

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. 138.01.00.01/2226/19

Tepic, Nayarit a 15 de julio de 2019

Asunto: Se emite Resolutivo

Sr. Craig Matthew Aureguy



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **Sr. Craig Matthew Aureguy** Apoderado Legal de la persona moral denominada **Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**MIA-P Lote 5 G 2-3, en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el Lote 5 G 2-3 del Fraccionamiento Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 444498.8823, Y = 2295540.4294.

RESULTANDO

- I. Que el 22 de abril de 2019, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 16 de abril de 2019, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2019TD033**.
- II. Que el 25 de abril de 2019, mediante escrito del 24 de abril de 2019, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 24 de abril de 2019, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEPA**.
- III. Que el 29 de abril 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

"MIA-P Lote 5 G 2-3, en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Página 1 de 47

Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote., Col Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 64600

Tel: (311) 235 43 01 y www.semarnat.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. 138.01.00.01/2226/19

los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando 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 VII 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:

"MIA-P Lote 5 G 2-3, en Punto Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Página 3 de 47



**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. 138.01.00.01/2226/19

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en construir y operar una casa habitación de dos plantas y sótanos; con un acceso vehicular interno que conducirá a una glorieta de acceso con un espejo de agua central y área de estacionamiento descubierta; una rampa que dará acceso a sótano donde se encontrará el estacionamiento, cuartos de máquinas de la alberca, con el equipo de filtrado y bombeo, almacenamiento de accesorios y productos de limpieza de la alberca, mantenimiento y espacios de servicio para los empleados. En el ingreso principal seguido a la glorieta, se ubicará el área de recepción techada. Delante de este espacio continuará el jardín y dos edificaciones de 2 plantas separadas por un espejo de agua central; cada edificación contará con 2 recámaras con baños completos cada una. En la edificación Nor-Oriente se encontrarán la recámara 1 en planta baja y la recámara 5 en planta alta. En la edificación Nor-Poniente se encontrarán la recámara 2 en planta baja y la recámara 6 en planta alta. Junto a ambas edificaciones se ubicarán escaleras para acceder a la planta alta. Seguido se encontrará un espacio descubierta destinado para la práctica de yoga y otras 2 edificaciones de 2 niveles separadas por otro espejo de agua central y áreas ajardinadas. La edificación Sur-Oriente cuenta en planta baja con cocina, comedor, medio baño, recámara 4 con baño completo, un jardín interior y en la planta alta con la recámara 8 y baño completo con terraza. La edificación Sur-Poniente contará en planta baja con un área de baños, sala de estar, medio baño, recámara 3 con baño completo, un jardín interior y en la planta alta con la recámara 7 y baño completo con terraza. Posteriormente se encontrará un espacio de asoleadero con terraza, la palapa principal hacia el frente de la casa, la alberca y 2 baños en sótano con acceso por medio de 2 escaleras en las jardineras laterales a la alberca, en un predio de 4,467.26 m².

Dimensiones del proyecto.

El lote del **proyecto** cuenta con una superficie total de 4,848.00 m², de acuerdo a escrituras y el levantamiento topográfico. Sin embargo, debido a su ubicación colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre, a resultados de la delimitación de esta última en el año 2013, el predio fue afectado en una superficie de 380.73 m², disminuyendo así la superficie disponible para el **proyecto**, a 4,467.26 m².

Desglose de superficies del proyecto (en metros cuadrados).



**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. 138.01.00.01/2226/19

Construcción de superficies finales del predio del proyecto	m ²	Porcentaje
Superficie total del lote remanente	4,467.27	100%
Nivel planta baja		
Recepción	81	
Recámara 2 Noroeste c/ baño completo	106	
Recámara 1 Noreste c/ baño completo	106	
Ala Suroeste (Incluye recámara 3 con baño completo, 1/2 baño, área de estar y área de baños)	256	
Ala Sureste (Incluye recámara 4 con baño completo, 1/2 baño, comedor y cocina)	256	
Palapa	96	
Terrazas techadas	55.6	
Total construcción techada	956.6	21%
Áreas generales de construcción descubierta		
Estacionamiento e ingreso vehicular	550	
Jardinera en ingreso	78.5	
Terraza frontal	206	
Pasillos, escaleras y jardineras laterales	308.18	
Asoleadero	105.4	
Albercas y espejos de agua	326.52	
Total construcción descubierta	1574.6	35%
Áreas verdes		
Jardines	1,936.07	
Total áreas verdes	1,936.07	43%
Áreas generales del proyecto en planta baja		
Total construcción techada	956.6	
Total construcción descubierta	1574.6	
Total áreas verdes	1,936.07	
Total de áreas (debe ser igual a la superficie del lote)	4,467.27	100%

Nivel planta alta	
Construcción techada en planta alta	
Recámara 5 con baño completo	78.5
Recámara 6 con baño completo	78.5
Recámara 7 con baño completo	117.3
Recámara 8 con baño completo	117.3

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. 138.01.00.01/2226/19

Total construcción techada planta alta	391.6
Construcción descubierta en planta alta	
Terraza recámara 5	28
Terraza recámara 6	28
Terraza recámara 7	30
Terraza recámara 8	30
Total construcción descubierta planta alta	116
Nivel sótano	
Cuarto de máquinas de la alberca, con el equipo de filtrado y bombeo, almacenamiento de accesorios y productos de limpieza de albercas, mantenimiento, estacionamiento y áreas para servicio.	1587.51
Baños bajo el área de la terraza principal	35.66
Total sótanos	1623.17

Descripción por cada etapa:

Preparación del sitio.

Construcción de instalaciones provisionales. Se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie total aproximada de 210 m². Consistirán en dos bodegas para el resguardo de la herramienta y los materiales, estas instalaciones serán provisionales y construidas con madera y láminas, además habrá un tráiler que será usado como oficina para los residentes de obra y un pequeño comedor, los cuales serán retirados al término del **proyecto**, en las instalaciones provisionales se incluye un patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios portátiles que serán suministrados y vaciados por una de las empresas locales que cuentan con autorización y registro.

- Desmonte: Esta actividad consistirá en el retiro de la escasa vegetación arbórea, secundaria y de pastizal existente. El material resultante será depositado en sitio autorizado por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
- Despalme: Consistirá en el retiro de una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad, que consiste en una parte de la capa que contiene arcilla en color negro de consistencia muy blanda, misma que será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**, en caso de sobrante, será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de

[Handwritten signature]

[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. 138.01.00.01/2226/19

Bahía de Banderas.

- Trazo: Consiste en marcar de manera manual, con cal y cuerdas, las diferentes zonas del **proyecto**, correspondientes al desplante de la vivienda, alberca y zonas para la introducción de los servicios.
- Excavación: Consiste en la excavación de pequeñas fosas y zanjas para la cimentación con zapatas corridas o aisladas ligadas además de la introducción de los servicios como agua potable, drenaje, electricidad y telefonía, además será necesaria la excavación para nivelación del terreno. El material obtenido en la excavación será reutilizado en la nivelación y áreas verdes, el sobrante enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que solo se entregue material de excavación sin residuos sólidos.
- Nivelación y Compactación. Se llevará a cabo la colocación de parte del material de despalme y también de material proveniente de casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Se colocará el material de compactación hasta llegar a los niveles requeridos, humedeciendo, compactando y nivelando según lo determine la planimetría del **proyecto**. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo.

Es importante mencionar que no se efectuarán desviaciones de cauces, ni se realizarán cortes pronunciados de terreno, ya que la topografía del sitio es generalmente plana.

Etapas de construcción.

- Cimentación: La cimentación se realizará mediante zapatas corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos 2 m de profundidad, medidos desde la superficie del terreno natural actual o del nivel de piso de una plataforma compacta. En las condiciones indicadas para apoyar la cimentación, la capacidad de carga es de 17 toneladas por metro cuadrado. El procedimiento es el tradicional y consistirá en la excavación de las fosas, para posteriormente armar las varillas de acero con alambre recocido y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y controlando las fugas que existieran.
- Ingreso vehicular y andadores: Consiste en la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el ingreso de la casa habitación, estas superficies serán preferentemente de

Página 7 de 47



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. 138.01.00.01/2226/19

materiales permeables.

