plantilla de cimentación hasta el NPT (nivel de piso terminado). El muro de desplante estará hecho de block de jalcreto de 11 X 14 X22.
- El castillo esta hecho de varilla de acero a 36 y el diámetro es dependiente del cálculo, esta empotrado en el cajón con un concreto de media resistencia. La longitud del castillo también será del tarnaño del muro de carga que tendrá la casa.
- La dala de desplante es el elemento de concreto que repartirá las cargas a lo largo del muro de desplante, además se conjunta con el castillo para lograr rigidez en el elemento.

### **Instalaciones pluviales y red sanitaria.**

Las instalaciones de agua pluviales deben de ser trazadas durante el proceso de levantamiento de muros de carga. Los bajantes de aguas pluviales pueden ser acomodados a través del muro siendo éstos atrapados por el recubrimiento (enjarre), o inclusive puede ser introducido dentro de los castillos y siendo encofrado por el concreto que lo cubrirá. Estas decisiones son tomadas por el encargado de la construcción.

Los bajantes de aguas pluviales deben ser de PVC con un diámetro de 100 mm, siendo este el material más recomendable, y deberán estar trazados para que las aguas pluviales estén conectadas al pozo de absorción mencionado anteriormente.

Al igual que los bajantes pluviales, lo bajantes sanitarios tendrán el mismo criterio, serán del mismo material, serán trazados con anticipación, pero es imperativo que las aguas sanitarias no se mezclen con

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

El presente documento es una copia de un documento original que se encuentra en el expediente de la obra, el cual es el que debe ser consultado para cualquier duda o aclaración.



**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. 138.01.00.01/2259/19**

las aguas pluviales. Las aguas sanitarias serán dirigidas directamente a la toma de drenaje municipal. Los bajantes pluviales y sanitarios tienen que ser tratados con extremado cuidado en la obra y colocación. Cuidando que no se fracture el material lo cual podría ocasionar molestas fugas en un futuro.

**Líneas de agua potable.**

La red de agua potable tendrá que ser considerada durante este proceso también. Las instalaciones de agua potable estrictamente tienen que ser de tubería de cobre o CPVC, ambos materiales son aceptados. Las instalaciones de gas y eléctricas y cualquier otra que se deban hacer en la vivienda, deberán ser trazadas también como parte de este proceso entre levantamiento de muros y recubrimientos. Todas estas instalaciones deben estar bajo planos y calculado respecto a las múltiples variables que se pueden presentar.

**Entrepiso.**

El proceso constructivo de los entre pisos será del tipo viga-bóveda. Para este tipo de proceso se utilizarán vigas estructurales de acero IPR ó IPS las cuales serán definidas por el análisis estructural que se lleve a cabo. El claro que exista entre las vigas, siempre oscilara entre 60 a 1.50 metros no pudiendo ser mayor ni menor.

El traslape de la viga en la dala será por medio de colar el concreto de la dala conjunto la viga, para lograr que la viga quede empotrada en el muro. Para el entrepiso se utilizará ladrillo de lama de medidas 8x11x20cm y será colocado en el método de cuña.

**Enjarres.**

Los enjarres que cubrirán los muros y los techos serán hechos de un "enyerbado" de arena amarilla, cal, agua y poco cemento, el cual cubrirán una capa de aproximadamente 2 cm. por ambos lados del muro, el terminado del enjarre dependerá del oficial que lleve a cabo los trabajos, así como del gusto del cliente o constructor.

**Terminados.**

Al tener la obra negra terminada, es decir todas las obras de albañilería terminadas. Se procede a la colocación de los terminados o detalles.

**Detalles sanitarios.**

Con la obra negra terminada es importante revisar primeramente que las instalaciones hidráulicas (lavabos,

*"Conclusión de obras Negras"*

CAMINVESTMEX, S.A. de C.V. INAMURBETOPAN S.A. de C.V.

Carretera Los Hornos Carretera Federal Mexicana - Tepic, Jalisco, México. C.P. 48000  
Teléfono: (511) 735 4101 - Fax: (511) 735 4101





**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. 138.01.00.01/2259/19**

inodoros, agua caliente, agua fría) funcionen a la perfección y cualquier falla pueda ser corregida en el instante.

Así también es importante revisar las líneas de agua caliente que pasaran por el boiler que se instalará y cerciorarse que funcione con eficiencia. El tipo de boiler utilizado para este tipo de vivienda es de 60 a 80 litros.

**Detallado en instalaciones.**

En esta instancia es cuando se terminan de afinar las instalaciones eléctricas, de gas y agua. La instalación de tinaco, así como la apertura de la llave maestra de agua, al igual que las pruebas eléctricas y tanque de gas, se da en esta etapa constructiva.

**Carpintería** La carpintería es de los aspectos de terminados más importantes. Un buen trabajo de carpintería en cocina, puertas, muebles de blancos, closet, muebles en general, etc. Es vital para un detallado fino.

**Pintura.**

Las labores de pintura exterior e interior se llevarán después de los detallados en instalaciones, con el fin de que ésta no sea manchada o dañada durante el proceso. Del tipo de pintura a utilizar no hay ninguno en especial, pero tendrá que ser de preferencia pintura vinílica de buena calidad y aplicada en por lo menos 2 capas.

**Pisos.**

Después de la pintura se colocan los pisos en los cuales los terminados de los pisos son variados e importantes, ya que se tiene que tener unas plantillas perfectamente niveladas y lisas, para que pueda ser instalado cualquier sistema de piso que desee el cliente o propietario. Los pisos pueden ser desde algún tipo de vitropiso, adoquín o mármol.

**Detalles varios.**

Los detalles y terminados de la casa terminan con la instalación de ventanas, cerraduras, lámparas, muebles, decorados, teja entre otras posibles cosas que pueda llevar la vivienda. Estructura de varilla de acero electrosoldadas con mallas del mismo material que darán base para resistir la presión generada por

La Comisión de Gestión Ambiental  
C/O. INMOBILIARIA NOROCCIDENTAL INMOBILIAR, S.A. DE CV

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE NAYARIT  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL  
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL



**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. 138.01.00.01/2259/19

el agua.

### Acabados y materiales.

Mejoramiento del terreno con gravon y material de banco compactado al 90%.

Losa de cimentación de concreto armado de 25 cm refuerzo de varilla de 1/2.

Muros de block hueco con refuerzo de varilla de diferentes diámetros, rellenos de concreto.

Losas de entepiso de concreto armado y losas nervadas.

Enladrillado en azoteas.

### Aditamentos.

Cisterna de 3000 lts.

Hidroneumático.

Calentador 200 lts de depósito.

Tanque estacionario de 300 k.

Lavadero de concreto.

Aires acondicionados sala comedor de 2t. pasillo y recámaras de 1t. marca Mirage o similar.

### Acabados.

Plafones de tabla roca.

Muros con pasta estuco.

Pisos y muros húmedos Interceramic porcelánicos o similar.

