

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

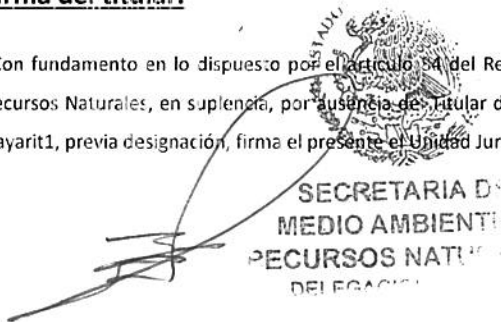
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A - MIA Particular: Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

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:

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 54 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia de titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Unidad Jurídica."



SECRETARIA DE
MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES
DELEGACION FEDERAL DE LA SEMARNAT EN NAYARIT

LIC. MIGUEL ÁNGEL ZAMUDIO VILLAGÓMEZ

Fecha de clasificación y número de acta de sesión: Resolución 013/2020/SIPOT de fecha 21 de enero de 2020.





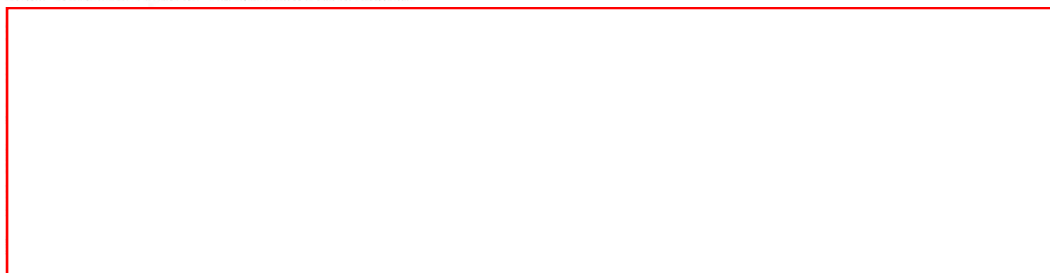
**Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

Tepic, Nayarit a 10 de diciembre 2019

Asunto: Se emite Resolutivo

Sr Daniel Javier Servitje Montull



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **Sr Daniel Javier Servitje Montull** Administrador Único de la persona moral **BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto **"Vivienda Unifamiliar Turística, Condominio Iyari Lote 7"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se ubica dentro del Subcondominio Independiente "Iyari",¹ perteneciente a su vez al Subcondominio Maestro R1 Norte "Kupuri", dentro del Desarrollo Condominal "Punta Mita", en el centro de población de Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 446467.1845, Y = 2298472.8788.

RESULTANDO

- I. Que el 28 de agosto de 2019, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito a la fecha de su presentación, 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 **18NA2019TD066**.
- II. Que el 3 de septiembre de 2019, mediante escrito de misma fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 3 de septiembre de 2019, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que el 5 de septiembre de 2019, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/046/19, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Az. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215 49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 1 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 29 de agosto al 4 de septiembre y extemporáneos.

- IV. Que el 11 de septiembre de 2019, a través del oficio núm. 138.01.00.01/2792/19 esta Delegación Federal aperció a la **promovente** para que presentara información faltante para cumplir cabalmente con los requisitos legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del **proyecto**, esto con base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- V. Que el 1 de octubre de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, presentó la respuesta al apercebimiento que se indicó en el resultando IV del presente resolutivo.
- VI. Que el 3 de octubre de 2019, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- VII. Que mediante oficios 138.01.00.01/2706/19 y 138.01.00.01/2707/19, ambos del 4 de septiembre de 2019, esta Delegación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas y a la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDERMA**) y Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 30, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

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



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por ser un desarrollo inmobiliaria que afecta ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º inciso Q) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promoviente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando VI del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 3 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

"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 el artículo 12 del REIA, el cual establece los requisitos que debe contener la MIA-P para ser evaluada por la SEMARNAT en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que sometan a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó la **promovente**, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar turística de dos niveles y planta de sótano donde se contemplan áreas cubiertas y descubiertas entre las cuales se encuentran áreas habitables, áreas comunes, áreas de servicio, circulaciones, área de cochera y áreas verdes; en un predio con una superficie de 1,701.41 m², a realizarse en un sitio previamente urbanizado. El polígono donde se permite edificar el **proyecto** de acuerdo con la normatividad del Condominio "Iyari", denominada como "huella del **proyecto**", es de 478.78 m², la cual corresponde al 28.14% de la superficie total del predio a ejecutarse en 24 meses.

El predio presenta un traslape con la ZOFEMAT de 259.58 m², de acuerdo con el Plano DDPIF/NAY/2013/02 hoja 7 de 7 levantado en julio de 2013 y elaborado en agosto de 2013 correspondiente a la Delimitación oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre. En dicha zona de traslape no se prevé la realización de obras.

El área de desplante del **proyecto** contemplando las áreas comunes y las circulaciones y cochera tiene una superficie de 515.52 m², que representa el 30.30% del predio, y el resto, correspondiente a las áreas verdes ornamentales ascienden a los 1,185.89 m² integrando el 69.70% de la superficie total del lote donde conservará la topografía natural, se respetarán los ejemplares arbóreos, se permitirá la captación de agua pluvial y su correcta conducción a través de la topografía natural del sitio.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

Las obras por construir tendrán las siguientes dimensiones:

Concepto	Superficie de desplante en planta baja (m ²)	Superficie de desplante en planta alta (m ²)	Porcentaje del predio
Superficie habitable (área cubierta).	264.09	225.73	15.52
Áreas comunes y de servicios descubiertas (alberca, terraza, área de asoleadero y área de asador con horno pizzas, incluye módulo de servicios).	156.97	26.24	9.23%
Circulaciones (andadores peatonales y rampa de ingreso a la cochera).	94.46	-	5.55%
Áreas verdes (incluye las áreas de jardín dentro de la "huella del proyecto" y las áreas de restricción).	1,185.89	-	69.70%
Total	1,701.41		100%

1. Planta de sótano. Estará compuesta por cuatro recámaras con baño propio (incluyendo la recámara de servicio), cuarto de juegos, gimnasio con área para masajes, área de lavado y planchado, dos bodegas de servicio, cuarto de máquinas, área de cisterna, pasillo distribuidor y escaleras hacia planta baja.
2. Planta baja. En este nivel se localiza la sala a doble altura, comedor, cocina con alacena, área de estar para la familia, alberca con terraza, área de asoleadero y regadera, área de asador y horno para pizzas, baño completo, escaleras, la cochera con capacidad para cuatro automóviles y el módulo exterior de servicios, además de andador peatonal de ingreso y rampa de acceso de los vehículos.
3. Planta arquitectónica alta. Este nivel estará integrado por dos recámaras, cada una con baño propio y terraza con vista hacia la alberca y el Océano Pacífico, las cuales estarán interconectadas mediante un pasillo sobre la doble altura que dará a la sala, además de escaleras que conducirán hacia la planta baja. El baño de la recámara principal tendrá un closet vestidor y una regadera a cielo abierto.

Las cubiertas de la vivienda serán losas planas y losas inclinadas a dos aguas, éstas últimas con una pendiente de 18° para el desalojo del agua pluvial, así como un nivel de cumbrera de 29.50 msnm.

Por ubicarse en una zona completamente urbanizada, el predio tiene acceso a todos los servicios, tales como agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, planta de tratamiento de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público y red de telefonía.

Al interior del predio no existen corrientes superficiales naturales permanentes o intermitentes.

El **proyecto** se desarrollará en 3 etapas.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Alianza No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

Etapas de preparación del sitio.

Cabe señalar que la vegetación arbórea dominante se encuentra fuera de la "huella del proyecto", por lo que será conservada.