- Estructura de concreto: Se trata de la construcción de columnas, traveses, firmes, muros de carga y losas con concreto premezclado y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.
- Construcción de la alberca. Primeramente se realizará el trazo del polígono de la alberca en su posición por medios topográficos con un área de 135.5 m². Se construirá previa excavación de la fosa por medios mecánicos con un equipo Cat 320, el cual tiene un mejor rendimiento y consumo ecológico, para retirar 320 m³ de material.

El vaso de la alberca será construido con concreto estructural de $f'c=250\text{kg/cm}^2$ y reforzado con acero de diferentes calibres según diseño estructural.

El acabado de la alberca es a base de una pasta acrílica colocada directamente sobre el vaso de concreto, de un color azul mediterráneo con una textura final pulida y además algunos muros van recubiertos con piedra laja de la región.

Se utilizan materiales y tuberías hidráulicas y eléctricas dentro de la norma y estándares establecidos para mantener la calidad y eficiencia de los equipos de bombeo, filtrado y calentamiento de agua.

Se utilizan equipos convencionales de bombeo y filtrado de acuerdo a la capacidad de volumen de agua que es de 280 m³.

El sistema de calefacción se realiza con equipos de gas o eléctrico (por definir de acuerdo a conveniencia de eficiencia).

El cuarto de máquinas se ubica en un sótano con sistema de extracción a una distancia no mayor a 15 m del vaso de agua.

- Albañilería: Implica la construcción de muros, junteado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[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. 138.01.00.01/2226/19

firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaflanes, emboquillados, pretiles, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano.

- **Instalaciones:** Consistirá en la colocación de tuberías de PVC y de cobre para gas, drenajes y agua potable respectivamente, así como el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades se realizarán a mano.
- **Agua potable:** La tubería será de P.V.C., y se instalará en cepas a una profundidad de 0,50 metros de desnivel del nivel cero de la terracería, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de la red común, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua.
- **No se producirán emisiones a la atmósfera significativas:** Solo hay emisiones de los motores a gasolina y diésel de la maquinaria y camiones durante el proceso de construcción. Posteriormente, la generación de gases será mínima, procedente del uso doméstico de los vehículos automotores privados de los habitantes de la vivienda.
- **Drenaje pluvial:** Será principalmente superficial, dirigiendo las aguas a través de la vialidad de la casa habitación, y las áreas verdes, que dirigirán el excedente hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre.
- **Electrificación, alumbrado:** La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad colindante.
- **Acabados:** El terminado será con materiales rústicos, enjarres y empastados, asimismo, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recámaras y muebles de cocina y patios de servicios.
- **Habilitación de Áreas Verdes:** Consistirá en la siembra de árboles de diversas especies, preferentemente nativas, en las áreas verdes del **proyecto**, así como el mantenimiento de los ejemplares existentes y que no se remuevan.
- **Limpieza General:** Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, así como el desmantelamiento



**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. 138.01.00.01/2226/19

de las instalaciones permanentes (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación y el mantenimiento interno corresponderán directamente a los propietarios, así como la jardinería, limpieza y mantenimiento del predio. Las actividades consistirán en residencia, recreación, descanso y actividades de mantenimiento de las instalaciones.

Para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos sólidos o líquidos, ya que se contará con el servicio de recolección municipal de residuos y envío de aguas residuales a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta de Mita.

Personal: Se contratará preferentemente a trabajadores de las localidades cercanas, por lo que se estima que no se ocasionará un fenómeno migratorio.

Etapas de abandono del sitio.

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se considera de 50 años, y que se trata de una propiedad privada dentro de un condominio maestro de muy alto valor comercial, no se considera pertinente elaborar un programa de abandono, pues el **proyecto** se remodelará o reconstruirá en lugar de abandonarlo.

Descripción de obras y actividades provisionales.

Se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie aproximada de 210 m². Consistirán en una bodega para resguardo de herramienta y materiales, serán construidas con madera y láminas. Habrá un tráiler que será usado como oficina para los residentes y un pequeño comedor, todos los cuales tendrán un carácter de provisional y serán retirados al término del **proyecto**. Frente a estas instalaciones provisionales se asignará un área como patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios portátiles, en una proporción de 1 por cada 15 trabajadores.

A continuación se indican las superficies a ocupar de las obras provisionales del **proyecto**:

Uso	Superficie (m ²)
Tráiler oficinas	20



**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. 138.01.00.01/2226/19

Área para sanitarios portátiles	16
Caseta vigilante	4
Bodegas	80
Comedor	30
Patio de servicio	60
Total	210

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 **LGEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación de la **promovente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Delegación Federal revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

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

Vinculación: El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita.

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

Vinculación: El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita.

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



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. 138.01.00.01/2226/19

como combustible.

Vinculación: En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

NOM-045-SEMARNAT-2017.- Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.

Vinculación: En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

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

Vinculación: Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del **proyecto**, por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.

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. Diario Oficial de la Federación, 30 de diciembre de 2010.

Vinculación: En el sistema ambiental del **proyecto** se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma, para las cuales se implementarán medidas de protección.

NOM-081-SEMARNAT-1994.- Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Esta norma establece en su numeral 4 lo siguiente:

4 Definiciones.

4.3 Fuente Fija. Es toda instalación establecida en un solo lugar que tenga como finalidad desarrollar actividades industriales, comerciales, de servicios, o actividades que generen o puedan generar emisiones contaminantes a la atmósfera.

Vinculación. - *Las actividades del **proyecto** no encuadran en el supuesto de la norma relativo a una instalación establecida en un solo lugar, por lo que no aplica la norma. No obstante, se establecerá como obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que circulen durante la construcción del **proyecto**, el respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.*



**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. 138.01.00.01/2226/19

De acuerdo a su ubicación, la Unidad de Gestión Ambiental Costera (UGC) más cercana al sitio es la UGC 15.

Vinculación. El **proyecto** se ubica fuera de este Programa, ya que la región a la que se refiere es la zona costera fuera de la Bahía de Banderas, mientras que el sitio del **proyecto** se ubica dentro de dicha Bahía, por lo que los lineamientos ecológicos no aplican en la zona donde se encuentra el **proyecto**.

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

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

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

Vinculación.- La constancia de compatibilidad urbanística otorgada en base al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, vigente, establece que la zona donde se ubica el predio se encuentra clasificada como un área de desarrollo turístico (T-25), por lo que el uso de suelo es compatible y está completamente vinculado con dicho Plan. Para el análisis del cumplimiento del coeficiente de ocupación de suelo (COS), del coeficiente de utilización de suelo (CUS) y de la densidad del **proyecto**, se consideraron las superficies desglosadas previamente, conteniendo las características particulares del **proyecto**, que arroja los cálculos siguientes:

Cálculo de COS y CUS del proyecto.

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) el factor que multiplicado por la superficie total de un lote o predio, nos da como resultado el total de metros cuadrados que se pueden edificar únicamente en planta baja; entendiéndose por superficie edificada aquella que está techada. No se incluirán en su cuantificación



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. 138.01.00.01/2226/19

las áreas ocupadas por sótanos, siempre y cuando estos sean ocupados sólo para áreas de servicios.

Tabla de determinación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	Superficie en m ²	% respecto del predio
Superficie total del predio	4,848.00	
Menos: superficie afectada por la ZFMT	380.7349	
Igual: superficie restante para el proyecto	4,467.27	100.00%
Superficie de C.O.S. permitida por el PMDUBB basada en la superficie restante del lote	1,340.18	30%

Proyecto

Áreas de construcción techada		
Planta baja	956.6	
Total de superficie para determinación del COS	956.6	21.41%

Coeficiente de Utilización de Suelo (C.U.S.) El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos; Para la determinación del CUS se considera la totalidad de los niveles permitidos, así como los elementos edificados que se encuentren cubiertos o techados con cualquier tipo de material.