Piso lavandería y sun roof de concreto deslavado.

Vidrios templados en zona de regaderas.

Escalera estructural con huellas de madera Parota.

Barandal estructural.

Barandal azotea vidrio templado.

Pintura Vinimex en muros y plafones.

Plafones de Tablaroca.

Barandales de vidrio templado de 12 mm.

Domo vidrio templado filtra-sol de 6 mm templado.

Acabados en Fachada será de fachaleta acabado piedra.

*Conclusión de obras Key:*  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INEQUIBOLS 301, S.A. DE CV

Av. Abasco, s/n, 116 Oriente, Cd. Centro, Tepic, Jalisco, México  
Teléfono: (33) 775 40 00 | Fax: (33) 775 40 00



**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. 138.01.00.01/2259/19**

**Puerta recamara baños.**

Puerta de tambor reforzado de 36-42 mm de espesor. Construida con tableros de HDF 3 mm o 6 mm (a elegir) con textura de madera de Encino. \*Pintura y acabado de alta resistencia en base Poliuretano.  
Puerta de acceso estructural a base de lámina y refuerzo de acero, chapa de seguridad.

**Cancelería.**

P.V.C de 3" y herraje Alemán de cierre hermético vidrio de 6 mm.  
Closets y muebles de baño de madera de Parota.

**Cocina.**

Correderas tipo METAL BOX.  
Panel Hidrofugo 16 mm blanco.  
Tornillo Confirmat, tropicalizado y diseñado para brindar una mayor resistencia al mueble.  
Muebles armados con sistema 32 y tornillo confirmat, tropicalizado dando una mayor resistencia y durabilidad.  
Entrepaños móviles de 16 mm.  
Muebles canteados en todas sus caras y con canto al color en el frente logrando así una cocina de lujo.

**Baños.**

W.C. de una pieza.  
Grifería cromada de alta calidad.  
Lavabos de cerámica blancos.  
½ baños papelera y toallero de argolla.  
Baños recámaras papeleras, 2 toalleros de barra y 2 ganchos.

**Servicios.**

**Los servicios de suministro de agua potable y tratamiento de las aguas residuales.**

Son realizados por el FIBBA (Fideicomiso de Bahía de Banderas), el cual otorgo a favor de las **promoventes** el oficio No. OT/0037/14 de fecha 16 de julio de 2014 mediante el cual se extiende la factibilidad correspondiente.

*Comisión de Planeación y Desarrollo Urbano*  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, S.A. DE CV

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, S.A. DE CV  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, S.A. DE CV



**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. 138.01.00.01/2259/19

**El servicio de Energía Eléctrica.**

Es proporcionada por la CFE (Comisión Federal de Electricidad) tal como se manifiesta en el oficio de factibilidad de servicio No. P105/2014 de fecha 18 de junio de 2014.

**Drenaje.**

Durante la etapa de Construcción, el servicio sanitario para los trabajadores será suministrado a través de sanitarios portátiles, en una relación de un baño por cada diez trabajadores.

La empresa encargada de la prestación de los servicios sanitarios fue la encargada del manejo y disposición final de los residuos sanitarios que sean generados.

**Durante la etapa de Operación y mantenimiento.**

El servicio de drenaje que conducirá las aguas residuales del **proyecto** se realizará a través de la red de drenaje del FIBBA.

**Recolección de Residuos Sólidos.**

La recolección de estos desechos se llevará a través del servicio prestado por el FIBBA.

**Etapa de operación y mantenimiento.**

La etapa de operación se refiere al momento en que las obras de construcción son finalizadas y la infraestructura realizada empieza a funcionar según el fin con que fue hecha.

El **proyecto** funcionará principalmente como un recinto vacacional conformado por residencias de descanso donde los propietarios se alojarán principalmente en periodos vacacionales y fines de semana.

Por otra parte, para el funcionamiento óptimo del conjunto residencial, se requieren una serie de actividades complementarias que tienen como principal objetivo que la presentación del recinto siempre esté en las mejores condiciones y apariencia, así como la preservación de toda la infraestructura y equipos que forman parte del lugar. A continuación, se presenta un listado de las principales actividades que se llevarán a cabo durante la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**.

**Etapa de abandono del proyecto.**

*"Conclusión de obras Kupurí"*  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES IQA S. de CV

Av. Albenz N. 110 Colonia: Col. Cuastlán, San Blas, Nayarit, México.  
Teléfono (511) 25 49 00. Correo electrónico: iqa@caninvestmex.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. 138.01.00.01/2259/19**

Dado que se prevé una vida útil del **proyecto** superior a los 50 años, la etapa de abandono del sitio solo considera la remoción de todos los materiales, estructuras provisionales, residuos, escombros.

Como parte de esta etapa de abandono post-obra, se realizarán las actividades necesarias para dejar las áreas que se hayan afectado en un estado aceptable desde el punto de vista estético y ambiental

**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 las **promoventes** 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 las **promoventes**, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

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

**Vinculación.** Durante el desarrollo del **proyecto** se evitarán las descargas sanitarias mediante el uso de sanitarios portátiles secos 1 por cada 10 personas.

**NOM-002-SEMARNAT-1996.-** Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado.

**Vinculación.** Durante el desarrollo del **proyecto** se evitarán las descargas sanitarias mediante el uso de sanitarios portátiles secos 1 por cada 10 personas.

*Construcción de obras habitacionales*  
WORLD HABITAT S.A. DE C.V. INMUEBLES JOK, S.A. DE CV

WORLD HABITAT S.A. DE C.V. INMUEBLES JOK, S.A. DE CV  
CALLE DE LA UNIDAD 1000, COLONIA UNIDAD HABITACIONAL, CIUDAD DE GUAYMAS, NAYARIT, MÉXICO



**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. 138.01.00.01/2259/19

**NOM-022-SEMARNAT-2003.-** Establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.

**Vinculación.** Se relaciona puesto que el **proyecto** se desarrolla aledaño a una zona de manglar, por lo cual se atenderán las especificaciones para conservación y preservación de esta zona.

**4.16.** Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo. **Vinculación:**

- No se realizarán actividades u obras en la zona federal; sin embargo, se proponen como medidas en beneficio del manglar lo siguiente:
- Se establecerá una franja de amortiguamiento circundante a las zonas de mangle. Dentro del lote 22 se incluirá vegetación nativa a fin de minimizar los impactos que pudieran generarse por el desarrollo de las obras.
- Adicional, se implementarán un programa de vigilancia y cumplimiento ambiental, que supervise las actividades durante la construcción del **proyecto**, y durante la operación se implementará el reglamento, en el cual se establecerán todas las medidas de protección de flora, fauna, manejo de residuos sólidos y líquidos.

**4.43.** La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso, se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.

**Vinculación.-** El **proyecto** no requiere cambio de uso de suelo en zonas federales de humedal. Se relaciona puesto que el **proyecto** se desarrolla aledaño a una zona de manglar, por lo cual se atenderán las especificaciones para conservación y preservación de esta zona.