- Movilización de equipo y personal.
- Colocación de señalización preventiva y restrictiva. Se colocará señalética en las inmediaciones del **proyecto** donde se indique circular a baja velocidad y se colocará en el sitio de resguardo de equipo y material un decálogo de buenas prácticas ambientales dirigida a los trabajadores del **proyecto** con vocabulario sencillo, etc.
- Colocación de tambos de 200 litros como contenedores para residuos. En los frentes de obra se colocarán tambos de 200 litros y se proporcionará mantenimiento constante.
- Colocación de tapiales para impedir el impacto visual y generar un ingreso controlado al sitio de la obra. Se colocarán barreras físicas sobre los límites de la "huella del **proyecto**", pudiendo ser malla sombra verde, material plástico, madera tipo triplay reutilizada o cualquier otro elemento.
- Preparación del sitio, limpieza y trazo del terreno con equipo topográfico de precisión satelital. La limpieza del sitio se realizará por medios manuales y en sitios específicos mediante maquinaria especializada. Se trazarán los límites del predio, así como de la "huella del **proyecto**" mediante equipo topográfico de precisión, incluyendo la delimitación de la superficie de desplante y ejes principales para posteriormente continuar con el desmonte, despalde y los trabajos de movimiento de tierras.
- Desmonte del predio, incluyendo el derribo y/o reubicación de los ejemplares arbóreos seleccionados. El desmonte y despalde se realizará por etapas: inicialmente se hará la limpieza del terreno, posteriormente se marcará en el terreno la huella de desplante del **proyecto** y después se llevará a cabo el derribo y/o reubicación de los ejemplares arbóreos seleccionados. Estas actividades se ejecutarán siguiendo un sentido estricto de avance tratando de provocar el desplazamiento progresivo de la fauna que pudiera existir al interior del predio hacia las zonas con condiciones de vegetación. De este modo, los ejemplares desplazados se moverán desde las zonas que serán intervenidas ("huella del **proyecto**") hacia las áreas de amortiguamiento del predio, que de manera transitoria servirán de refugio a la fauna eventualmente ahuyentada que pudiera ubicarse al interior del lote, no obstante, aún después de haber concluido las actividades de desmonte, se espera que el movimiento de fauna se siga dando entre el hábitat de manera natural.

El material proveniente de estas actividades, considerado como residuos de manejo especial (RME)

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

será confinado en un punto designado dentro del sitio del **proyecto**. En este sitio se descargará también el escombros y residuos diferenciando el tipo de material: existirán áreas para maderas, metales no ferrosos y metales ferrosos, plásticos, papeles, latas y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización. Se priorizará la reutilización de estos materiales en los mismos frentes de trabajo y aquellos que no puedan ser reutilizados o reciclados serán transportados al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".

- Despalme. Los trabajos de despalme para la edificación de la vivienda se realizarán exclusivamente dentro de la superficie determinada para su aprovechamiento ("huella del **proyecto**"), fuera de esta área solo se colocará la rampa de acceso a la cochera, el andador de ingreso a la vivienda, el módulo de servicios y el pozo de absorción, así como actividades de reforestación. El despalme se realizará de manera mecánica y con apoyo de maquinaria donde sea posible. El producto del despalme será retirado y ubicado en un sitio específico del **proyecto** donde esté resguardado de aspectos erosivos eólicos e hídricos para utilizarlo posteriormente en la realización del **proyecto** de arquitectura del paisaje. De acuerdo con la "huella del **proyecto**" determinada por la normatividad del Condominio "Iyari" y tomando en cuenta lo establecido en el Estudio de Mecánica de Suelos, en el cual se indica que el espesor de la capa vegetal del predio es de aproximadamente 0.55 m, se estima la generación de 263.33 m³ de material de despalme en promedio.
- Edificación de las instalaciones provisionales para el resguardo de material y equipos, así como oficina de obra, módulo de sanitarios y caseta de seguridad. Se prevé la instalación de una bodega o almacén provisional, se edificará un módulo provisional de sanitarios. Estas obras se instalarán en un área previamente desmontada ubicada dentro de la "huella del **proyecto**", en una zona que no interfiera con las obras de construcción de la vivienda y estará construido con materiales reutilizables y fáciles de desmontar. Se edificarán con materiales desmontables y fáciles de retirar las cuales serán desmanteladas completamente una vez que las actividades de construcción concluyan.
- Actividades de movimiento de suelos (excavaciones, conformación de plataformas, rellenos y compactación). El terreno donde se va a desplantar la edificación según las especificaciones del **proyecto**, será ejecutado por medios mecánicos. El material producto de las excavaciones se dispondrá de manera adecuada. Se prevé su previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit o el banco geológico que suministre el material pétreo a la obra para que sea utilizado en actividades de mejoramiento de suelo o actividades de restauración. Todo el material para relleno que sea suministrado a la obra provendrá de bancos de la región debidamente acreditados por la **SEDERMA**, **SEMADET** o bien, por la **SEMARNAT** y/o **CONAGUA**.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Alienda No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (511) 215 49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

- Carga y acarreo. Se realizará por medios manuales y mecánicos. El material resultante del despalme y excavación se colocará dentro del predio para su posterior utilización y el excedente será utilizado en actividades de mejoramiento de suelo o actividades de restauración, previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit y/o el banco que suministre el material pétreo a la obra.

Etapas de construcción.

- Cimentación. Se procederá a realizar las excavaciones para la construcción de la planta de sótano y la cimentación del **proyecto**. De acuerdo con las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos, para la cimentación de la vivienda se podrán utilizar zapatas corridas o losas de cimentación.
- Para la adecuación de los niveles de plataforma de carga deberán considerarse las rasantes definidas como del **proyecto** donde buscará colocarse la estructura. Invariablemente, todas las zonas donde aparezcan arcillas y limos con materia orgánica, deberán ser eliminadas o retiradas del lugar. La capacidad de carga a considerar para efectos de cálculo será de 20 t/m².
- Para la construcción de las zapatas corridas, una vez despalmado el terreno, se realizarán la excavación a una profundidad de 1.20 m. Al fondo de la zanja se colocará una capa de gravón como capa estabilizadora de 20 cm hasta su máximo acomodo y sobre esta capa, se colocará una capa de material de banco de préstamo tipo tepetate de 20 cm y compactada al 95% de su Peso Volumétrico Seco Máximo (PVSM), acto seguido, se construirá una plantilla de concreto pobre $f'c = 100 \text{ Kg/cm}^2$ de 5 cm de espesor para posteriormente colocar el armado de las zapatas con varilla de 1/2" de diámetro $f'y = 4200 \text{ Kg/cm}^2$ y colado con concreto $f'c = 200 \text{ Kg/cm}^2$. Tendrán un muro de enrase a tezon hasta alcanzar el nivel de desplante del piso, los cuales contarán con dadas de desplante de 0.15x0.20 m armadas con 4 varillas de 3/8" y estribos de alambroón de 1/4" a cada 20 cm, coladas con concreto $f'c = 200 \text{ Kg/cm}^2$. Se recomienda efectuar las excavaciones con precaución, dejar cepas abiertas el menor tiempo posible para evitar alteraciones en las propiedades del suelo. El relleno se realizará con material de banco de préstamo tipo tepetate de 20 cm y compactado al 95% de la prueba proctor estándar.

Para la construcción de las losas de cimentación, se realizará una excavación a una profundidad de 0.40 m. Al fondo de la caja se colocará una capa de gravón a su máximo acomodo con un espesor de 0.20 m y posteriormente se colocará una capa de material de banco de préstamo tipo tepetate de 20 cm de espesor, la cual estará compactada al 95% de su peso volumétrico seco máximo. Posterior a esto, se colocará la plantilla de concreto pobre de 5 cm de espesor y de esta manera proceder a la construcción de la losa de cimentación de acuerdo con el proyecto estructural aprobado. En lo que respecta al muro de contención a ubicarse en la planta de sótano, éste será a base de concreto armado con un espesor

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

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

Página 8 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

de 15 cm, armado y colado.