Tabla de determinación del Coeficiente de Utilización de Suelo (C.U.S.)	Superficie en m ²	% respecto del predio
Superficie total del predio	4,848.00	
Menos: superficie afectada por la ZFMT	380.73	
Igual: superficie restante para el proyecto	4,467.27	100.00%
Superficie de C.U.S. permitida por el PMDUBB basada en la superficie restante del lote	5,360.72	120%

Proyecto:

Áreas de construcción techada		
Planta baja	956.6	
Planta alta	391.6	
Total de superficie para determinación del C.U.S.	1348.2	30.18%

Cuadro de cumplimiento de restricciones urbanísticas:

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDUBB	Cumplimiento

Calderón

[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. 138.01.00.01/2226/19

Uso de suelo		Habitacional	Habitacional T-25	Cumple
Terreno m ²		4,467.27	600 m ² mínimo	Cumple
Construcción techada m ²	(desplante en m ²)	956.60	1340.18	Cumple
COS=	956.60	0.21	0.3	Cumple (1)
	4,467.27			
CUS=	1,348.20	0.30	1.2	Cumple (2)
	4,467.27			
Niveles		2	4	Cumple
Densidad.- no. de departamentos, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea.		1	13 casas por hectárea = 5 casas	Cumple
(3) restricción frontal (camino interior).		15 metros	15 metros	Cumple (4)
(3) restricción lateral.		4.33 metros	3 metros	Cumple
(3) restricción posterior hacia playa (construcción elevada).		15 metros	20 metros	Cumple (5)

*PMDUBB = Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto No. 8430 publicado el 1 de junio de 2002, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

Nota (1) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): El factor que, multiplicado por la superficie total del lote, nos da como resultado el total de metros cuadrados que se pueden edificar únicamente en planta baja; entendiéndose por superficie edificada aquella que está techada. No se incluirán en su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos, siempre y cuando éstos sean ocupados sólo para áreas de servicios. (Según la Reforma a este artículo y fracción, publicada en el Diario Oficial del Estado de Nayarit el 08 de agosto de 2009) El proyecto se asienta en un área clasificada como T-25 a la cual le corresponde el 0.30 de COS. El proyecto cumple con suficiencia al utilizar únicamente 956.60 m² de edificación techada, incluyendo aleros, siendo que la superficie de COS que le permite es de 1,340.18 m². El proyecto cuenta con sótanos destinados a servicios, por lo que no se cuantifican para este coeficiente.

Nota (2) Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) El factor que, multiplicado por el área total del lote, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos; Para la determinación del CUS se considera la totalidad de los niveles permitidos, así como los elementos edificados que se encuentren cubiertos o techados con cualquier tipo de material. El proyecto cumple con suficiencia con este coeficiente. No se cuantifican los sótanos ni la construcción descubierta.

Nota (3) Restricciones de edificación. EL PDU establece restricciones específicamente para la edificación, y la



**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. 138.01.00.01/2226/19

Dirección Municipal considera la definición de edificación que consta en la fracción VIII del artículo 3 del Reglamento Municipal de Zonificación y usos de suelo de Bahía de Banderas, Nayarit, el cual establece que se entiende por superficie edificada "aquella que está techada". Por lo tanto, tanto el comité de construcción del Condominio Maestro Punta Mita como el Ayuntamiento consideran que las restricciones a la edificación aplican para los edificios techados, no así para la construcción descubierta, a nivel de suelo, como son caminos de acceso vehicular y peatonal, terrazas, patios, escaleras, asoleaderos y albercas. La promovente está en proceso de obtención de los documentos de autorización correspondientes, en los que constará lo anterior.

Nota (4) Esta restricción frontal se refiere a la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo. En el caso del proyecto, se debe considerar que se trata de la colindancia con una vialidad interna, no pública. No obstante, el proyecto cumple al desplantar la edificación techada a 15 metros lineales del límite frontal del lote.

Nota (5) La restricción posterior de este proyecto se identifica en congruencia con lo señalado en la página 217 del documento técnico del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en referencia a los cuerpos de agua, donde se establece que: "la contaminación de los cuerpos de agua en el municipio reviste una no menor importancia. El principal cuerpo de agua en el territorio de Bahía de Banderas es el río Ameca." Siendo el Río Ameca el cuerpo de agua principal en el municipio, se entiende que el Océano Pacífico no está incluido en la denominación de "cuerpos de agua". Por lo tanto, la restricción posterior que le aplica al proyecto en cuestión, es de 15 metros hacia la playa (ZFMT) y no hacia cuerpos de agua. Es de señalarse que dicha restricción se mide a partir del límite de propiedad catastral del lote, que es el legalmente válido en términos urbanos, independientemente de la línea de ZFMT y de pleamar máxima que la autoridad federal llegue a determinar, hasta la fachada de la edificación techada que se pretende.

Por restricción posterior se entiende la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior. Esta restricción aplica para la edificación techada, permitiéndose asoleaderos, terrazas, andadores y albercas ya que ninguno de estos elementos afecta la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, debiendo respetar el límite que se establece en el Reglamento Interior del Condominio Maestro Punta Mita. La promovente está en proceso de obtención de la documentación oficial relativa. A continuación, se muestra la imagen con las cotas de distancias hacia las colindancias.

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



**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. 138.01.00.01/2225/19

párrafo de la **LGEEPA** y 12 fracción III del **REIA**.

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

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

Sobre el particular la **promovente** delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) sobre una superficie de 364,173.97 m² considerando las dimensiones del **proyecto**, tipo y distribución de las obras y actividades a desarrollar, los factores sociales (poblados cercanos tales como Corral del Risco e Higuera Blanca), del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas en su plano de zonificación -14, rasgos geomorfoedafológicos de la carta topográfica F13D77 escala 1:50000 (INEGI, 2014) y se superpusieron a la imagen satelital del sitio y de tal información se verificó en campo para detectar pendientes, direcciones de escurrimientos y líneas de parteaguas, que son límites evidentes y contundentes para los procesos hidrológicos y, en consecuencia, a partir de esta información es posible identificar microcuencas. De la cuenca hidrológica o hidrográfica como unidad ambiental representativa **SA** mediante el análisis espacial mediante el software ArcGIS. El Conjunto de Datos Vectoriales de Unidades Climáticas escala 1: 1 000 000 (García & CONABIO, 1988) y del Conjunto de Datos Vectoriales Geológicos. Continuo Nacional. Escala 1:1'000,000. De acuerdo con el Conjunto de Datos Vectorial Edafológico, Escala 1:250 000 Serie II (Continuo Nacional) (INEGI, 2007).

El **SA** propuesto presenta características homogéneas sobre todo en lo que se refiere al tipo de vegetación como unidad ambiental quedando delimitado en parte por el Océano Pacífico.

La delimitación del área de estudio o **SA** fue elaborada tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del **proyecto**, el área de influencia de las obras y actividades a desarrollar, así como los usos de suelo y los factores sociales que existen en los alrededores del sitio de **proyecto**.

El sitio de **proyecto** se encuentra ubicado en la Región Hidrológica 13, Huicicila (cuenca río Huicicila-San



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. 138.01.00.01/2226/19

Bias).

Delimitación del área de influencia del **proyecto**. Para efectos de estimar el alcance de los impactos por ruido, polvos fugados y gases de combustión interna en presencia de vientos, se consideró el alcance de las rosas de los vientos calculada utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos. Y se llega a determinar el área de influencia del **proyecto** la cual tiene un área de 35,153.5m².

Para los efectos directos se determinó que el área de desplante del **proyecto** será la superficie donde los impactos resultantes se resentirán directamente por actividades como la remoción de vegetación, la excavación y la pérdida de suelo por la construcción de las obras. Estos impactos están limitados al área de desplante del **proyecto** por lo que se concluye que esta superficie es el área de influencia directa 4,467.26 m².

Vegetación.

De acuerdo con el Conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1: 250 000, serie VI (Capa Unión) de INEGI (2016) dentro del sistema ambiental (**SA**) el tipo de vegetación primaria es el pastizal cultivado, el cual se presenta en la totalidad del **SA**, así como en la totalidad del lote del **proyecto**.

No obstante, al observar imágenes satelitales y durante las visitas realizadas en el **SA** pudo identificarse que la unidad de vegetación primaria ha sido modificada, existiendo en la actualidad un área casi enteramente urbanizada, presentándose vegetación de pastizal en los lotes sin construir. De igual manera dentro del **SA** se identificaron otros tipos de vegetación como la exótica ornamental y algunos remanentes de vegetación de selva caducifolia.