**NOM-041-SEMARNAT-2015.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

**Vinculación.** Debido a que en el sitio del **proyecto** se desplazaran los vehículos, y por lo tanto habrá emisiones de gases en la zona, se deberá tomar en cuenta el mantenimiento y verificación de los vehículos

*“Conclusión de obras tipo F”*  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMIGRACION JUF, S.A. de C.V.

Cd. Alondra No. 119 Oriente, Col. Centro, Tepic, Jalisco, C.P. 47000  
Teléfono (52) 315-491-01 | www.gadnayarit.gob.mx



**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. 138.01.00.01/2259/19**

a utilizar en la obra.

**NOM-045-SEMARNAT- 2017.-** Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad de humo proveniente de vehículos automotores en circulación que usan Diesel o mezclas que incluyan Diesel como combustible.

**Vinculación.** Su vinculación se debe a que la maquinaria que es utilizada en las obras del **proyecto** usará como combustible el Diesel, por lo que a dicha maquinaria se le debe dar un buen mantenimiento para cumplir con los límites establecidos en dicha norma.

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

**Vinculación.** Aplica para determinar si alguno de los desechos generados durante la realización de este **proyecto** pertenece a esta clasificación, y de ser así proceder en consecuencia a esta norma.

**NOM-059-SEMARNAT-2010.-** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

**Vinculación.** Se relaciona puesto que se tomará especial atención a los monitoreos de flora y fauna silvestres para detectar a amenazadas, raras y las sujetas a protección especial, especificaciones para su protección las especies mencionadas en dicha norma, y con ello determinar las acciones de prevención, conservación o en su caso mitigación para evitar efectos sobre dichas especies.

**NOM-080-SEMARNAT-1994.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.

**Vinculación.** Se deberá monitorear la maquinaria, equipo y vehículos utilizados en la construcción, sobre todo cuando trabajen cerca de poblaciones, para que no se exceda la norma y los vehículos y la maquinaria tendrán que someterse a un programa de mantenimiento constante.

**NOM-081-SEMARNAT-1994.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

**Vinculación.** En caso de que el **proyecto** requiera el empleo de maquinaria y/o equipo que sea considerado como fuente fija, se deberá cumplir con lo establecido dentro de esta norma, a fin de evitar y/o minimizar

“Cada día de la obra cuenta”  
COMUNIDAD CIVIL CONSERVACIONISTA DEL MEDIO AMBIENTE, S.A.P.P.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

Página 16 de 39



**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. 138.01.00.01/2259/19

cualquier afectación al ambiente.

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

Que para desarrollar el presente **proyecto**, las **promovientes** solicitaron a esta Delegación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción IX 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, las **promovientes** manifestaron lo siguiente:

El uso de suelo en materia urbana del sitio del **proyecto**, lo regula el El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamings"; al respecto de dicho instrumento de planeación, las **promovientes** indicaron lo siguiente:

Conforme a la ubicación del lote 22 donde se desarrolla el **proyecto**, el uso de suelo o destino de acuerdo al plano E-4 Zonificación secundaria, usos, destinos y reservas del plan parcial de desarrollo urbano "nuevo Vallarta Flamings", bahía de banderas publicado en diciembre de 2001, en el periódico oficial del estado de Nayarit; se determina que el predio está tipificado con uso (CH) Condominio horizontal multifamiliar, densidad bruta permitida: 1 condominio p/c 200 m<sup>2</sup> de terreno, C.O.S: 0.40, C.U.S: 1.20, un condominio vertical multifamiliar turístico, densidad bruta permitida: 120 cond/ha, C.O.S: 0.40, C.U.S: 1.50.

Densidades del **proyecto** vs plan parcial de desarrollo urbano Nuevo Vallarta Flamings

Elemento	Establecido en el PPDU Nuevo Vallarta - Flamings	Proyecto
CUS	1.20	1.16
CUS m <sup>2</sup>	11,068.79m <sup>2</sup>	9,166.15 m <sup>2</sup>
COS	0.40	0.31
COS m <sup>2</sup>	2,767.19 m <sup>2</sup>	2,427 m <sup>2</sup>
Densidad bruta	40 cond /ha	3.1 cond/ha

"Conclusión de obras Kuper"

CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES JOK, S.A. de CV

*Carlo*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



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. 138.01.00.01/2259/19

Permisibilidad de usos y destinos: de acuerdo con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta-Flamingos, es procedente la utilización del predio para uso condominio horizontal multifamiliar (CH), con las siguientes características:

Superficie mínima por lote: 2000 m², frente mínimo del lote: 45 m², C.O.S. 0.40, C.U.S. 1.20, niveles máximos = 3 niveles, estacionamientos = 1.2 cajones p/c condominio.

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 proyecto en relación con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, es compatible con los lineamientos que se refieren sobre utilización general del suelo.

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 las promoventes 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 las promoventes, delimitaron el Sistema Ambiental (SA) considerando las provincias fisiográficas, el proyecto se ubica dentro de la provincia fisiográfica "Sierra Madre del Sur", dicha provincia ocupa una extensión de 21,534,990.425 hectáreas, las regiones, cuencas y subcuencas hidrológicas, la modificación natural de la región, debido al cambio de uso de suelo que ha sido transformado a zonas urbanas y de cultivo, fue que se determinó el SA en la porción terrestre, límites estatales, barreras artificiales infraestructura vial, puentes, caminos, carreteras y composición natural del paisaje. El Sistema Ambiental (SA) presenta una superficie de 101.29 hectáreas.

Delimitación del área de estudio.

Cooperación de obras Kupari
CALLE LITONIA S/N. C.V. INMUEBLES IOK, S.A. DE CV

Handwritten signature/initials.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
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

Handwritten mark or signature on the right margin.



**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. 138.01.00.01/2259/19**

El área de estudio del **proyecto**, se encuentra dentro de la zona urbana del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta y presenta las siguientes colindancias: al Norte con la calle Paseo de las flores, al Sur el boulevard Nuevo Vallarta, al Oeste con la calle Paseo Gaviotas y al Este con la Zona Federal Marítimo Terrestre.

**Hidrología superficial.**

La laguna El Quelele es un sistema costero que se encuentra en la Bahía de Banderas, en la parte Suroeste de la costa de Nayarit y al Noroeste de Jalisco, entre los 105° 17' W y 20° 43' N, a 15 km hacia el Norte de Puerto Vallarta, Jalisco. En cuanto a la contaminación que se presenta en las aguas superficiales que se ubican dentro del SA del **proyecto**, se ha señalado que la Laguna El Quelele ha sido afectada por la descarga de aguas residuales provenientes de la zona urbana y desarrollos turísticos que se ubican alrededor de la Laguna, entre las conexiones que han afectado dicha Laguna se encuentra las conexiones de drenaje de agua semitratada provenientes de Bucerías, así como algunos centros comerciales ubicados a un costado de la carretera 200 quienes no llevan a cabo el tratamiento de aguas residuales, mismas que son vertidas a ríos que tienen conexión con la Laguna.