Para el habilitado de cimbra para el colado de la cimentación y elementos estructurales de concreto se utilizará madera de segunda y/o contrachapada (tipo triplay), aglomerados, polines y largueros, misma que se obtendrá de sitios autorizados. En algunos casos se utilizarán elementos metálicos. El 100% de la cimbra de madera está sujeta a reutilizarse siempre y cuando se manipule correctamente.

Edificación de la vivienda. Se procederá a la construcción de los elementos estructurales de la vivienda (muro de contención, losas, trabes, columnas y muros de concreto armado), así como las actividades de albañilería (en específico actividades de corte, habilitado y tratamiento se ejecutarán en los talleres del carpintero o ebanista fabricante) instalaciones hidrosanitarias, pluvial, eléctricas y voz y datos. Posteriormente se colocarán los acabados en interiores y exteriores consistentes en la aplicación de recubrimientos en muros, losas y pisos conforme a las especificaciones del **proyecto**. Se integrará además la carpintería interior, así como la estructura decorativa simultáneamente con la instalación de cancelería, barandales y demás elementos de aluminio y herrajes de acero y madera.

Los muros de contención en la planta de sótano (cuarto de máquinas), serán de concreto armado $f'c=200$ Kg/cm² de 20 a 30 cm de espesor y acabado aparente en su cara interior, en tanto que la cara exterior del muro estará impermeabilizado a dos manos. Los muros interiores y exteriores de la vivienda tendrán un espesor variable de 12 cm, 18 cm y 21 cm. Por su parte, los acabados exteriores en muros tanto de la planta de sótano como de la planta baja y alta de la vivienda serán a base de aplanados rústicos y pintura vinílica color tierra según muestra aprobada marca Sherwin Williams; así mismo, se tendrán muros recubiertos mediante un deck de madera teka sobre bastidor de aluminio con tornillería oculta de acero inoxidable. Los muros exteriores del nivel de sótano estarán recubiertos con un chapeo de piedra laja, en tanto que las puertas y ventanas que dan hacia las áreas comunes (terraza y alberca), tendrán un chute de madera de lpe.

Posteriormente se colocarán los acabados en interiores y exteriores consistentes en la aplicación de pintura y recubrimientos en muros, losas y pisos conforme a las especificaciones del **proyecto**. Los pisos interiores de la vivienda serán a base de placas de mármol travertino jalapa pulido mate calidad selecta en placas de 2 cm, colocado a tope con bisel de 1 mm x 1 mm, a excepción de las áreas de servicio que tendrán pisos de porcelanato, en tanto que el gimnasio tendrá piso mondo y el cuarto de máquinas será a base de cemento. Se integrará además la carpintería interior, así como la estructura decorativa simultáneamente con la instalación de cancelería, barandales y demás elementos de aluminio, cristal y herrajes de acero y madera.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 9 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

La cubierta de techo será a base de una estructura de madera: contará con vigas de madera de parota y en fachada tendrá un recubrimiento tipo deck de madera teka colocado sobre bastidor de aluminio con tornillería oculta de acero inoxidable. El acabado será a través de un enladrillado de barro. La madera se suministrará a través de proveedores para su tratamiento previo y suministro debidamente registrados ante la **SEMARNAT**.

En lo que corresponde al módulo de servicios, tendrán igualmente muros de ladrillo rojo de barro o block de jalcreto con aplanados rústicos y acabado de pintura vinílica marca Sherwin Williams color tierra. Además, los pisos del área de tanque estacionario, planta de emergencia, área de medidores y transformador tendrán pisos de concreto pulido, en tanto que el cuarto de basura tendrá un piso con huellas de piedra laja asentadas sobre mortero cemento-arena. Las puertas serán tipo louver de aluminio. El **proyecto** contempla la implementación de "azoteas verdes" en los techos planos de la vivienda, la cual se realizará a través de un enladrillado de barro con grava de 3/4 y malla geotextil para recibir la vegetación, misma que será del tipo arbustiva y ornamental, dada la reducida superficie de implementación.

Se incluirán los sistemas de aire acondicionado de acuerdo con las necesidades de cada área específica. Se colocarán equipos de alta eficiencia energética tomando en consideración aspectos como una correcta zonificación de los equipos para satisfacer las necesidades de cada espacio y se hará un correcto uso de la aislación térmica.

Los herrajes serán comerciales de uso común con tratamiento galvanizado o acero inoxidable para ampliar su vida útil dada las características climatológicas del sitio del **proyecto**; los cristales en puertas y ventanas serán translúcidas y/o de vidrio tintado o películas de una transparencia de 45% o menos en todas las ventanas que den a la playa; los muebles y accesorios de baños tendrán dispositivos ahorradores de agua.

El suministro de agua potable se realizará a través de la red de agua potable local ubicada al pie del lote, la cual se almacenará en una cisterna de 11.20 m³ de capacidad, para distribuirla al **proyecto** a través de la red hidráulica por medio de un equipo de bombeo; por otra parte, el agua residual será enviada primeramente a un cárcamo de aguas negras de 2.00 m³ de capacidad para posteriormente ser bombeada a la red de drenaje local del Condominio "Iyari" y de esta manera ser conducida a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Condominio Maestro Punta Mita. La energía eléctrica se obtendrá mediante la conexión a la acometida eléctrica ubicada al pie del lote, dado que se cuenta con la factibilidad correspondiente emitida por la CFE. Así mismo, se contará con una planta de emergencia de 50 KW. El **proyecto** de iluminación exterior se ejecutará evitando cualquier instalación o equipo que durante la noche pueda generar una emisión o reflexión de luz hacia la playa durante la época de anidación de tortuga marina, de tal manera

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit C.P. 63600
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 10 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa haciendo uso de luminarias direccionales y provistas de capuchas o mamparas y se utilizarán focos de bajo voltaje (40 watts) o bien lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente en las fachadas que dan hacia el mar.

Áreas comunes descubiertas:

- La alberca tendrá una superficie de 77.92 m² y una profundidad de 1.20 m. Estará construida con piso y muros de concreto armado y recubierta con placas de mármol travertino jalapa pulido mate, calidad selecta en placas de 2 cm de medidas variables según despiece, colocado a tope con bisel de 1 mm x 1 mm. El procedimiento para su construcción será el siguiente: una vez realizado el cimbrado de la caja, se procederá a realizar el armado de la losa y muros de concreto con varilla de 3/8" de diámetro a cada 20 cm en ambos sentidos tanto en el lecho bajo como en el lecho superior. El piso de la alberca tendrá un espesor de 0.15 m, en tanto que los muros tendrán un espesor promedio de 0.20 m. El concreto utilizado para el colado de los elementos estructurales será de resistencia $f'c = 200 \text{ Kg/cm}^2$ y acero $f'y = 4,200 \text{ Kg/cm}^2$.
- La terraza con área de asoleadero y área de regadera descubierta, que incluye el área de asador con horno para pizzas, tendrá piso de mármol con las mismas características constructivas descritas en el párrafo anterior. Por su parte, los pisos de las terrazas descubiertas de la planta alta, tendrán un deck de madera teka colocada sobre bastidor de aluminio con herrajes de acero inoxidable. Estos espacios estarán estructurados con vigas I, canal, barandal y columna metálica con base de pintura y acabado final de pintura epóxica mate color chocolate.
- La alberca se abastecerá de la red de agua potable local del Condominio "Iyari" y una vez que se concluyan las actividades de obra, se hará el proceso de llenado para garantizar su hermeticidad. Para esta actividad en específico, requerirá de aproximadamente 81.15 m³ de agua. Se construirá un cuarto de máquinas en la planta de sótano empleando el sistema convencional descrito anteriormente; se instalará el equipo electromecánico necesario para garantizar el correcto funcionamiento de la alberca, empleando sistemas de limpieza y desinfección suministrados por empresas especializadas en la región.