Composición taxonómica de la vegetación en el SA.

Se realizó el inventario de las especies arbóreas, arbustivas y herbáceas, registrando las siguientes variables dasométricas: nombre común, nombre científico, número de individuos por especies en los distintos estratos y categorías de plantas, como son arbóreo, arbustivo y herbáceo; y coberturas. El inventario florístico fue elaborado tanto para las especies observadas como para las colectadas para posterior identificación. En él se presentan todas las especies identificadas dentro del área del SA, así como diferentes clasificaciones de protección y estatus propios de cada especie, dichas clasificaciones se basan en categorías utilizadas actualmente por instituciones reconocidas en materia de conservación.



**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. 138.01.00.01/2226/19

Dentro del sistema ambiental (SA) la **promovente** identificó 83 especies distribuidas en 32 familias distintas, siendo la familia Fabaceae la que se encuentra mejor representada. Se identificaron 51 especies nativas en el SA características de la unidad de vegetación de selva baja subcaducifolia, sin embargo, también identificó un número importante de especies exóticas, las cuales son utilizadas con fines ornamentales en los jardines y áreas verdes del SA. Únicamente se encontró una especie invasora con presencia en México, y se identificaron dos especies bajo alguna de las categorías de protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Las cuales se mencionan a continuación:

Vegetación del sitio de proyecto.

Considerando las dimensiones del sitio de **proyecto** se llevó a cabo un censo de la totalidad de ejemplares arbóreos y arbustivos, considerando ejemplares arbóreos aquellos con un diámetro normal mayor a los 10 cm, de acuerdo con el artículo 2º del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente. Los ejemplares con dimensiones menores a las mencionadas serán considerados como arbustos, finalmente respecto del estrato herbáceo únicamente se identificaron las especies presentes.

Se realizó el inventario de las especies arbóreas y arbustivas, registrando las siguientes variables dasométricas: diámetro a la altura del pecho (se registraron los diámetros de cada uno de los individuos arbóreos y arbustivos) y la altura total. Para las herbáceas solamente se identificaron las especies.

Composición taxonómica de la vegetación en el sitio de proyecto.

A continuación, se presenta el inventario florístico para las especies identificadas dentro del sitio de **proyecto**:

Familia	Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	Estatus migratorio (CONABIO)	Especie invasora (CONABIO)
Anacardiaceae	<i>Amphipterygium adstringens</i>	Cuachalalate		N	
Asteraceae	<i>Susan de ojos negros</i>	Rudbeckia triloba		E	
Euphorbiaceae	<i>Sapium pedicellatum</i>	Mataiza		N	
Euphorbiaceae	<i>Ricinus communis</i>	Higuerilla		E	
Fabaceae	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchilillo		N	
Fabaceae	<i>Leucaena leucocephala</i>	Guaje		N	
Fabaceae	<i>Acacia farnesiana</i>	Huizache		N	
Fabaceae	<i>Mimosa leptocarpa</i>	Sierrilla		N	



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. 138.01.00.01/2226/19

Familia	Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNA T-2010	Estatus migratorio (CONABIO)	Especie invasora (CONABIO)
Fabaceae	<i>Mimosa constenya</i>	Mimosa		N	
Meliaceae	<i>Trichilia trifolia</i>	Palo fierro		N	
Passifloraceae	<i>Passiflora foetida</i>	Pasiflora		N	
Poaceae	<i>Cenchrus echinatus</i>	Huizapol		N	
Poaceae	<i>Panicum maximum</i>	Pasto guinea		I	Pm
Poaceae	<i>Paspalum notatum</i>	Pasto estrella		E	
Poaceae	<i>Cynodon dactylon</i>	Pasto bermuda		E	
Poaceae	<i>Cenchrus incertus</i>	Huizapol		N	
Polygonaceae	<i>Antigonon leptopus</i>	San miguelito		N	
Verbenaceae	<i>Lantana camara</i>	Cinco negritos		E	

Simbología

P	En peligro de extinción	I	Especies invasoras
A	Amenazada	PM	Presente en México
Pr	Sujetas a protección especial	PC	Por confirmar
N	Especies nativas	AU	Ausente
E	Especies exóticas		

Fauna.

La metodología aquí empleada tuvo como finalidad conocer a los vertebrados terrestres existentes dentro del sitio de **proyecto** y **SA**, para lo cual se efectuó un inventario preliminar de la fauna silvestre, así como un muestreo de campo, mediante la implementación de técnicas y métodos de observación, así como de captura directa en sitios previamente seleccionados, que se denominaron Puntos de Muestreo (PM) y/o Puntos de Observación.

Composición taxonómica de la fauna en el SA

Dentro del sistema ambiental (**SA**) la **promovente** identificó la posible distribución de un total de 105 especies de vertebrados terrestres, pertenecientes a 54 familias. Del total de especies registradas las aves representaron el 69.52%, los mamíferos 16.19%, los reptiles 10.48% y los anfibios el 3.30%. Se presentaron 25 especies bajo un estatus de protección de la NOM-059-SEMARNAT-2010, 10 bajo estatus de Amenazada (A) y 15 bajo Protección especial (Pr) y 7 listadas bajo los anexos del CITES. Las cuales se mencionan a continuación:

Handwritten signature

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. 138.01.00.01/2226/19

Fauna el sitio de proyecto.

Para la selección de los sitios de muestreo en el sitio del **proyecto** la **promoviente** consideró la accesibilidad del terreno, las zonas menos perturbadas (con imágenes satelitales) y los aspectos sociales; de esta manera se llevó a cabo la técnica de registro por encuentros visuales (REV), la cual es útil para medir la composición de especies, abundancia, las asociaciones de hábitat y el nivel de actividad

Composición taxonómica de la fauna en el sitio de proyecto.

Reptiles con distribución en el sitio de **proyecto**

Familia	Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Dactyloidae	<i>Anolis nebulosus</i>	Lagartija abaniquillo	-
Phrynosomatidae	<i>Sceloporus utiformis</i>	Lagartija espinosa del noroeste	Pr
Teiidae	<i>Aspidozelis communis</i>	Huico común	Pr
Teiidae	<i>Aspidozelis lineatissima</i>	Huico de líneas	Pr

Aves con distribución en el sitio de **proyecto**

Familia	Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Cathartidae	<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	-
Columbidae	<i>Columbina passerina</i>	Tórtola coquita	A
Tyrannidae	<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	-
Tyrannidae	<i>Tyrannus crassirostris</i>	Tirano pico grueso	-
Poliopitidae	<i>Poliopitila caerulea</i>	Perlita azul gris	-
Icteridae	<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	-
Icteridae	<i>Cassidix melanicterus</i>	Cacique mexicano	-

Mamíferos con distribución en el sitio de **proyecto**

Familia	Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Procyonidae	<i>Procyon lotor</i>	Mapache	-

En el sitio de **proyecto** se registró la posible distribución de un total de 12 especies de vertebrados terrestres, pertenecientes a 9 familias distintas. Del total de especies registradas las aves representaron el 58.3%, los mamíferos 8.3% y los reptiles 33.3%. No se presentaron especies bajo algún estatus de protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. La baja riqueza específica dentro del sitio de **proyecto**, así como la ausencia del grupo faunístico de los anfibios evidencia.

"MIA-P Late 5 G 2-3, en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Página 21 de 47

Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México. Departamento Educación

Av. Océano No. 110 Ote., Col Centro, Tepic, Nayarit, CP 64700

Tel. (314) 215.49.01 www.semarnat.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. 138.01.00.01/2226/19

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

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

De acuerdo con lo anterior, a continuación se presentan los principales impactos ambientales identificados por la **promovente** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Preparación del sitio.