Asimismo, dentro del **SA** hay escurrimientos de carácter intermitente que se forman de manera temporal únicamente durante los días de lluvia, es decir sin permanencia de desagüe perenne.

**Vegetación terrestre.**

El uso de suelo y vegetación presentes en el **SA** y área de estudio del **proyecto**, de acuerdo con los datos reportados en la Carta de Uso de Suelo y Vegetación editada por INEGI serie 4, se presenta 2 tipos: asentamientos humanos, vegetación Hidrófila. En la primera es donde se ubica el presente **proyecto**.

**Vegetación hidrófila.**

Este tipo de vegetación se compone de Tular, que puede ser descrito como vegetación acuática y subacuática. Dentro del **SA** se encuentra en el 42% de la superficie total, lo que comprende 42.47 hectáreas; se ubica inmerso entre los asentamientos humanos y el cuerpo de agua, el cual rodea casi por completo.

**Asentamientos Humanos.**

Los Asentamientos Humanos, como se puede observar en la Figura 21, el 58% del SA está ocupado por este uso de suelo, lo que representa más de la mitad de la superficie total de dicho sistema. Lo que significa que

*"Conclusión de obras Kupuri"*  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES IQC, S.A. DE CV



**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. 138.01.00.01/2259/19**

se encuentra altamente influenciado por la presencia de desarrollos turísticos y áreas urbanas.

**Manglar.**

Este tipo de vegetación se encuentra asociado a los sistemas estuarinos de la Bahía de Banderas, los más importantes son El Estero El Chino y la Laguna del Quelele.

Existen 2 especies de mangle: *Avicenia germinans* (mangle negro) y *Laguncularia racemosa* (mangle blanco), aunque la más abundante es el mangle blanco. Dentro del SA, el manglar se ubica en dos pequeñas porciones, un islote en el delta que forma el Río Ameca en su conexión al mar y en franjas angostas y discontinuas que rodean el estero, inmersos entre las marinas particulares y zonas residenciales incluidas en el sistema ambiental.

**Composición florística presente en el área de estudio del proyecto.**

*Roystonea regia*, *Washintonia robusta*, *Hippomane mancinella* y *Spathodea campanulata*.

**Composición florística de la Zona Federal.**

En la zona continua al cuerpo de agua, se localizan 2 comunidades lineales de mangle (*Rhizophora mangle* y *Laguncularia racemosa*), interrumpidas por ejemplares de Guamúchil, Manzanilla y Tulipán africano.

**Fauna.** Especies de fauna con presencia potencial en el SA.

**Mamíferos.**

Nombre científico	Nombre común	NOM. 059
<i>Herpailurus yagouaroundi</i>	Jaguarundi, Yaguarundi	A
<i>Leopardus pardalis nelsoni</i>	Ocelote, windure	P
<i>Leopardus wiedii glauca</i>	Mojocacán, tigrillo	P
<i>Panthera onca hernandesii</i>	Jaguar, tigre, onza	P
<i>Spilogale pygmaea intermedia</i>	Zorrillo pigmeo	A*
<i>Leptonycteris curasoae</i>	Murciélago	A
<i>Xenomys nelsonien</i>	Rata arborícola	A*

Mamíferos catalogados la NOM-059-SEMARNAT-2010. A = Amenazada, P = En peligro de extinción, \* Endémica

Compañía de Obras Kupuri  
C. NIMBLEWIEB, S.A. de C.V. INMUEBLES JOK, S.A. de C.V.

*[Handwritten signature]*

Se otorga el presente documento a favor de la Unidad de Gestión Ambiental, Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Delegación Federal en el Estado de Nayarit.

*[Handwritten signature]*



**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. 138.01.00.01/2259/19

### Aves.

Con base en la revisión bibliográfica y observaciones de campo, se elaboró un listado presente en el **SA** del **proyecto** que se menciona a continuación:

*Bubulcus Ibis, Casmerodius albus, Nycticorax nycticorax, Cathartes aura, Coragyps atratus, Ortalis poliocephala, Columba fasciata, Columba flavirostris, Columbina inca, Columbina passerina, Columbina talpacoti, Leptotila verreauxi, Crotophaga sulcirostris, Piaya cayana, Caprimulgus ridgwayi, Caprimulgus vociferus, Chordeiles minor, Chordeiles acutipennis, Trogon citreolus, Momotus mexicanus, Ceryle alcyon, Melanerpes aurifrons, Pyrocephalus rubinus, Tyrannus verticalis, Hirundo pyrrhonota, Hirundo rustica, Corvus corax, Lanius ludovicianus, Casiculus melanicterus y Quiscalus mexicanus.*

*Aratinga canicularis* en estatus de Pr dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

*Melanotis caerulescens* en estatus de A dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

### Herpetofauna.

Para la composición del listado de especies se recurrió a varios estudios que se han realizado en la zona, tales como los de IBUNAM, Flores-Villela (1993), Flores-Villela y Canseco-Márquez (2004), García y Ceballos (1994), Ramírez-Bautista (1994) y Smith y Taylor (1945, 1948, 1950). En el **SA** se presentan las siguientes:

*Bufo marinus, Hyla smithii, Smilisca baudini, Anolis nebulosus, Ctenosaura pectinata, Iguana iguana, Sceloporus jarrovi, Eumeces parvulus, Cnemidophorus lineatissimus, Boa constrictor, Masticophis flagellum, Oxybelis aeneus y Kinosternon integrum.*

A continuación, se presenta la fauna potencialmente presente en el **proyecto**. *Thomomys umbrinus (Tuza), Mus musculus (Ratón), Peromyscus difficilis (Ratón), Peromyscus maniculatus (Ratón), Marmoops megalophylla (Murciélago), Pteronotus parnelli (Murciélago) y Glossophaga soricina (Murciélago).*

## 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 las **promoventes** 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;

"Conclusión de obras kapu"  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES J.C. S.A. DE CV



**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. 138.01.00.01/2259/19**

en este apartado es donde las **promoventes** deben 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 las **promoventes** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

**Principales impactos ambientales adversos identificados por las promoventes:**

- Afectación a la calidad del aire por el empleo y emisión de gases y partículas de polvo producto de la maquinaria y equipo, utilizados durante etapa de preparación del sitio y construcción.
- Aumento en los niveles sonoros y generación de vibraciones por el empleo de equipos y maquinaria en la etapa de preparación del sitio y construcción.
- Contaminación del suelo por la construcción y operación de obras provisionales, así como en la etapa de construcción.
- Contaminación de la hidrología por el inadecuado manejo de residuos durante la etapa de preparación del sitio y construcción.
- Afectación a la diversidad y abundancia de la fauna por la construcción de obras provisionales.
- Afectación al paisaje por la presencia de maquinaria para la construcción de obras provisionales.
- Aumento en los niveles sonoros y vibraciones durante la etapa de operación y mantenimiento.