Circulaciones descubiertas (andador de ingreso, caminamientos y superficie de rodamiento vehicular).

Tanto el andador peatonal como el piso de la cochera se realizarán mediante una losa de concreto armado recubierta con piso de mármol travertino jalapa en placas de 2 cm. Los caminamientos en áreas verdes

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 116 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 11 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

estarán conformados a través de huellas de piedra laja, en tanto que la superficie de rodamiento para el ingreso vehicular, será a base de un pavimento de piedra laja asentado con mortero cemento-arena.

Red de drenaje pluvial. Para el desalojo de las aguas de lluvia se tendrán en la azotea de la vivienda bajantes pluviales de 4" de diámetro equipados con coladeras modelo CH-444 marca Helvex conectadas a dos canalones de concreto de 0.20 m de ancho y una pendiente del 1.0% hacia el bajante localizados en la azotea inclinada de la vivienda, los cuales conducirán las excedencias pluviales mediante las tuberías de PVC de 4" de diámetro y una pendiente del 1.0% hasta un pozo de absorción ubicado en el área verde para su filtración al subsuelo. Así mismo, las cubiertas inclinadas de techo de la vivienda contarán con pendientes de 18° para el desalojo del agua pluvial. El agua pluvial que fluya sobre las áreas abiertas del predio, será conducida de manera natural por la topografía del lote hacia el área de **ZOFEMAT** ubicada en el límite Norte del sitio del **proyecto**. Parte de estas excedencias de lluvia son canalizadas por la infraestructura pluvial (cunetas y rejillas) ubicada a lo largo de la vialidad de ingreso y salida al predio.

Áreas verdes. La superficie destinada como área verde asciende a 1,185.89 m², la cual corresponde a las áreas de restricción que permanecerán en su estado natural y las áreas ajardinadas dentro de la "huella del **proyecto**". Se propone la utilización de ejemplares de *Terminalia catappa*, *Plumeria rubra*, *Heliconia rostrata*, *Heliconia psittacorum*, *Heliconia bihai*, *heliconia wagneriana*, *Myoporum laetum*, *Hymenocallis littoralis*, *Agave parrasana*, *Crinum augustum*, *Tradescantia spathacea* y *Paspalum notatum*.

Limpieza general de la obra. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial a generar, tendrán el manejo manifestado y serán enviados al sitio de disposición final denominado "Los Brasiles" autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas o bien lo que la autoridad ambiental estatal disponga para los RME. Dichos residuos serán enviados al mencionado sitio de disposición final por vehículos propios, o en su defecto, serán transportados en vehículos autorizados para el servicio de recolección y transporte por el Condominio Maestro Punta Mita.

Los residuos susceptibles a reaprovechamiento como los son los plásticos de diferentes densidades, cartón y acero, se depositarán de manera separada para que eventualmente sean recolectados y transportados a algún centro de acopio ubicado en la localidad de Punta de Mita o de la región, o en su defecto, sean recolectados por alguna asociación civil del ramo.

Etapas de **operación y mantenimiento.**

La etapa de operación del **proyecto** se refiere a la habitabilidad de las instalaciones, así como al uso, goce

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semaarnat

Página 12 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

y disfrute de las áreas comunes (alberca, terraza con asoleadero, área de asador con horno para pizzas, gimnasio y cuarto de juegos) de una vivienda turística con vocación de esparcimiento de sol y playa, así como actividades relacionadas con el mantenimiento de tipo preventivo y correctivo de las instalaciones. La capacidad de ocupación del **proyecto** será hasta para 10 personas sin incluir al personal de servicio permanente, no obstante, es probable que este número se reduzca ya que usualmente los residentes de este tipo de desarrollos las ocupan en periodos vacacionales.

El mantenimiento consiste en la verificación del correcto funcionamiento de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, equipos de bombas y electromecánicos, retoque de pintura y/o barniz en muros interiores y exteriores, verificación de los herrajes y elementos de cierre y apertura de puertas y ventanas, limpieza de las áreas exteriores como terrazas, alberca, área de asoleadero, así como andadores y demás áreas de circulación, aplicación de productos de desinfección en alberca, además de la limpieza, poda, fertilización y riego de las áreas verdes.

Con la finalidad de evitar el almacenamiento de materiales y/o sustancias peligrosas dentro de la vivienda, se prevé contratar los servicios especializados para cada una de las actividades requeridas, de tal manera que las personas físicas o morales que se contraten, deberán estar debidamente establecidas y autorizadas con la autoridad competente. La finalidad es que los responsables de cada tipo de reparación o actividad traigan consigo el equipo y material requerido para cada evento y de la misma manera, se retire del sitio del **proyecto** cualquier tipo de residuo generado en dicho proceso. Así mismo, los productos de limpieza domésticos se almacenarán en cantidades que no representen riesgo.

Etapas de abandono del sitio.

No se contempla el abandono del sitio, ya que el abandono de infraestructura de este tipo, tiene muy bajas probabilidades de que suceda, no obstante, se definirá con base a un peritaje de ingeniería en el que se demuestre si las obras deben ser demolidas o rehabilitadas en un periodo de vida útil de 50 años.

7. Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso de suelo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación de la **promoviente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Az. Aliende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 13 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

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-CONAGUA-2011.- Norma Oficial Mexicana aplicable a los sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba (DOF 17 de febrero del 2012). **Vinculación:** La **promovente** será la responsable del diseño, construcción, instalación, operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario para el **proyecto** y su conexión a la red. El **proyecto** hidrosanitario para el abastecimiento de agua potable y recolección de agua residual cumplirá con las especificaciones mínimas de desempeño establecidas en la Norma Oficial Mexicana para asegurar la hermeticidad de éste a largo plazo.

NOM-002-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal (DOF 03 de junio de 1998). **Vinculación:** El **proyecto** cumplirá con esta disposición mediante la descarga de sus aguas residuales de la etapa de operación en la red local del Condominio "Iyari". En lo que respecta a las etapas de preparación del sitio y construcción se instalará un módulo de sanitarios provisionales para uso de los trabajadores de obra, el cual será desmantelado una vez que la etapa de construcción concluya (la descarga sanitaria será conectada a la red de alcantarillado existente y en operación ubicada al pie del lote).

NOM-041-SEMARNAT-2015.- Norma Oficial Mexicana que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible (DOF 10 de junio de 2015). **Vinculación:** A través del requerimiento de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas subcontratadas en las primeras dos etapas del **proyecto** (preparación del sitio y construcción) se verificará que los vehículos y maquinaria trabajen en óptimas condiciones con el mantenimiento necesario en talleres autorizados en Bahía de Banderas o de ser el caso en la región. En la etapa de operación se recomendará a los futuros ocupantes de la vivienda turística la utilización de vehículos que se encuentren en buen estado de funcionamiento.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 61000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

NOM-045-SEMARNAT-2017.- Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible (DOF 08 de marzo de 2018). **Vinculación:** A través de la solicitud de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas sub contratadas en las primeras dos etapas del **proyecto** se verificarán que los vehículos y maquinaria utilizados trabajen en óptimas condiciones recibiendo el mantenimiento preventivo en talleres autorizados en la región.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Norma Oficial Mexicana que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos (DOF 23 de junio de 2006). **Vinculación:** Se dispondrá en un sitio cubierto un tambor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que se coloquen los residuos que pudieran ser generados, para posteriormente ser recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la **SEMARNAT**. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación del suelo el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado sobre una plataforma de concreto o en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la **SEMARNAT**. En la etapa de operación, para el mantenimiento de los equipos e instalaciones, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades,

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Que establece la 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 (DOF 30 de diciembre del 2010). **Vinculación:** Dentro de los ejemplares arbóreos encontrados, el único que se encuentra enlistado en la Norma, es la palma de coco de aceite (*Orbignya guacuyule*), la cual será conservada. Los ejemplares arbóreos que por las características del **proyecto** requieran ser derribados, se solicitará la autorización previa al Comité Técnico del Condominio Maestro Punta Mita. En cuanto a la fauna, las especies observadas fueron mínimas.