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
PI7	-	FLORA	Reducción de la cobertura vegetal en el sitio del proyecto	-26	Impacto Moderado
Medidas de mitigación PI7					
ACCION CONCRETA 1: Se ejecutará un Programa de Reforestación que se ejecutará sobre las áreas verdes y jardines del proyecto , con lo que se restaurará una superficie de 1,936.07 m ² , equivalente al 42% del terreno, que ayudará a mitigar y compensar la disminución de la superficie vegetal mediante la integración de ejemplares de flora nativa en áreas previamente afectadas.					
EVALUACION: Se evaluará la sobrevivencia y estado de los ejemplares reforestados y se reemplazarán si es necesario.					
REGISTRO: Se tomará registro dentro de las bitácoras, de la superficie reforestada.					
ACCION CONCRETA 2: Se evitará la creación de fogatas dentro del área del proyecto a través de pláticas con el personal del proyecto y la colocación de letreros preventivos en diferentes sitios dentro del área del proyecto .					
EVALUACION: Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al término de las jornadas y se actuará en consecuencia.					

[Handwritten signature]

[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. 138.01.00.01/2226/19

REGISTRO: Se llevará un registro de la asistencia a las pláticas, así como de la colocación de los letreros preventivos y de cualquier indicio de quema de material vegetal.

ACCION CONCRETA 3: Se evitará la perturbación de áreas fuera del área del **proyecto** para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.

EVALUACION: Se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del **proyecto** y se actuará en consecuencia.

REGISTRO: Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, e las bitácoras correspondientes.

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
P111	-	SUELO	Reducción de suelo disponible por remoción de capa superficial del suelo	-28	Impacto Moderado

Medidas de mitigación P111

ACCION CONCRETA 1: Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos despalme para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.

EVALUACION: Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.

REGISTRO: Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.

ACCION CONCRETA 2: Se llevará a cabo un Programa de Reforestación que se ejecutará sobre las áreas verdes y jardines del **proyecto**, con lo que se restaurará una superficie de 1,936.07 m², equivalente al 42% del terreno, integrando vegetación nativa, con lo que se recuperará un área importante de suelo fértil que sostendrá vegetación.

EVALUACION: Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar, así como del suelo en las zonas designadas para ello.

REGISTRO: Se tomara registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.

Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Construcción.

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
C15	-	SUELO	Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados en los trabajos de edificación	-27	Impacto Moderado

Medidas de mitigación C15

ACCION CONCRETA 1: Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación y posible reciclaje.

EVALUACION: Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de



**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. 138.01.00.01/2226/19

operación.

REGISTRO: De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.

ACCION CONCRETA 2: Se colocarán contenedores rotulados para la correcta separación de los residuos sólidos.

EVALUACION: Se verificará la colocación de dichos contenedores así como su rotulación y óptimo funcionamiento.

REGISTRO: Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
CI6	-	SUELO	Reducción de suelo disponible para captación de agua y crecimiento de vegetación por desplante de obras	-28	Impacto Moderado

Medidas de mitigación CI6:

ACCIÓN CONCRETA 1: El proyecto destinará 1,936.07 m² para áreas verdes, donde se llevará a cabo un Programa de Reforestación, con lo que se mantendrá 42% de la superficie total del predio con suelo disponible para el crecimiento de vegetación y para la captación de agua pluvial, lo que permitirá mitigar y compensar la reducción de suelo disponible por el desplante de obras.

EVALUACION: Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar así como las zonas designadas para ello. Se llevará a cabo el mantenimiento periódico de dichas áreas con la finalidad de optimizar los servicios ambientales que proveerán.

REGISTRO: Se tomara registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, así como de los trabajos de mantenimiento.

ACCIÓN CONCRETA 2: Utilizar en estacionamientos al aire libre, así como en vialidades, terrazas y andadores, recubrimientos a base de materiales que eviten la erosión del suelo y que favorezcan la permeabilidad y así favorecer la captación de agua pluvial y la recarga de acuíferos.

EVALUACIÓN: Una vez en temporada de lluvias, se evaluará la capacidad de filtración de los materiales empleados, prestando especial atención en encharcamientos.

REGISTRO: Se tomará registro de los materiales que sean empleados en las áreas mencionadas, revisando que cumpla con las características establecidas.

Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Operación y mantenimiento.

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
OI1	-	SUELO	Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados durante la operación de la infraestructura	-27	Impacto Moderado

Medidas de mitigación OI1

Ciudad



**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. 138.01.00.01/2226/19

<p>ACCION CONCRETA 1: Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación y posible reciclaje.</p> <p>EVALUACION: Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.</p> <p>REGISTRO: De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.</p>
<p>ACCION CONCRETA 2: Se colocarán contenedores rotulados para la correcta separación de los residuos sólidos.</p> <p>EVALUACION: Se verificará la colocación de dichos contenedores así como su rotulación y óptimo funcionamiento.</p> <p>REGISTRO: Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.</p>

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
O12	-	AGUA	Modificación de la calidad del agua por generación de aguas residuales por la operación de la infraestructura	-27	Impacto Moderado

Medidas de mitigación O12

<p>ACCION CONCRETA 1: Se utilizará equipo sanitario con tecnología ahorradora de agua, como mezcladoras de lavabos automáticas y retretes de doble descarga para disminuir el aporte de aguas residuales.</p> <p>EVALUACION: Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.</p> <p>REGISTRO: Se llevará un registro de la colocación de los equipos y de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.</p>
<p>ACCION CONCRETA 2: Fomentar tanto con los empleados como con los usuarios las buenas prácticas del uso conservador del agua mediante la colocación de señalamientos en los sitios de instalaciones sanitarias. Con ello se reducirá el consumo de agua y consecuentemente la generación de aguas residuales.</p> <p>EVALUACION: Se verificará la correcta colocación de los señalamientos en baños, áreas de lavandería y regaderas.</p> <p>REGISTRO: Se registrará en la bitácora la fecha de instalación de los señalamientos de ahorro de agua y se anexará evidencia fotográfica de su funcionamiento.</p>

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
O13	-	AGUA	Aumento en la demanda de agua por la operación de la infraestructura	-27	Impacto Moderado

Medidas de mitigación O13

<p>ACCION CONCRETA 1: Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en áreas sanitarias y de lavandería tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes y lavadoras con tecnología ahorradora de agua; en el caso de la lavandería se procurará que se utilice la capacidad completa de la carga seleccionada para no desperdiciar agua, además, se priorizará la utilización de detergentes biodegradables para que el agua residual pueda ser utilizada en la</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. 138.01.00.01/2226/19

jardinería.

EVALUACION: Se verificará que se lleven a cabo dichas acciones y se monitoreará el consumo de agua para detectar posibles fugas o gastos excesivos dentro del **proyecto**.

REGISTRO: Se registrará la bitácora el monitoreo y se tomará nota de los sitios de mayor gasto de agua para implementar acciones para la reducción del gasto.

ACCIÓN CONCRETA 2: Se difundirán las acciones de ahorro de agua entre todos los empleados y usuarios así como la colocación de señalamientos para este efecto en las habitaciones y áreas de uso de agua en todo el desarrollo.

EVALUACIÓN: Se verificará que se lleven a cabo dichas acciones y la colocación de señalamientos.

REGISTRO: Se registrarán la difusión de las acciones en bitácora y la colocación de señalamientos en la memoria fotográfica

ACCIÓN CONCRETA 3: Para el mantenimiento de las áreas verdes, macetas y jardinería en general se llevarán a cabo riegos nocturnos con la finalidad de aumentar el aprovechamiento de agua por la planta y evitar su pérdida por evaporación.

EVALUACIÓN: Se verificará que se lleven a cabo los riegos nocturnos.

REGISTRO: Se registrará en la bitácora la aplicación correcta de riegos nocturnos en las áreas descritas.

Impactos residuales identificados para el **proyecto**.

Código	Signo	Descripción	Valor	Categoría	(PE)
PI11	-	Reducción de suelo disponible por remoción de capa superficial del suelo.	-28	Impacto Moderado	4
PI16	-	Modificación de relieve natural por trabajos de excavación, relleno y nivelación.	-24	Impacto Irrelevante	4
CI6	-	Reducción de suelo disponible para captación de agua y crecimiento de vegetación por desplante de obras.	-28	Impacto Moderado	4
CI7	-	Reducción de capacidad de filtración del subsuelo por desplante de obras.	-25	Impacto Irrelevante	4

Medidas de mitigación para los impactos residuales detectados para el **proyecto**.