**Medidas de mitigación:**

Componente ambiental: Suelo					
Descripción de la medida	Tipo de medida			Etapas de aplicación	
	P	R	C	2	3
Implementación de Programa de Manejo de Residuos	✓			x	x
El equipo que utilizar contará con el mantenimiento preventivo que permita la	✓			x	

Comisión de Medios Kupuri  
INARCA S.A. de C.V. INMUEBLES SOK, S.A. de C.V.

*Handwritten signature*

El presente documento es una copia de un documento original que forma parte de un expediente de un procedimiento administrativo. El presente documento es una copia de un documento original que forma parte de un expediente de un procedimiento administrativo.

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



**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. 138.01.00.01/2259/19

operación óptima y segura de todos sus componentes, con la finalidad de evitar la realización de composturas de éstos dentro del predio del Proyecto.					
Todas las actividades relacionadas con el mantenimiento y abastecimiento de aceites y combustibles se realizarán de preferencia en lugares debidamente establecidos y autorizados fuera del predio.	✓			x	
En caso de derrames accidentales, se recuperará el material contaminado para ser retirado por una empresa debidamente autorizada la cual será la responsable de la disposición de estos residuos.		✓		x	
Se establecerá un área específica para la recolección de desechos de obra, y un sitio para la implementación de un almacén para maquinaria y equipos de trabajo con el objeto de prevenir la contaminación del suelo por derrames de grasas, aceites y/o combustibles durante el resguardo de estos en horas no laborables.	✓			x	
Se colocarán depósitos para basura en sitios estratégicos, rotulados y con tapa, pudiendo así lograr su separación y reutilización según sea el caso.		✓		x	
Quedará estrictamente prohibida la quema de residuos tanto vegetales, producto de las actividades de construcción y residuos generados por trabajadores y/o usuarios del proyecto.	✓			x	
Se evitará la utilización de las áreas contiguas al predio como baños; para ello se contará con los servicios de sanitarios portátiles, cuyo manejo y disposición final de residuos será responsabilidad de la empresa que proporcione el servicio.	✓			x	
La tierra removida debido a las excavaciones deberá ser reutilizada en los rellenos y nivelación del terreno, asimismo, en la introducción de redes hidráulicas, eléctricas y de comunicaciones será reincorporada a la zanja una vez que se instale la red.		✓		x	
Utilizar compuestos biodegradables para el mantenimiento de las áreas verdes del proyecto.	✓				x

P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación  
2. Construcción; 3. Operación y Mantenimiento

Componente ambiental: Aire y Ruido					
Descripción de la medida	Tipo de medida			Etapa de aplicación	
	P	R	C	2	3
Se cumplirá con los límites establecidos dentro de la <b>NOM-041-SEMARNAT-2006</b> , en la cual se establecen los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes de vehículos automotores.	✓			x	
Se cumplirá con los límites establecidos dentro de la <b>NOM-045-SEMARNAT-1996</b> , en la que se establecen los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible.	✓			x	
Se dará mantenimiento periódico a la maquinaria, el mantenimiento tiene como objetivo detectar fallas en los motores que pudieran incrementar las emisiones de gases y partículas al ambiente.	✓			x	
Para evitar la dispersión de polvos durante el transporte de material o retiro de suelo o estrato vegetal, los camiones que transporten dichos materiales deberán estar		✓		x	

"Conclusión de otros Nupur"

CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES IJK, S.A. de C.V.



**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. 138.01.00.01/2259/19

cargados a ¾ partes de su capacidad y cubiertos con lona.					
Se cumplirá con los límites máximos permisibles establecidos dentro de la <b>NOM-080-SEMARNAT-1994</b> y la <b>NOM-081-SEMARNAT-1994</b> , referente a la emisión de ruido.	✓			x	
El horario de trabajo será diurno (8am-6pm) y fijo para todos los trabajadores del proyecto.	✓			x	
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 2. Construcción; 3. Operación y Mantenimiento					

Componente ambiental: Hidrología					
Descripción de la medida	Tipo de medida			Etapa de aplicación	
	P	R	C	2	3
El agua residual proveniente de los servicios será enviada a la planta de tratamiento.		✓			x
Implementación de Programa de Manejo de Residuos.	✓			x	x
Se colocarán depósitos para basura en sitios estratégicos, rotulados y con tapa, pudiendo así lograr su separación y reutilización según sea el caso.		✓		x	
La maquinaria que se utilizará contará con el mantenimiento preventivo que permita la operación óptima y segura de todos sus componentes.	✓			x	
Se contará con sanitarios portátiles, cuyo manejo y disposición final de residuos será responsabilidad de la empresa que proporcione el servicio. Y así, evitar la defecación al aire libre.	✓			x	
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 2. Construcción; 3. Operación y Mantenimiento					

Componente ambiental: Flora					
Descripción de la medida	Tipo de medida			Etapa de aplicación	
	P	R	C	2	3
Se promoverá el uso de especies propias de la región en las áreas verdes del proyecto, y se llevarán a cabo acciones de mantenimiento para beneficiar el desarrollo de la vegetación y aumentar la cobertura vegetal del predio.		✓		x	x
P: Preparación del Sitio; R: Reductiva; C: Compensación 1. Preparación del Sitio; 2. Construcción; 3. Operación y Mantenimiento					

Componente ambiental: Fauna					
Descripción de la medida	Tipo de medida			Etapa de aplicación	
	P	R	C	2	3
Quedará prohibido capturar, molestar o cazar a la fauna del predio. En caso de encontrar algún organismo significativo se procederá su rescate y liberación inmediata.	✓			x	
Se implementarán señalizaciones informativas y restrictivas para evitar afectaciones a la fauna	✓			x	

"Comisión de obras Kapuri"  
CAPITULO IV. S.A. de C.V. INMUEBLES JOK, S.A.P.P

*Calderón*

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
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

*J*



**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. 138.01.00.01/2259/19

Capacitación a los empleados para que respeten a la fauna del sitio y zonas adyacentes.	✓			x	
Quedará prohibido introducir fauna doméstica, nociva y/o exótica al predio del proyecto.	✓			x	x
Implementación de un Programa de Rescate, Manejo y Reubicación de Fauna	✓	✓		x	x
Cumplir con las medidas establecidas para el aumento de nivel sonoro, a fin de que este no se propague y tienda a alejar a la fauna.	✓			x	
Reducir los límites de velocidad durante el tránsito en áreas que aún contengan vegetación.		✓		x	x
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 2. Construcción; 3. Operación y Mantenimiento					

Componente ambiental: Paisaje					
Descripción de la medida	Tipo de medida			Etapas de aplicación	
	P	R	C	2	3
Se deberá evitar que los materiales y residuos de construcción permanezcan por tiempo prolongado dentro del predio, para evitar que la calidad del paisaje se vea afectada.	✓			x	
El diseño de las edificaciones que conforman el <b>proyecto</b> se ajustará a las especificaciones establecidas en los ordenamientos legales aplicables.		✓		x	
Se establecerán y se les dará mantenimiento a las áreas verdes.		✓		x	x
El <b>proyecto</b> se llevará a cabo por fases.		✓		x	x
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 2. Construcción; 3. Operación y Mantenimiento					

Por lo anterior, esta Delegación Federal determinó que las actividades relacionadas con el **proyecto**, implicarían impactos que pueden ser prevenidos y mitigados, por lo que no se prevé la ocurrencia de modificaciones significativas al ambiente por su realización.