NOM-080-SEMARNAT-1994.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición (DOF 13 de enero de 1995). **Vinculación:** No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 68 Decibeles (dB), durante un horario comprendido entre las 06:00 y 22:00 horas y de 65 dB durante las 22:00 a 06:00 horas.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 15 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

NOM-162-SEMARNAT-2012.- Norma Oficial Mexicana que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación (01 de febrero de 2013). **Vinculación:** El **proyecto** no presenta interacción directa con la zona de playa, se aplicarán los criterios referentes a la iluminación señalados en los numerales 5.4.4 y 5.4.5 de la citada Norma. Se prevé realizar acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación que pudiera generar la vivienda en la zona colindante con la **ZOFEMAT**.

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 Fracción IX de la **LGEPA** y 5º inciso Q) del **REIA**.

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

El predio motivo de estudio es compatible con el uso de suelo establecido en la Estrategia de Zonificación Secundaria Punta Mita – Emiliano Zapata – Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca (Plano E-14), según lo señalado en la Constancia de Compatibilidad Urbanística con oficio número UAM/COMP/0124/2019 de fecha 12 de abril de 2019, presentando un uso (**T-12**).

- Usos generales: donde predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos.
- Desarrollo Turístico densidad de 12 cuartos hoteleros por hectárea o 6 viviendas por hectárea
- Superficie mínima del lote de 1,450.00 m².
- Frente mínimo del lote de 40.00 m.
- COS de 0.18 veces la superficie del lote.
- CUS de 0.36 veces la superficie del lote.
- Altura máxima: dos niveles.
- Cajones de estacionamiento: uno por cuarto hotelero.
- En cuanto a restricciones:
 1. Frontal hacia elementos viales: 20.00 m.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 61500
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

2. Frontal hacia playa ZOFEMAT: 20.00 m.
3. Lateral con colindante con elementos viales o lote: 5.00 m.
4. Posterior colindante con lote: 10.00 m.

En lo que respecta al cumplimiento de las restricciones de edificación, específicamente el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), debido a que se prevé que el **proyecto** opere bajo la modalidad de Régimen de Propiedad en Condominio, aunado a que el predio se ubica en un desarrollo habitacional turístico que tiene su respectivo Reglamento, se acatará la normatividad establecida por el Condominio "Iyari".

El COS establecido en la reglamentación del Condominio "Iyari" es del 28% de la superficie total del terreno, es decir: $(0.28) \times (1,701.41 \text{ m}^2) = 476.39 \text{ m}^2$ permitidos. Se tiene que el **proyecto** cuenta con una superficie de aprovechamiento de 206.98 m^2 (planta baja), la cual equivale al 12.17% del área total del predio.

En lo que corresponde al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), de acuerdo con el Reglamento de Construcción e imagen urbana del Condominio "Iyari", es de 0.45 veces la superficie del lote, es decir $(0.45) \times (1,701.41 \text{ m}^2)$, resultando una superficie de construcción total permitida de 765.63 m^2 . De acuerdo con las características del **proyecto**, la superficie total construida asciende a 432.71 m^2 , por lo que cumple.

El área de aprovechamiento del **proyecto** es de 515.52 m^2 (incluye áreas cubiertas y áreas descubiertas), la cual representa el 30.30% de la superficie total del predio, y los restantes $1,185.89 \text{ m}^2$ corresponden a las áreas verdes (engloba las áreas verdes de restricción y las áreas verdes localizadas dentro de la "huella del **proyecto**"), mismas que equivalen al 69.70% del terreno.

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

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

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 315-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

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 2,859.98 ha basado en una aproximación de escalas diversas tales como el análisis territorial: recopilación bibliográfica, vinculación con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, interpretación de cartas geográficas digitales de clima, suelo, vegetación, hidrología (en la RH13 "Huicicila", en la Cuenca "B. Río Huicicila-San Blas", Subcuenca "a. Río Huicicila" y microcuenca "Cruz de Huanacaxtle") y rocas del INEGI mediante el Sistema de Información Geográfica (SIG), escala 1:250 000, marco Geoestadístico Nacional 2010 5.0 A y marco Geoestadístico Municipal 2010, conjunto de Datos Vectoriales escala 1:250 000, Mapa Digital México 2011, censo de Población y Vivienda 2010 y Encuesta Intercensal 2015, delimitación del área sobre archivos digitales en formato de AutoCad (dwg), elaboración de imágenes en AutoCad, Arc view 3.2, Corel Draw y Power Point y verificación de campo, levantamiento de información gráfica (fotografías) de elementos naturales y construidos; muestras botánicas y análisis de evidencias de presencia de fauna para los listados e inventarios de flora y fauna. De las vías de comunicación terrestre y su clasificación. Del análisis funcional y del grado de deterioro o conservación. De los límites de las Unidades Ambientales. De las áreas prioritarias o de interés para la conservación: Se ubicaron las Regiones Terrestres Prioritarias (RTP) No. 62 Sierra de Vallejo-Río Ameca, Regiones Marinas Prioritarias (RMP) 22 Bahía de Banderas, Regiones Hidrológicas Prioritarias (RHP) y las Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICA) incidentes con el sitio del **proyecto**.

Las corrientes de agua principales son el Arroyo "Los Coamiles", Arroyo "Higuera Blanca", Arroyo "Pontoque" y el Arroyo "El Burro".

El estrato arbóreo y arbustivo dentro del Sistema Ambiental corresponde a la vegetación de Selva Mediana Subcaducifolia, siendo esta la cobertura dominante ubicada hacia la Sierra de Vallejo. Se tiene que las condiciones han sido alteradas considerablemente debido a las presiones antropogénicas, como son las actividades productivas realizadas durante décadas en la región, principalmente la agricultura y actividades pecuarias y actualmente actividades turísticas. También predomina palmar natural.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

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



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

Entre los principales factores de deterioro ambiental se presentan los siguientes: el desarrollo turístico no acorde con las normas ecológicas y de desarrollo urbano, el crecimiento urbano no planificado, el avance de la frontera agrícola, la deforestación para el desarrollo de la ganadería extensiva y el tráfico de fauna y flora silvestres.

- Problemática ambiental detectada en el Sistema Ambiental. Caza y comercio de flora y fauna silvestre, modificación del paisaje, modificación del hábitat por las actividades de urbanización, extracción de materiales pétreos sin autorización ni regulación.

Delimitación del área de influencia. Corresponde a los límites de la Unidad Ambiental 3 E-1 denominada Cerro Careyeros, ubicada en el Sistema Terrestre Llanura Ixtapa, Paisaje Terrestre: D. Cerro Careyeros. Por lo tanto, se tiene que la superficie es de 213.90 ha. Ya fue previamente impactada desde la creación del Condominio Maestro Punta Mita por la construcción de vialidades, tendido de las redes de infraestructura, actividades de lotificación y despalme de los predios, entre otros. Esto ha propiciado la disminución de la flora endémica y, por ende, el desplazamiento de la fauna hacia áreas aledañas, lo que se evidencia al caracterizarse por especies principalmente introducidas y con relictos de la vegetación original. Se encuentra fragmentada por la Vialidad Punta Mita en la cual se presenta el efecto de borde, generando impactos directos como el atropellamiento de fauna. El principal escurrimiento superficial ubicado dentro área de Influencia del **proyecto** es el Arroyo "Los Coamiles".