Código de impacto	Descripción
PI11, CI6, CI7	Reducción de suelo disponible para crecimiento de vegetación y captación y filtración de agua.
Medidas de mitigación impactos RESIDUALES	
ACCIÓN CONCRETA 1: El proyecto destinará 1,936.07 m ² para áreas verdes, donde se llevará a cabo un Programa de Reforestación, con lo que se mantendrá 42% de la superficie total del predio con suelo disponible para el crecimiento	



**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. 138.01.00.01/2226/19

de vegetación y para la captación de agua pluvial, lo que permitirá mitigar y compensar la reducción de suelo disponible por el desplante de obras.

EVALUACION: Se tendrá especial atención en las especies utilizadas para reforestar así como la cuantificación de las zonas designadas para ello. Se llevará a cabo el mantenimiento periódico de dichas áreas con la finalidad de optimizar los servicios ambientales que proveerán.

REGISTRO: Se tomara registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, así como de los trabajos de mantenimiento.

ACCIÓN CONCRETA 2: Utilizar en estacionamientos al aire libre, así como en vialidades, terrazas y andadores, recubrimientos a base de materiales que eviten la erosión del suelo y que favorezcan la permeabilidad y así favorecer la captación de agua pluvial y la recarga de acuíferos.

EVALUACIÓN: Una vez en temporada de lluvias, se evaluará la capacidad de filtración de los materiales empleados, prestando especial atención en encharcamientos.

REGISTRO: Se tomará registro de los materiales que sean empleados en las áreas mencionadas, revisando que cumpla con las características establecidas.

Código de impacto	Descripción
PII6	Modificación de relieve natural por trabajos de excavación, relleno y nivelación.
Medidas de mitigación impactos RESIDUALES	
ACCION CONCRETA a: Se delimitaran las áreas que requieran de trabajos de excavación, relleno y nivelación para evitar alteraciones del relieve en las áreas circundantes.	
EVALUACION: Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	
REGISTRO: Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.	

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Preparación del sitio.

1. En esta etapa se mantendrá especial cuidado y se delimitaran las áreas de desplante para evitar alteraciones en las áreas circundantes.
2. El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas.
3. Queda prohibida la pesca, caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna que pudiera identificarse en el sitio de **proyecto** y sistema ambiental (**SA**). Se colocarán letreros informativos durante todas las etapas del **proyecto**.
4. Se picará y reintegrará el material vegetativo producido por la actividad de desmonte.
5. Los cambios de filtros de combustibles y aceites, así como las afinaciones y reparaciones de equipo

"MIA-P Late 5 G 2-3, en Punto Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Página 27 de 47

Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México - Departamento Fiduciario

Av. Allende No. 110 Ote., Col Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 61000

Tel.: (311) 215.49.01 www.santander.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. 138.01.00.01/2226/19

se efectuarán fuera del predio, en talleres autorizados. Asimismo, el abasto de combustible para la maquinaria se realizará mediante camionetas al momento de requerirlo para evitar el almacenamiento en el predio.

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Construcción.

1. Los desperdicios de material como cables, plástico, tubos, bolsas de cemento, pedazos de block, polvo y concreto deberán ser colocados en un lugar específico en el área del terreno del **proyecto**, sin afectar vegetación.
2. Consideramos importante que se mantenga el confort sonoro, esto es sin rebasar los 50 dB, por lo que se dará un mantenimiento preventivo y correctivo al equipo menor de construcción, a fin de reducir los niveles de ruido producidos por su funcionamiento.
3. Se establecerá como obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que circulen durante la construcción del **proyecto**, el uso de filtros para ruido así como que se encuentren debidamente afinadas y lubricadas, además de respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Operación y mantenimiento.

1. Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores de residuos sólidos contarán con tapadera, los desechos serán embolsados antes de ser trasladados a su destino previo (cuarto de basura).
2. Para evitar la contaminación del suelo por el mantenimiento de las áreas verdes se utilizarán plaguicidas biodegradables como los basados en piretroides sintéticos o piretrinas orgánicas, estos deberán estar autorizados por el catálogo de plaguicidas Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST, 2004). Además, se emplearán, en la medida de lo posible, técnicas del llamado control biológico, el cual emplea las sustancias de otras plantas para eliminar o erradicar las plagas de jardines, y áreas verdes en general.
3. Se picará y reintegrará el material vegetativo producido por la poda y trabajos de mantenimiento de áreas verdes y vegetación en general del **proyecto**.

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

ISSI-P-Ley 5-G-2-5 En Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit

Página 28 de 47

Carretera Internacional del Istmo, No. 4, Inscripción de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Educativo

Carretera México-Toluca, 115 Urbanización Centro, Tepic, Nayarit, CP. 62000

Tel. (310) 715 43 01 www.semarnat.gob.mx

Handwritten signature

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. 138.01.00.01/2226/19

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

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

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias		
El suelo permanecerá sujeto a probables eventos de erosión por escurrimientos laminares ocasionales internos, sin embargo las tendencias de desarrollo ocasionarían una pérdida gradual de suelo natural para dar paso al desarrollo de infraestructura turística.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación aumentaría el impacto al suelo ya que la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del intemperismo y la erosión. De igual manera el mal manejo de los residuos sólidos, especialmente durante la construcción del proyecto , afectarían a este componente, posibilitando su contaminación.	Aun cuando existirá afectación puntual de este componente en las áreas de desplante del proyecto , la implementación de medidas de prevención y mitigación disminuirán la magnitud de esta afectación, evitando una larga exposición del suelo, reintegrando el suelo de las excavaciones al sitio del proyecto y previniendo la contaminación de residuos sólidos. Asimismo, la implementación de los programas ambientales de Reforestación y Manejo de Residuos permitirá mejorar las condiciones actuales del suelo y evitar la acumulación de residuos.
Escenario ambiental esperado		
Continuará dentro del Sistema Ambiental (SA) el desarrollo de la actividad constructiva y habitacional actual. El suelo podría ser sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde no cuenta con vegetación nativa ni introducida en cantidad	Un escenario con alteraciones en el suelo por modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación con residuos sólidos.	En el sistema ambiental seguirían presentándose tendencias de desarrollo turístico habitacional de la misma naturaleza del proyecto , mientras que, en el sitio del proyecto , con la ejecución del sistema de medidas de mitigación y el Programa de Reforestación, se contaría con una superficie de 1,936.07 m ² , equivalente al 42% de la superficie total del predio, de suelo con vegetación nativa que

[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. 138.01.00.01/2226/19

importante, así como a procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo.		contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo evitando su erosión.
Modificación de la calidad ambiental del sitio		
En el sitio de proyecto no existirían cambios, sin embargo, en el sistema ambiental proseguirá el deterioro de las condiciones del suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos.	El sitio de proyecto vería afectada la calidad de este componente de manera moderada, por la pérdida de suelo de manera puntual en el sitio de desplante de las obras y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos, ya que estos son de fácil dispersión.	Con la ejecución de las medidas de mitigación y los programas ambientales que se ejecutarán, se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general.

Pronóstico ambiental para el subsuelo.