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

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

"Conclusión de obras Kupuri"  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES DOK S.A. de CV



**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. 138.01.00.01/2259/19**

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

**Escenario 0: Condiciones actuales sin la inserción del proyecto.**

El área en la que se encuentra el **proyecto** es una zona urbanizada en la que el sector turismo está teniendo mucha presencia. Actualmente, el **proyecto** presenta uso y destino de suelo turístico de acuerdo con el Fideicomiso de Bahía de Banderas, municipio nayarita en el que se localiza dicho **proyecto**. De igual forma, existe una presión antropogénica para que los predios sean utilizados para actividades del sector, afectando a la biodiversidad de la zona, ya que sus ecosistemas han sido fragmentados y desmontados.

Todas las características anteriores, las presenta el predio del **proyecto**. Particularmente presenta un ambiente perturbado, con modificaciones en la estructura y función del ecosistema, ya que la biodiversidad ha disminuido en abundancia y riqueza, así como varias especies faunísticas se han desplazado del lugar, debilitando así, todos los servicios ambientales que el área pueda brindar. Asimismo, es importante mencionar que los lotes del **proyecto** se encuentran totalmente desmontados.

<b>Componente ambiental</b>	<b>Sin proyecto</b>
Aire	Este componente se mantendría con las mismas características. Actualmente, cerca del área del proyecto se encuentran vías de comunicación por las que transitan vehículos automotores que generan gases de combustión.
Ruido	Los niveles sonoros serían los mismos que en la actualidad presentan los lotes.
Suelo	Las características del suelo prevalecerían. Actualmente se observa la presencia de residuos sólidos en los lotes.
Hidrología	Este componente, al igual que el aire, permanecería sin cambios.
Flora	En este caso, la flora seguiría con los procesos biológicos propios. Sin embargo, dicho componente se encuentra altamente perturbado y deteriorado, debido a la urbanización de la zona y el desmonte total que ostenta el predio.
Fauna	La fauna se mantendría altamente perturbada como en el caso de la vegetación, ya que la presión antropogénica y desmonte es el mismo.
Paisaje	El paisaje del predio seguiría teniendo una presión antrópica muy fuerte, rodeado de zonas urbanas.
Socioeconómico	El área seguiría ocupando los servicios urbanos de proyectos turísticos aledaños, y la economía local se mantendría como está actualmente. Actualmente el municipio de Bahía de Banderas es el que presenta la mayor infraestructura turística, asimismo, es uno de los sitios de descanso más visitado por los turistas tanto nacionales como extranjeros, asimismo, es importante resalta que la mayor atracción de divisas en el área ocurre a partir de las actividades turística, por lo anterior, se considera que la economía local gira alrededor de dichas actividades.

“Corrección de áreas Rupurí”  
EARTHVEST GROUP, S.A. de C.V. INMUEBLES JOK, S.A. de C.V.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



**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. 138.01.00.01/2259/19

**Escenario 1: Condiciones del ambiente con la inserción del proyecto, sin considerar la aplicación de medidas de mitigación.**

Componente ambiental	Con proyecto y sin medidas de mitigación
Aire	La calidad del aire se vería afectada por el empleo de maquinaria y vehículos automotores mismos que generarán gases contaminantes producto de la combustión interna del motor, así como se generarán polvos cuando la maquinaria y equipo transporten materiales o transiten por áreas con suelo no consolidado.
Ruido	Los niveles sonoros aumentarían considerablemente por el uso de maquinaria y equipo de construcción y operación del proyecto.
Suelo	El suelo se vería afectado por los residuos generados en la preparación del sitio, construcción y operación y mantenimiento del proyecto, contaminándolo y provocando una pérdida mayor del componente.
Hidrología	Este componente se contaminaría por la generación y mal manejo de residuos en las 2 etapas del <b>proyecto</b> .
Flora	En este caso, la vegetación tendería a degradarse más y la cobertura vegetal disminuiría considerablemente.
Fauna	La fauna se vería afectada por la pérdida de ejemplares en las etapas de preparación del sitio y construcción, debido al posible atropellamiento con maquinaria. Asimismo, algunas se desplazarían de la zona, aumentando la pérdida de abundancia y diversidad del predio.
Paisaje	Este componente se perturbaría por el empleo de equipo y maquinaria, así como por el transporte de materiales, provocando una calidad visual baja.
Socioeconómico	La economía local aumentaría en poco porcentaje, ya que sólo sería por las divisas que los visitantes manejen en Bahía de Banderas, no por los empleos generados a la población del Municipio.

La inserción del **proyecto** sin la aplicación de las medidas de mitigación al predio, provocaría grandes cambios en sus componentes y, por tanto, la calidad ambiental disminuiría. Los componentes más afectados serían: fauna, flora, suelo e hidrología.

**Escenario 2: Condiciones del ambiente con la inserción del proyecto, considerando la aplicación de medidas de mitigación.**

Componente ambiental	Con proyecto aplicando medidas de mitigación
Aire	Cumpliendo con la normatividad ambiental vigente y las medidas de mitigación propuestas (riego de áreas con suelo no consolidado), este componente regresaría a su estado original en un tiempo corto, por lo que la calidad ambiental se mantendría.

*"Conclusión de obras Kupari"*  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES 10K, S.A. de CV

**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. 138.01.00.01/2259/19**

Ruido	Los niveles sonoros regresarían a su estado original con mayor rapidez, si se cumplen las normas oficiales ambientales en materia de ruido.
Suelo	Para mitigar el impacto en este componente, se llevará a cabo un programa de manejo de residuos y se pondrán depósitos para basura, para que la contaminación del suelo sea prevenida. También, se conservará parte del suelo que será utilizado en las áreas verdes del proyecto, reduciendo su pérdida en el predio. Por esto, no se prevé que la calidad ambiental no se vea afectada.
Hidrología	Se llevará a cabo un programa de manejo de residuos, para evitar su mal manejo y así prevenir la contaminación de este componente. Asimismo, se contratarán sanitarios portátiles para evitar la defecación al aire libre.
Flora	En este caso, las áreas verdes del proyecto ayudarían al desarrollo de la vegetación, ya que se utilizarían especies propias de la región para que la cobertura vegetal del predio se vea beneficiada.
Fauna	Al rescatar y reubicar la fauna, se evitará que los organismos se desplacen y/o sean atropellados por maquinaria utilizada en las etapas del proyecto. Así, el componente se mantendrá similar a su estado actual. Por otro lado, las áreas verdes les servirán como zonas de refugio a los ejemplares rescatados y reubicados.
Paisaje	El proyecto se insertará a la zona urbana y turística, el proyecto que actualmente presenta influencia antropogénica, incluye áreas verdes producirán armonía visual, además de la zona federal, misma que se considera zona de amortiguamiento por lo que esto provocaría un aumento en la calidad paisajística.
Socioeconómico	La economía local se verá beneficiada considerablemente, ya que se contratarán personas de la localidad de Bahía de Banderas para realizar las etapas del proyecto, y la captación de divisas aumentará.