Delimitación del sitio del **proyecto**. Con la implantación del **proyecto** la unidad paisajística resultará beneficiada toda vez que para la construcción de la vivienda se utilizarán materiales típicos de la región, además de realizar un programa de reforestación con especies nativas. El tipo de vegetación ubicada al interior del predio es remanente de un ecosistema que, dadas las características del **proyecto**, ya no se considera representativa. En la colindancia directa con el predio, se observan predios vacantes, edificaciones del tipo habitacional turísticas, abundante vegetación arbustiva y arbórea de selva mediana subcaducifolia, vialidades locales en buen estado de conservación, impactos antrópicos en el área de **ZOFEMAT** y escurrimientos de temporal. El Área de Importancia para la Conservación de las Aves (**AICA**) más cercano al sitio del **proyecto** es le situado en las Islas Marietas, bajo la Clave C-34 a una distancia aproximada de 12 km al Suroeste del predio.

Vegetación: el Sistema Ambiental a pesar de conservar parte de la vegetación original, históricamente el suelo ha estado sometido a un uso intenso. Las actividades antropogénicas que se han dado a través del

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

tiempo en función de las tendencias de crecimiento turístico sobre el municipio principalmente en la zona de Punta de Mita, han propiciado la disminución de la flora endémica y por ende, el desplazamiento de la fauna hacia áreas aledañas.

- Tipos de vegetación:**

Selva mediana subcaducifolia. De acuerdo con la Carta de Usos de Suelo y Vegetación Serie VI, escala 1: 250,000 editada por el INEGI, se tiene que en el Sistema Ambiental la vegetación que cubre la mayor parte de su superficie corresponde a la "Vegetación secundaria arbustiva de Selva Mediana Subcaducifolia", o por sus siglas "VSa/SMS", la cual abarca el 48.97% de la superficie total del SA. Referente a la zona urbana y los asentamientos humanos, estos usos comprenden el 6.54% del área analizada. Las especies arbóreas más comunes en esta asociación son: *Bursera simaruba*, *Brosimum alicastrum*, *Castilla elastica*, *Ceiba pentandra*, *Cedrela odorata*, *Enterolobium cyclocarpum*, *Ficus glabrata*, *Hura polyandra*, *Hymenaea courbaril*, *Nectandra salicifolia*, *Pseudobombax ellipticum*, *Swartzia simplex*, *Cordia alliodora*, *C. elaeagnoides*, *Dendropanax arboreus*, *Swietenia humilis*, *Tabebuia rosea*, *Inga spp.* y *Orbignya guacuyule*.

Palmar natural. Los palmares más importantes son los formados por guano (*Sabal mexicana*), corozo (*Scheelea liebmanni*), palma de coco de aceite (*Orbignya guacuyule*), tasiste (*Paurotis wrightii*), corozo (*Orbignya cohune*), palmita (*Brahea dulcis*), palma real (*Sabal pumos*) y palma (*Erythea spp.*).

Pastizal cultivado. Predominan las gramíneas de los géneros *Bouteloua* (navajita) y *Buchloe* (zacate chino), pastizal alpino o zacatonal, éste se desarrolla en las partes altas de las montañas con predominio de *Stipa* sp.

Selva baja caducifolia. Algunas especies que destacan en este tipo de vegetación son: *Tabebuia spp.*, *Haematoxylum brasiletto*, *Lysiloma divaricatum*, *Acacia spp.* y *Leucaena leucocephala*.

Vegetación secundaria. Se consideran aquellas comunidades naturales de plantas que se establecen como consecuencia de la destrucción total o parcial de la vegetación primaria o clímax, realizada directamente por el hombre o por sus animales domésticos.

Existen terrenos agrícolas con cultivos, especialmente frutales en los de menor pendiente. También pueden distinguirse algunas áreas con pastizales destinados a la producción pecuaria, y aunque está práctica se

Calles

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 20 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

encuentra casi erradicada, la abundante presencia de vegetación secundaria (ruderal y de potreros mal manejados).

Actualmente el sitio del **proyecto** en general muestra características de fragmentación y perturbación de la vegetación en función precisamente de estas presiones antrópicas.

Para identificar las especies vegetales del sitio de **proyecto** se recorrió en campo en transectos, escribiendo los nombres de aquellas especies conocidas en campo y se hicieron trabajos de recolección de algunas especies herbáceas para su posterior identificación y se mencionan a continuación:

Bursera simaruba, *Thevetia ovata*, *Bursera copallifera*, *Terminalia oblonga*, *Sapium pedicellatum*, *Orbignya guacuyule* (sujeta a Protección especial dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**), un ejemplar de *Hibiscus elatus*, *Hintonia latiflora*, *Ficus microchlamys*, *Artocarpus altilis*), además de ejemplares *Hippomane mancinella*.

Se manifiesta la presencia de pastos y aumento de arbustos leñosos y herbáceos como: *Mimosa albida*, *Petiveria alliacea*, *Amaranthus lividus*, *Antigonon leptopus*, *Mimosa pigra*, *Abutilon trisulcatum*, *Malvastrum bicuspidatum*, *Chloris gayana* y *Panicum maximum*.

Este tipo de vegetación es remante de un ecosistema que, dadas las características del **proyecto** ya no se considera representativa. Se manifiesta que el **proyecto** se ha diseñado tomando en cuenta la ubicación de la vegetación existente en el predio, esto con la finalidad de conservar en la medida de lo posible, la mayor cantidad de ejemplares arbóreos con que cuenta el predio, no obstante, los ejemplares arbóreos que por las características del **proyecto** requieran ser derribados, se solicitará la autorización previa al Comité Técnico del Condominio Maestro Punta Mita, lo anterior de acuerdo con la normatividad establecida por el citado Desarrollo Condominal. La vegetación ubicada en el área de **ZOFEMAT** permanecerá intacta dado que no se prevé la realización de obras en esta zona.

Fauna:

La determinación de fauna se realizó mediante el método de transecto lineal en muestreos realizados a pie. Para los reptiles también con una búsqueda generalizada revisando acumulaciones de hojarasca, troncos, piedras, así como los arbustos con follaje denso. Los registros se hicieron por observación directa y búsqueda manual. Como herramienta adicional, los observadores contaron con binoculares,

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

a.p. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 21 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

principalmente para el caso de las aves.

Para los mamíferos se recorrió el predio y se tomaron registros de individuos vistos, escuchados u oídos de manera directa; así como indirectas a través de huellas, excretas, pelos, comederos, etc. Las huellas, fueron medidas y comparadas con un manual de identificación.

Como búsquedas de apoyo y ratificación de datos se recurrió a los listados previamente realizados en la zona, debidamente validados por la **CONABIO**.

Especies de fauna más representativa en el Sistema Ambiental y el predio. *Actitis macularius*, *Sceloporus jarrovi*, *Sceloporus melanorhinus*, *Sceloporus pyrocephalus*, *Calocitta Colliei*, *Cyanocorax sanblasianus*, *Trogon elegans*, *Crotophaga sulcirostris*, *Quiscalus mexicanus*, *Megarynchus pitangua*, *Pitangus sulfuratus*, *Baiomys musculus*, *Cacicus melanicterus*, *Cardinales sinuatus*, *Bernhardus Pagurus*, *Carduelis psaltria*, *Carpodacus mexicanus*, *Spermophilus annulatus*, *Carpodacus mexicanus*, *Passerina caerulea*, *Bubulcus ibis*, *Turdus assimilis*, *Zenaida macroura*, *Nasua nasua*, *Procyon lotor*, *Sciurus coliaei*, *Bufo marinus* y *Sylvilagus canicularius*.

Ctenosaura pectinata, *Nyctanassa violacea* en estatus de Amenazada dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. *Iguana iguana*, *Cnemidophorus lineattissimus*, *Campephilus guatemalensis*, *Lepidochelys olivacea*, *Chelonia agassizi* y *Cynanthus latirostris* en estatus de Protección especial dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

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

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyarí Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, 215-49-01
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 22 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

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:

Etapas de preparación del sitio.