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias		
En ausencia del proyecto , el subsuelo continuará modificándose gradualmente en toda la franja costera destinada al desarrollo, a medida que se continúen construyendo los lotes disponibles.	El subsuelo permanecerá con las tendencias de cambio actuales en el SA. Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación posiblemente aumentaría en cierta medida la contaminación del subsuelo, a través de las actividades de cimentación, así como la posible modificación de su estructura y capacidad de filtración.	Con la aplicación del Sistema de Medias de Prevención y Mitigación, los impactos al subsuelo se verán mitigados en cierta medida y compensados, en primera instancia, con la ejecución de un Programa de Reforestación, con lo que se recuperará una superficie de 1,936.07 m ² de suelo, equivalente al 42% del total del terreno, beneficiando de manera indirecta el subsuelo. Además, el Programa de manejo de residuos evitará que se contamine el suelo durante las actividades en las que se encuentra expuesto, como la cimentación.
Escenario ambiental esperado		
Se espera un subsuelo con una leve disminución en su capacidad de	Un escenario con alteraciones en el subsuelo	En el sistema ambiental se continuarán desarrollando las actividades turísticas,

Crab

7



**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. 138.01.00.01/2226/19

filtración de agua y con modificaciones en su estructura a medida que continúe desplantando edificaciones con sus consecuentes trabajos de remoción de tierras y cimentación.	por las actividades preparativas del terreno y constructivas.	habitacionales y comerciales, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, el proyecto contará con áreas rehabilitadas que anteriormente se encontraban impactadas por erosión o compactación, devolviendo así en cierta medida sus propiedades al subsuelo.
Modificación de la calidad ambiental del sitio		
No sufrirá cambios importantes a escala del SA, sin embargo, se esperan modificaciones puntuales en los sitios donde continúen desplantándose edificaciones, sobre todo en aquellos que requieran trabajos movimiento de tierras y cimentación.	La calidad ambiental se verá afectada de manera puntual en los sitios de cimentación y desplante de obras debido a la contaminación del subsuelo y a la modificación de algunas de sus características.	Con la ejecución de las medidas de mitigación y los programas ambientales que se ejecutarán, se mejorarán las condiciones del subsuelo y se rehabilitarán diversas áreas dañadas, con lo que se espera un leve aumento en la calidad del componente.

Pronóstico ambiental para el agua.

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias		
El gradual desarrollo en la zona creará una mayor carga en la disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible, evitará que se exceda la densidad habitacional permitida. Proporcionalmente existiría una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos sólidos, así como descargas no autorizadas en ríos o el Océano.	La implementación del proyecto sin medidas de mitigación podría ocasionar la contaminación de escurrimientos temporales con residuos generados por la obra, los cuales llegarían al mar, de igual manera sin implementar medidas y políticas de ahorro de agua ejercerían una mayor presión a la disponibilidad de este recurso.	El continuo desarrollo de la zona continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este componente, no obstante, la instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, al igual que el adecuado mantenimiento de los sistemas de filtrado de las albercas, permitirá reducir la demanda de agua potable. No existirá contaminación de agua ya que las descargas se dirigirán a la red de drenaje y alcantarillado y se dirigirán a la planta de tratamiento del desarrollo Punta de Mita.

"MIA-P Lote 5 G Z-3, en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"



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

Oficio No. 138.01.00.01/2226/19

Escenario ambiental		
La calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo.	Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control y un uso deficiente del recurso.	Se espera una demanda de agua potable reducida. El agua será abastecida por una empresa particular autorizada, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento.
Modificación de la calidad ambiental del sitio		
Sufriría cambios menores al igual que el sistema ambiental.	Se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y la reducción de su disponibilidad.	La calidad del agua permanecerá en condiciones adecuadas y se evitará el aumento significativo en su consumo por las medidas de ahorro en base a instalaciones y procesos que se instalarán en la vivienda.

Pronóstico ambiental para el paisaje.

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias		
En los alrededores del sitio de proyecto se pueden distinguir varios escenarios paisajísticos marcados, el primero de ellos lo conforman el asentamiento humano, sin embargo, aún persisten elementos que conservan parte de su estado natural, fuera del fraccionamiento. En la zona costera, la ausencia de construcciones en partes de la zona federal o en la zona marina, permite la permanencia de un paisaje mayormente natural.	Sin las medidas de mitigación el sitio podría verse afectado por la contaminación del suelo, la remoción descontrolada de vegetación y por emisiones no controladas y acumulación de residuos sólidos, todo ello afectando al paisaje.	El paisaje se favorecerá con las actividades de reforestación y el mantenimiento de los jardines. La construcción la casa habitación, cuyo diseño se integra adecuadamente a los elementos del medio natural, favorece la imagen de los componentes naturales. La zona costera se verá beneficiada por las labores continuas de limpieza que la operación del proyecto traerá consigo.
Escenario ambiental esperado		
El paisaje se mantendrá en su estado actual.	Se esperaría un escenario de un proyecto descuidado, con mala imagen y que sería erosionado	El paisaje permanecerá con sus atributos naturales actuales, como es la franja de zona federal con vegetación, así como

Cárdenas

[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. 138.01.00.01/2226/19

	gradualmente.	algunos remanentes de vegetación natural existente en los jardines del proyecto , además de la reforestación que se realizará en las mismas, mediante el Programa de Reforestación, en donde se priorizará la utilización de especies nativas.
Modificación de la calidad ambiental del sitio		
A largo plazo, podría esperarse una gradual afectación por la acción antropogénica.	La calidad ambiental disminuiría debido al posible deterioro de la vegetación existente y la proliferación de residuos sólidos, además de la erosión de suelo.	La calidad ambiental del sistema ambiental seguirá siendo favorecida por la conservación y cuidados de la franja costera lo que le proporcionará una percepción de mayor naturalidad al proyecto .

Pronóstico ambiental para el aire.

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias		
La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto . La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo ir en aumento, como se anticipa por el uso de suelo considerado para esta zona por los ordenamientos relativos.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una contaminación atmosférica importante por la operación de maquinaria en mal estado, dispersión de polvos resultantes del movimiento de tierras y el ruido excesivo durante la construcción.	Con las medidas de mitigación se esperaría que este componente conservara sus condiciones actuales, con afectaciones fugaces por las emisiones de la maquinaria, polvos y ruido.
Escenario ambiental esperado		
La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona.	Ejecución de las actividades con emisiones temporales a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para la construcción del proyecto , con la consecuente afectación al aire.	El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el proyecto no contribuirá a un progresivo deterioro, presentándose únicamente afectaciones fugaces y de corta extensión.
Modificación de la calidad ambiental del sitio		



**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. 138.01.00.01/2226/19

Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el sistema ambiental.	La calidad del aire en el SA disminuiría levemente de manera temporal.	Las actividades de reforestación y el mantenimiento de la cobertura vegetal sobre 1,936.07 m ² , equivalente al 42% de la superficie total del predio, aportarán servicios al sistema ambiental. La promovente se asegurará, sin embargo, que durante la construcción del proyecto la emisión de CO ₂ y otros contaminantes, sea mínima.
--	--	--

Pronóstico ambiental para la flora.

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias		
La cobertura de vegetación nativa podría continuar en decremento ya que la tendencia de desarrollo continuará dentro del sistema ambiental. Sin embargo, los desarrollos turístico-habitacionales consideraran superficies designadas específicamente a áreas verdes lo cual compensa en cierto grado la afectación al componente.	Se esperaría una tendencia que propicie el deterioro de la vegetación nativa dentro del sistema ambiental, así como un aumento no controlado en la abundancia de la vegetación exótica. En el sitio de proyecto sin las medidas de mitigación áreas fuera de las previstas podrían verse afectadas por el desmonte, no se presentaría reforestación en ninguna superficie.	Con la implementación de las medidas de prevención y mitigación, la afectación por el desmonte se presentaría únicamente en las áreas de desplante de la obra, además, se priorizará la utilización de especies nativas en jardines y en la reforestación de superficies dentro del sitio. Se prevendrán riesgos de incendios por quema de material vegetal y se coadyuvará con la protección de la diversidad de especies dentro del SA.
Escenario ambiental esperado		
Se esperaría un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica.	La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del sistema ambiental, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de los jardines del proyecto .	Dentro de los jardines del proyecto existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del proyecto . Se implementará el Programa de Reforestación



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

Oficio No. 138.01.00.01/2226/19

Modificación de la calidad ambiental del sitio		
Se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.	Disminuirá sensiblemente la calidad de la cobertura vegetal en el sitio.	La calidad aumentará debido al cuidado de los jardines, la reforestación y la inclusión de un mayor número de especies nativas.

Pronóstico ambiental para la fauna.