**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.

En lo que respecta a la distancia del manglar al sitio del **proyecto**, si bien las **promoventes** no realizaron una vinculación puntual con la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, en los anexos de la **MIA-P** se incluyó un

Coordinación de Obras Kapari®  
CONSTRUCTORA S. de C.V. INMUEBLES JDR, S.A. de CV

*[Firma]*

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE, TURISMO Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL  
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

*[Firma]*



**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. 138.01.00.01/2259/19**

programa de reforestación de mangle. Con lo cual se hace efectiva la condición del numeral 4.43 de dicha norma, lo que le permite a las **promoventes** realizar las obras actividades del **proyecto**, dado que con ello se exceptúa el numeral 4.16 de la citada norma. El contenido del programa de conservación y restauración de manglar se presentó en respuesta al oficio núm. 138.01.00.01/1743/19.

Con lo respecta a la superficie del proyecto de 7,906.28 m<sup>2</sup> que corresponden al polígono de predio propiedad, se determinó que dicha superficie se encuentra traslapada con la Zona Federal de Estero de acuerdo la delimitación oficial vigente en la zona de estudio, plano de julio de 2002 hoja 14 de 22; en 260.34 m<sup>2</sup> por lo que la superficie a desplantar para fines urbanísticos será de 7,629.45 m<sup>2</sup>, como lo especifica en su información adicional presentada en contestación al oficio núm. 138.01.00.01/1743/19. Cabe precisar que en el cálculo de CUS a partir de la superficie real disponible, se obtiene una superficie para utilización de suelo de 9,155.34 m<sup>2</sup> y no los 9,166.15 m<sup>2</sup> que propone el **proyecto**; sin embargo, con dicho incumplimiento no se identificaron aspectos meramente ambientales que resultaran impactados, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en la zona urbana de Nuevo Vallarta, misma que tiene los servicios básicos e infraestructura como: Drenaje, suministro de agua potable y energía eléctrica, aunados a servicios como teléfono y televisión. Por lo antes expuesto, será el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, el responsable de sujetar el **proyecto** al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y será esa misma instancia quien deberá ordenar lo conducente ante el incumplimiento de esa misma normatividad urbana.

Habida cuenta de lo anterior, resulta que el **proyecto** es a la luz del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, compatible con los lineamientos que versan sobre utilización general del suelo.

Al respecto, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por las **promoventes** 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

*"Conclusión de obras Kuauri"*  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES IOK, S.A. de C.V.



**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. 138.01.00.01/2259/19**

elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que las **promoventes** apliquen 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** 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, "**Conclusión de obras Kupuri**", a ubicarse en la Av. Paseo de las Flores, Lote 22 Manzana IV Villa I del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza lo siguiente:

*"Conclusión de obras Kupuri"*  
INMUEBLES JOK, S.A. de C.V. INMUEBLES JOK, S.A. de C.V.

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



**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. 138.01.00.01/2259/19**

La operación y mantenimiento de las obras existentes, contenidas en la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. PFPA24.3/2C27.5/0051/17/0213, del Expediente Administrativo. núm. PFPA24.3/2C27.5/0051/17 de fecha 18 de junio de 2018, la cuales tratan de un polígono de terreno en donde en sus alrededores está totalmente en zona urbana con casas habitación en sus alrededores con todos los servicios públicos (agua, luz, drenaje, alumbrado eléctrico), previo objeto de la visita de inspección con una superficie aproximada de 7,906.28 metros cuadrados, en donde se aprecian las siguientes obras y actividades. Cuenta con una casa club totalmente terminada y en operación en la aproximadamente 97 metros cuadrados construida con techo de vigueta de fierro y panel con lamina de hacer, sostenida por postes de fierro, consta de cocineta oficina y baños, así mismo construcción de alberca irregular sobre una superficie aproximada de 151 metros cuadrados totalmente terminada, calles o vialidades con ancho promedio de siete metros que cubren una superficie aproximada de 1,500 metros cuadrados, también se aprecia terraza en aproximadamente 266 metros cuadrados, estacionamiento en aproximadamente 61 metros cuadrados, áreas verdes en aproximadamente 572 metros cuadrados, caseta de vigilancia en aproximadamente 8 metros cuadrados, banqueta y andador en aproximadamente 98 metros cuadrados, el resto de la superficie 5,230 metros cuadrados se aprecia la lotificación e instalación de cableado y ductos eléctricos, se aprecia también construidas ocho casas habitación en una superficie aproximada total de desplante de 666 metros cuadrados, dichas casas habitación constan de planta baja y primer nivel totalmente terminadas y en etapa de acabados, todas las casas habitación cuentan con roof garden con medio baño y pergolado.

Además de la construcción 16 casas tipo residencial de 2 niveles y terraza, divididas en 2 modelos de casas, definidos a continuación como A y B, las cuales se encuentran en sub-lotes que oscilan entre los 180 m<sup>2</sup> a 317.29 m<sup>2</sup>, teniendo 5 años para todo el **proyecto**.

Conjunto de obras a desarrollar durante el **proyecto**.

16 viviendas en condominio	m <sup>2</sup> de terreno por sub-lote	CUS	COS	Modelo de casa habitación
Sub lote 1	303.29	363.94	121.31	B
Sub lote 3	180	216	72	A
Sub lote 5	180	216	72	A
Sub lote 11	305.74	366.88	122.19	A
Sub lote 12	200.40	240.48	80.16	A
Sub lote 13	200.20	240.24	80.08	A
Sub lote 14	199.81	239.77	79.92	A
Sub lote 15	199.41	239.29	79.76	B

*"Conclusión de obras Kugur"*  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES JOX, S.A. de CV



**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. 138.01.00.01/2259/19**

Sub lote 16	199.02	239.77	79.60	A
Sub lote 17	198.63	238.35	79.45	B
Sub lote 18	250.25	300	100	B
Sub lote 19	210.69	252.82	84.27	B
Sub lote 20	188.05	225.66	75.22	B
Sub lote 21	200.12	240.14	80.04	B
Sub lote 23	216.08	259.29	86.43	A
Sub lote 24	317.62	381.14	127.04	A

Las coordenadas UTM de la poligonal del Lote 22 de la Manzana IV Villa 1, son:

Cuadro de construcción						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
EST	PV				Y	X
				1	2,290,064.0401	469,012.8081
1	2	S 17°07'48.78" E	64.305	2	2,290,002.5874	469,031.7489
2	3	S 80°03'24.11" W	51.713	3	2,289,993.6579	468,980.8125
3	4	N 12°54'03.78" W	5.251	4	2,289,998.7760	468,979.6402
4	5	S 84°30'58.04" W	52.857	5	2,289,993.7247	468,927.0250
5	6	N 10°51'22.49" E	13.567	6	2,290,007.0484	468,929.5802
6	7	N 09°11'15.31" W	8.849	7	2,290,015.7839	468,928.1673
7	8	N 17°10'49.57" W	20.405	8	2,290,035.2782	468,922.1401
8	9	N 08°08'07.78" W	34.532	9	2,290,069.4627	468,917.2533
9	10	N 77°17'37.79" E	69.851	10	2,290,084.8265	468,985.3935
10	11	S 13°24'06.65" E	4.997	11	2,290,079.9660	468,986.5516
11	1	S 58°45'39.82" e centro de curva delta = 79°30'8.16" radio = 24.012	30.709 long. Curva = 33.318 sub.tan.= 19.971	1 12	2,290,064.0401 2,290,087.7874	469,012.8081 469,009.2539
SUPERFICIE = 7,629.455 m <sup>2</sup>						

Asimismo las Áreas exteriores y las obras y actividades provisionales y asociadas, serán las indicadas en el considerando 6 del presente oficio.

Se autoriza la operación de **casa club con 97 m<sup>2</sup> de superficie y alberca en 151 m<sup>2</sup>** conforme a la Resolución Administrativa de **PROFEPA**. Esto debido a que la tabla comparativa que presentó en su respuesta al requerimiento de información adicional, omitió la alberca y señala la casa club con 151 m<sup>2</sup> de superficie.

*La Comisión de Obras Kapuri*

C. V. INMUEBLES JOR, S.A. de C.V. INMUEBLES JOR, S.A. de C.V.

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental



**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. 138.01.00.01/2259/19**

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

**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 las **promoventes**, 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 las **promoventes** han 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 las **promoventes** decidan 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.-** Las **promoventes**, queda sujetas 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.

*"Conclusión de obras Kupari"*  
**CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES IOK, S.A.P.P**





**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. 138.01.00.01/2259/19**

**QUINTO.-** Las **promoventes** en el caso supuesto que decidan realizar modificaciones al **proyecto**, deberán solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **REIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Delegación Federal, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, las **promoventes** deberán 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 las **promoventes** deciden 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.

Delegación de Emiliano Zapata  
CA. INMOBILIARIA S.A. de C.V. INMUEBLES IOK, S.A.P.P.

*Credy*

Delegación de Emiliano Zapata, Calle de la Libertad s/n, Col. Centro, Tepic, Nayarit, México  
Tel: 01 (52) 31 31 21 21 21 | www.inmueblesio.com

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*



**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. 138.01.00.01/2259/19**

**SÉPTIMO.-** De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEIPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **REIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Delegación Federal, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes:

**CONDICIONANTES**

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** 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 las **promoventes**, 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:

Las **promoventes** deberán cumplir con las siguientes:

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

1. En un plazo máximo de dos meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar un plano que ilustre la superficie existente de la alberca y la casa club y en su caso, el documento oficial emitido por la Delegación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit que aclare las discrepancias entre las obras existentes y las sancionadas en la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No.

*"Conclusión de obras Kupur"*

**CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES FOX, S.A.PP**





**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. 138.01.00.01/2259/19**

PFPA24.3/2C27.5/0051/17/0213.

- 2. En un plazo máximo de dos meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar el programa de reforestación de mangle en la Zona Federal adyacente al **proyecto**, para ello se requiere que establezca la condición cero, es decir que describa e ilustre con fotografías, la condición actual del sitio para demostrar que se cuenta con superficie para reforestar, de otro modo deberá proponer otra superficie equivalente, en el mismo sistema ambiental del **proyecto**.

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

- 3. 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**.
- 4. 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, las **promoventes** deberán 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.
- 5. En caso de que la empresa constructora sean las mismas **promoventes** deberán 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 las **promoventes** 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.

*Concesión de obras Kupari*  
INMUEBLES-MEX, S.A. de C.V. INMUEBLES JOK, S.A. de C.V.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL  
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL



**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. 138.01.00.01/2259/19**

- 6. 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 de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de las **promoventes** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; las **promoventes** deberán comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
- 7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
- 8. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, previo a su traslado y reubicación predio del **proyecto**, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
- 9. En relación a los trabajos de reforestación, no podrá introducir especies exóticas categorizadas como invasoras por el Sistema de Información sobre Especies Invasoras de la **CONABIO** y/o incluidas en la lista de Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación El 07 de diciembre de 2016. En caso de decidir utilizar alguna(s) especie(s) exótica(s) no categorizada(s) como invasora(s), deberá ingresar a esta Delegación en un plazo máximo de dos meses a partir de la recepción del presente oficio, un programa de manejo que considere las precauciones que se implementarán para evitar su expansión y dispersión. Asimismo, deberá reportar el manejo y control de dichas especies en sus informes anuales de cumplimiento conforme al Término Octavo del presente oficio.
- 10. 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 las **promoventes** desista de la ejecución del **proyecto**.

*"Conclusión de obras Kupuri"*  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES FOX, S.A. de CV





**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. 138.01.00.01/2259/19**

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

**NOVENO.-** La presente resolución a favor de las **promoventes** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que las **promoventes** deberán 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.-** Las **promoventes**, serán las únicas responsables 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 **LGEIPA**.

**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.-** Las **promoventes**, deberán 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 las **promoventes**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEIPA**, su **REIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en

"Comunidad de Obras Rurales"  
COMUNIDAD DE OBRAS RURALES S.A. de C.V. INMUEBLES IOK, S.A. de C.V.

*Code*

Comunidad de Obras Rurales S.A. de C.V. Inmuebles IOK, S.A. de C.V.  
Calle de la Libertad No. 100, Colonia Centro, Ciudad de México, C.F.

*D*



**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. 138.01.00.01/2259/19**

la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEPA y 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio a la **C. Fabiola Janeth Ventura Cangas** Apoderada Legal de las personas morales denominadas **CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES JOK, S.A.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE,**

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 8º del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."



**SECRETARIA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
DELEGACION NAYARIT**

**MIGUEL ÁNGEL ZAMUDIO VILLAGÓMEZ**

- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ar. Salvador Hernández Silva Encargado del Despacho de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento. dgira@semarnat.com.mx
- c.c.e.p. Lic. Sofía Cortina Segovia, Directora General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.- México, D.F.- Para su conocimiento.- sofia.cortina@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 18NA2019TD008

**No. Bitácora: 18/MP-0035/02/19**

leag/mccc

En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Décimo Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reorganiza, 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.

"Conclusion de obras sspst"  
CANINVESTMEX, S.A. de C.V. INMUEBLES JOK, S.A. de C.V.