Actividad generadora de impactos: Trazo y nivelación, colocación de señalización preventiva y restrictiva, colocación de tambos de 200 litros para residuos, colocación de elementos de protección a los ejemplares arbóreos a conservar y/o reubicar; edificación de las instalaciones provisionales para el resguardo del material y equipo, módulo de sanitarios y oficina de obra; así como el desmonte y despalde sobre la "huella del **proyecto**", incluye carga y acarreo y el derribo y/o reubicación de los ejemplares seleccionados.

Impacto identificado: Impacto a la vegetación: El predio se encuentra cubierto por vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia. Se prevé que este será el impacto de mayor magnitud en la vegetación del sitio, no obstante, se considera que no será representativo dado que dicha vegetación presenta cierto grado de perturbación debido a las presiones antrópicas derivadas del desarrollo urbano y turístico, además de que se conservará en su estado natural el 71.86% de la cobertura vegetal del lote.

Medidas de prevención, mitigación y/o compensación de impactos propuestas.

1. Una vez realizadas las actividades de trazo de los ejes del **proyecto**, se procederá a la demarcación del área total de aprovechamiento o "huella del **proyecto**" mediante barreras físicas. Dichas barreras consistirán en tapiales para garantizar que las actividades de construcción, así como la circulación de personal y maquinaria se circunscriban únicamente a dicha zona sin invadir y afectar áreas adyacentes.
2. Previo al inicio de las actividades de desmonte y despalde se procederá a colocar elementos de protección a los ejemplares a conservar para que no sean dañados durante los trabajos de obra.
3. Se optará por realizar en forma manual las tareas menores de excavación, remoción de suelo y cobertura vegetal, siempre y cuando no implique riesgo para los trabajadores.
4. Las actividades de despalde del terreno se realizarán de manera gradual con la finalidad de evitar la erosión del suelo. El material generado será resguardado y protegido contra efectos eólicos e hídricos, mismo que será utilizado en las actividades de reforestación.
5. Se procurará que el apeo de los árboles sea dirigido para evitar el daño a los individuos residuales que

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (511) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

podrían servir de refugio a las especies de fauna ubicados en el sitio del **proyecto**, además de proteger aquellos ejemplares proveedores de recursos alimentarios.

6. Se buscará que parte de la madera útil resultante del apeo del arbolado sea utilizada en las actividades de obra, en tanto que los residuos vegetales menores (hojas, raíces y ramas) serán retirados del sitio y transportados al sitio de disposición final "Los Brasiles".

Impacto identificado: Impacto a la fauna.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Previo al inicio de los trabajos de obra, se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna a través de recorridos de verificación para detectar si existen nidos, madrigueras, o cualquier otro ejemplar de fauna silvestre que habite en el sitio lo cual tiene bajas probabilidades. Esta actividad la realizarán personas autorizadas y se pondrá mayor énfasis para ahuyentar o rescatar ejemplares, polluelos o nidos con huevos de las especies localizada dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
2. Estos recorridos deben realizarse durante las primeras horas del día (7:00 a 9:00 horas y al atardecer de 18:00 a 19:00 horas), para alertar principalmente aves, reptiles y mamíferos, ya que estos horarios son los de mayor actividad para este tipo de fauna, pues los dedican a la búsqueda de alimento.
3. El desmonte y despalde del terreno se realizará de manera gradual, esto favorecerá a evitar el desgaste de la capa superficial del suelo y como un área de amortiguamiento para el desplazamiento de la fauna, favoreciendo su traslado a los predios colindantes al sitio del **proyecto** donde las actividades de obra son menores o inexistentes.
4. En caso de localizar alguna especie de fauna de cualquier tipo se reubicará fuera del área de trabajo.
5. Quedará prohibido la captura o dar muerte a cualquier ejemplar observado en el predio y área de estudio, en especial aves y reptiles.
6. Se colocará señalización al acceso del desarrollo respecto a las medidas de protección a la fauna con fotografías de las que se encuentran en estatus de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 y que se señalaron como probablemente presentes en el Área de Influencia y Sistema Ambiental.
7. Se establecerá un límite de velocidad máximo para evitar la mortalidad de la fauna terrestre por atropellamiento.
8. En el caso de presenciar o recibir el reporte del avistamiento de algún ejemplar de tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizi*) en el frente de playa o **ZOFEMAT**, no se intervendrá en el proceso.
9. Se prohibirá la extracción de ejemplares de fauna del sitio del **proyecto** y su Área de Influencia, se evitarán las fuentes de ruido extremo, se programarán las obras y actividades en horario diurno.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit C. P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

10. Se concientizará y/o capacitará a los trabajadores sobre la importancia y el cuidado de la fauna silvestre.

Impacto identificado: Impacto al suelo: Se tiene que la condición natural del predio es un lote con vocación urbana dado que se ubica dentro de un desarrollo condominal en proceso de consolidación. Esto ha provocado que el suelo se encuentre bajo constantes alteraciones debido a la presión antrópica. Ahora bien, en esta intervención se prevé una nueva alteración del suelo, el cual será sustituido por obras de preparación del suelo previas a las actividades constructivas.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Se optará por realizar en forma manual las tareas menores de excavación, remoción de suelo y cobertura vegetal, siempre y cuando no implique riesgo para los trabajadores.
2. El material producto del despalme se transportará en vehículos cubiertos con lonas y se almacenará de manera provisional en un sitio específico del **proyecto** para su posterior utilización en las actividades de reforestación.
3. El material producto del despalme y excavación que no sea requerido para el **proyecto** se dispondrá de manera adecuada. Se prevé que sea donado o negociado con la empresa suministradora del material pétreo para que sea utilizado en las actividades de restauración del sitio, solicitando las evidencias correspondientes.
4. Se cuidará de no dejar expuestos los suelos a aspectos erosivos que puedan afectar su consistencia. De ser el caso, realizarán medidas tendientes mejorar la calidad del suelo de las zonas que muestran signos de erosión.
5. La maquinaria a utilizar se deberá encontrar en perfecto estado y tendrán mantenimientos preventivos fuera del **proyecto** para evitar la contaminación del suelo con hidrocarburos.
6. Los movimientos de maquinaria y vehículos se realizarán únicamente sobre las áreas autorizadas para su aprovechamiento, sin invadir y afectar áreas adyacentes.
7. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambo hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la SEMARNAT.
8. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación del suelo, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado sobre una plataforma de concreto o en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49 01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

9. Se instalará un módulo provisional de sanitarios dentro de los límites de la "huella del **proyecto**" mismo que será desmantelado una vez que concluyan las actividades de construcción, lo anterior debido a que por normatividad de Condominio "Iyari", no se permite la colocación de sanitarios portátiles.
10. Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán contenedores (tambos de 200 L) en los frentes de obra, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán tres veces por semana al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
11. El material proveniente de los residuos de la obra considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado cercano al patio de depósito de materiales inertes. En este sitio se descargará el escombros y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, acero y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por parte de alguna asociación civil del ramo, o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región o al sitio que determine la autoridad ambiental.
12. Durante la temporada de lluvias se cubrirá todo el material pétreo y escombros con lonas y colocarlo en sitios de mayor altura conforme al terreno circundante para evitar encharcamientos.