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias		
La fauna continuaría viendo reducido su hábitat natural debido a la tendencia de desarrollo del sistema ambiental, obligándola a migrar a sitio con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras, particularmente reptiles y mamíferos.	Se podría generar una migración local de fauna, y el riesgo de afectación de ejemplares de fauna por la realización de las actividades del proyecto	Para las actividades de desmonte y durante la etapa de construcción, se realizarán acciones de ahuyentamiento de fauna para evitarles riesgo y propiciar su desplazamiento hacia áreas silvestres cercanas, con lo que se evitaría una afectación directa a los ejemplares de fauna del sitio de proyecto . En la operación del proyecto se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de jardines con especies nativas propicie el tránsito de dicha fauna silvestre.
Escenario ambiental esperado		
Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema ambiental.	Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente.	El proyecto tomará las medidas necesarias para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del proyecto . De igual manera se implementará un Programa de Reforestación para proteger el hábitat de este componente.
Modificación de la calidad ambiental del sitio		
Permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.	Disminuirá la calidad ambiental del sitio debido a la afectación a la distribución de la fauna.	Se espera que el proyecto no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, particularmente aves y reptiles.



**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. 138.01.00.01/2226/19

II. 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.

Respecto a las notas 3 y 5 al final de la tabla de cumplimiento del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, incluida en el Considerando 7 del presente oficio; esta Delegación, no coincide con algunas apreciaciones de la **promovente** como el hecho de que se tome el concepto de superficie edificada como "aquella que está techada", a partir de la fracción VIII del artículo 3 del Reglamento Municipal de Zonificación y usos de suelo de Bahía de Banderas, Nayarit, ya que dicha fracción se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Nayarit, el 8 de Agosto de 2009; para modificar la definición de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) mientras que el Artículo 45 del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, establece que: *La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, señalará las áreas que deben dejarse libres de construcción en los predios, las que se entenderán como servidumbre o restricción, fijando la línea límite de construcción, la cual se respetara en todos los niveles, incluyendo el subsuelo.*

Por otro lado, la **promovente** señala que la restricción se mide a partir del límite de propiedad catastral del lote, que es el legalmente válido en términos urbanos, independientemente de la línea de **ZFMT** y de pleamar máxima que la autoridad federal llegue a determinar, hasta la fachada de la edificación techada que se pretende. Se aclara que en el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación no valida la propiedad de los predios y, sí toma como referencia la Delimitación de los Bienes Nacionales que en este caso se trata de Zona Federal Marítimo Terrestre. Sin embargo, con esta discrepancias, no se identificaron aspectos meramente ambientales que resultaran impactados, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en la zona en proceso de desarrollo residencial, 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

Carla

[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. 138.01.00.01/2226/19

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 la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** 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

"MIA-P Lote S G 2-3, en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Página 37 de 47

Banco Contabil y México, S. A. Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Santa Fe de México, S. A. de C. V. (Banco Contabil y México)

Av. Lázaro Cárdenas No. 1107 (frente a Col. Centro), Tepic, Nayarit, C.P. 64600

Tel.: (311) 215,4191 & www.semarnat.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. 138.01.00.01/2226/19

el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2° fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c; y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, "**MIA-P Lote 5 G 2-3, en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit**", a ubicarse en el Lote 5 G 2-3 del Fraccionamiento Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 444498.8823, Y = 2295540.4294.

- a) El **proyecto** consistente consiste en construir y operar una casa habitación de dos plantas y sótanos; en un predio de 4,467.26 m².

El lote del **proyecto** cuenta con una superficie total de 4,848.00 m², de acuerdo a escrituras y el levantamiento topográfico. Sin embargo, debido a su ubicación colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre, a resultas de la delimitación de esta última en el año 2013, el predio fue afectado en una superficie de 380.73 m², disminuyendo así la superficie disponible para el **proyecto**, a 4,467.26 m².

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

Construcción de superficies finales del predio del proyecto	m ²	
Superficie total del lote remanente	4,467.27	100%
Nivel planta baja		
Recepción	81	
Recámara 2 noroeste c/ baño completo	106	
Recámara 1 noreste c/ baño completo	106	
Área suroeste (Incluye recámara 3 con baño completo, 1/2 baño, área de estar y área de baños)	256	
Área sureste (Incluye recámara 4 con baño completo, 1/2 baño, comedor y cocina)	256	

Handwritten signature

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. 138.01.00.01/2226/19

Palapa	96	
Terrazas techadas	55.6	
Total construcción techada	956.6	21%
AREAS GENERALES DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA		
Estacionamiento e ingreso vehicular	550	
Jardínera en ingreso	78.5	
Terraza frontal	206	
Pasillos, escaleras y jardíneras laterales	308.18	
Asoleadero	105.4	
Albercas y espejos de agua	326.52	
Total construcción descubierta	1574.6	35%
AREAS VERDES		
Jardines	1,936.07	
Total áreas verdes	1,936.07	43%
AREAS GENERALES DEL PROYECTO EN PLANTA BAJA		
Total construcción techada	956.6	
Total construcción descubierta	1574.6	
Total áreas verdes	1,936.07	
TOTAL DE AREAS debe ser igual a la superficie del lote	4,467.27	100%

Nivel planta alta	
Construcción techada en planta alta	
Recámara 5 con baño completo	78.5
Recámara 6 con baño completo	78.5
Recámara 7 con baño completo	117.3
Recámara 8 con baño completo	117.3
Total construcción techada planta alta	391.6
Construcción descubierta en planta alta.	
Terraza recámara 5.	28
Terraza recámara 6	28
Terraza recámara 7	30

"MIA-P Lote 5 G 2-3, en Punta Mila, Bahía de Bandejas, Nayarit"

Handwritten signature

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. 138.01.00.01/2226/19

Terraza recámara 8	30
Total construcción descubierta planta alta	116
Nivel sótano	
Cuarto de máquinas de la alberca, con el equipo de filtrado y bombeo, almacenamiento de accesorios y productos de limpieza de albercas, mantenimiento, estacionamiento y áreas para servicio.	1587.51
Baños bajo el área de la terraza principal	35.66
Total sótanos	1623.17

Las coordenadas UTM de la poligonal del Lote 5 C 2-3, son:

V.	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	444498.8823	2295540.4294
2	444589.3959	2295492.9793
3	444571.2022	2295461.6449
4	444543.5325	2295441.9242
5	444481.1341	2295525.5836
Superficie 4,848.00 (m ²)		

Las obras y actividades del **proyecto** se limitarán a la superficie reducida, descontando al polígono escriturado la superficie que se traslapa con la Zona Federal Marítimo Terrestre, siendo que en esta última no se autoriza la edificación de elemento constructivo alguno, no bardas, ni escaleras, etc.

Las obras y actividades del **proyecto** se realizarán 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 la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la

Cebal

[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. 138.01.00.01/2226/19

vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

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

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

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

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





**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. 138.01.00.01/2226/19

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

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

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

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
ESTADO DE NAYARIT
CALLE DE LA FERIA 1001, PUEBLO NUEVO, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

Página 42 de 47

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADO DE NAYARIT
CALLE DE LA FERIA 1001, PUEBLO NUEVO, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, C.P. 66000

Tel: (52) 21 2 11 01 00 www.semarnat.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. 138.01.00.01/2226/19

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 **LCEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. para evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado para que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).

Grady

[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. 138.01.00.01/2226/19

- c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
3. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEMAY o SEDERMA**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
4. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente del proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada está registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
5. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, previo a su

[Handwritten signature]

[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. 138.01.00.01/2226/19

traslado y reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.

- 8. 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 Terminó Octavo del presente oficio
- 9. Finalmente se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SEDERMA** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
- 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 la **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

NOVENO.- La presente resolución a favor de la **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo



**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. 138.01.00.01/2226/19

49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

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

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Craig Matthew Aureguy** Apoderado Legal de la persona moral denominada **Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Departamento Fiduciario**, y/o al **C. Rafael Girón Botello** y/o al **C. Antonio Sandoval González** y/o al **C. Oscar Sandoval Kayten** y/o al **C. Ricardo Alberto Simental Zapata** y/o al **C. Ricardo Alberto Simental Tovar**, quienes fueron indicados en la solicitud como personas autorizadas para recibir notificaciones, por alguno



**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. 138.01.00.01/2226/19

de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE,

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en 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**

MIGUEL ÁNGEL ZAMUDIO VILLAGÓMEZ
DELEGACION NAYARIT

- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas. Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2019TD033**

No. Bitácora: 18/MP-0140/04/19

leag/mgco/

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