Impacto identificado: Impacto a la hidrología: El drenaje pluvial superficial y el régimen de recarga serán modificados, ya no se infiltrará al 100% del agua: parte del agua se infiltrará en las áreas verdes, excepto en donde habrá obra civil. El agua que deje de infiltrarse a esa porción del terreno, se captará y conducirá por la red de drenaje pluvial hasta descargarse en las áreas verdes de restricción para su filtración al subsuelo. Además, el agua pluvial que fluya sobre las áreas abiertas del predio, será conducida de manera natural por la topografía del lote hacia el área de **ZOFEMAT** ubicada en el límite norte del sitio del **proyecto**.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. No se realizarán movimientos de tierra temporales que afecten los patrones de escurrimiento dentro ni fuera del predio.
2. Se evitará en lo mayor posible el uso excesivo de agua en las actividades de humedecimiento de suelos.
3. Se colocarán barreras físicas (tapiales) sobre los límites de la "huella del **proyecto**", esto con la finalidad de evitar la dispersión de los residuos sólidos urbanos por la acción del viento y que puedan llegar a depositarse en algún escurrimiento superficial cercano al predio o en el área de ZOFEMAT.
4. No se interferirá con el flujo hidrológico superficial y subterráneo del Sistema Ambiental del que forma parte el **proyecto**, por lo que las áreas de aprovechamiento se ubicarán fuera de los escurrimientos superficiales a manera de no interrumpir el curso natural de los mismos.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C. P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

5. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambo hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la **SEMARNAT**.
6. Se instalará un módulo provisional de sanitarios dentro de los límites de la "huella del **proyecto**" mismo que será desmantelado una vez que concluyan las actividades de construcción, lo anterior debido a que por normatividad de Condominio "Iyari", no se permite la colocación de sanitarios portátiles.
7. Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán contenedores (tambos de 200 L) en los frentes de obra, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán tres veces por semana al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
8. El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial (**RME**) será confinado en un punto designado cercano al patio de depósito de materiales inertes. En este sitio se descargará el escombros y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, acero y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por parte de alguna asociación civil del ramo, o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región o al sitio que determine la autoridad ambiental.
9. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán trasladados al sitio de disposición final autorizado de Bahía de Banderas denominado "Los Brasiles".
10. No se modificarán las trayectorias de las corrientes pluviales que se generen en la temporada de lluvias, debido a que se vigilará que las actividades de obra se realicen únicamente dentro de la superficie aprovechable.
11. Se realizará de manera racional el consumo de agua mediante garrafones de 20 litros vigilando siempre evitar el desperdicio de la misma. Esta agua será suministrada por empresas locales.

Impacto identificado: Impacto a la atmósfera. : Debido a que el proyecto se encuentra inmerso en una zona urbana donde el flujo vehicular es constante, aunque no es importante, se considera que se incrementará moderadamente la emisión a la atmosfera de humos generadas por fuentes móviles (combustión de hidrocarburos). Esto debido al tránsito de los vehículos y maquinaria que realizarán los movimientos de tierras. Así también, se generará de manera muy puntual polvo (partículas sólidas

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49 01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

suspendidas) producido por el desmonte y despalde, trazo, nivelación y acarreo de materiales.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Se realizarán riegos de manera previa a las actividades diarias en los frentes de obra en la temporada de estiaje.
2. Se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo y la caída de los mismos en las áreas de trabajo para evitar accidentes.
3. Se vigilará que no se realice el tiro o quema de basura y fogatas en el sitio del **proyecto** o en sus inmediaciones.
4. La circulación de vehículos en el **proyecto** deberá ser a baja velocidad para evitar la emisión de polvo a la atmósfera. Se verificará a través de las bitácoras de servicio que la maquinaria y equipo se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de partículas, humos y gases.
5. Los equipos pesados para carga y descarga contarán con alarmas acústicas y ópticas para operaciones de retroceso.
6. Se verificará a través de las bitácoras de servicio que toda la maquinaria y vehículos que circulen en el sitio de la obra cumpla con las **NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-045-SEMARNAT-2017** y demás normatividad aplicable para garantizar el correcto funcionamiento de los motores.
7. Se verificará a través de las bitácoras de servicio que todos los vehículos que circule en el sitio de la obra cumpla con la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido.
8. Se minimizará la generación de ruidos y vibraciones provenientes de la maquinaria y equipo, controlando los motores y el estado de los silenciadores de equipos como retroexcavadora y compactadora.
9. Se llevará a cabo un control del ingreso y salida del sitio de la obra, evitando la circulación simultánea de dos o más equipos cuya área de maniobras exceda la superficie prevista para ello, pudiendo afectar superficies aledañas. Se evitará el uso de maquinaria en horarios nocturnos.

Etapas de construcción.

Actividad generadora de impactos. Construcción (Excavación y tendido de redes de infraestructura, construcción de cimentación, edificación de vivienda (estructura, albañilerías, instalaciones interiores), construcción de alberca, terraza con área de asoleadero, área de asador con horno pizzas, construcción de cuarto de máquinas, cisterna, conformación de andadores, rampa de ingreso vehicular y demás obra exterior, colocación de acabados en vivienda y áreas exteriores, instalación de mobiliario y equipos,

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

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



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

desmantelamiento de las obras provisionales, obras de conexión y pruebas de funcionamiento a las redes de infraestructura, actividades de arquitectura del paisaje, limpieza general y traslado de material de escombros al sitio autorizado para su disposición final).

Impacto identificado: Impacto a la vegetación.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Se respetarán todos los árboles que no estén marcados para su remoción conservándose en su estado natural el 71.86% de la cobertura vegetal del lote.
2. Se mantendrán monitoreados los ejemplares arbóreos conservados, especialmente los ejemplares de palma de coco de aceite (*Orbignya guacuyule*) por ser una especie enlistada en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, lo anterior con la finalidad de que no sufran daño durante el proceso constructivo.
3. En las actividades de poda y redondeo de ejemplares arbóreos, se cuidará mantener la simetría de éste. No se permitirá el corte en un solo plano de tal forma que todas las ramificaciones queden de la misma longitud.
4. Se ejecutará un **proyecto** de arquitectura del paisaje en una superficie de áreas verdes de 1,185.89 m² con especies endémicas y adaptadas a la región de acuerdo con la paleta vegetal propuesta.
5. Para garantizar el éxito de la reforestación, esta se realizará preferentemente cuando la época de lluvias se encuentra bien establecida y una vez que las actividades de obra sean concluidas con la finalidad de evitar cualquier daño a la vegetación. Posteriormente, se realizarán recorridos periódicos para supervisar la sobrevivencia de los individuos plantados retirando los individuos que no hayan sobrevivido y sustituyéndolos por nuevos hasta que se consolide el **proyecto** de arquitectura del paisaje.

Impacto identificado: Impacto a la fauna.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Se colocará un decálogo para la difusión de especies de fauna protegidas en la zona.
2. Quedará prohibido la captura o dar muerte a cualquier ejemplar observado en el predio y área de estudio, en especial aves y reptiles. En el caso de detectar o tener evidencias del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizi*) en el frente de la playa o **ZOFEMAT**, no se intervendrá en el proceso.
3. Como medida precautoria se restringirá la iluminación decorativa en los espacios colindantes con la **ZOFEMAT**. Se utilizarán fuentes de luz transitorias (linternas, antorchas eléctricas), tubos de neón,

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Aliende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

iluminación con diodo emisor de luz (LED), iluminación con vapor de sodio a presión baja (LPS por sus siglas en inglés), iluminación incandescente con color amarillo y rojo y lámparas con filtros dicróicos de paso largo amarillos o anaranjados. Esto en observancia a las especificaciones generales establecidas en los numerales 5.4.4 y 5.4.5 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-162-SEMARNAT-2012**.

4. Se colocará iluminación únicamente en las áreas necesarias y se reducirá la iluminación de los techos y las paredes mediante el uso de luces de persianas (louvered lights). Se utilizará iluminación direccional y si se enfocan hacia abajo serán menos visibles desde la playa que una luz multi-direccional.
5. Se evitarán las fuentes de ruido extremo. Se programarán las obras y actividades en horario diurno.
6. En caso de localizar alguna especie de fauna de cualquier tipo se reubicará fuera del área de trabajo. Se prohibirá la extracción de ejemplares de fauna del sitio del **proyecto** y su área de influencia.

Impacto identificado: Impacto al suelo.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Se optará por realizar en forma manual las tareas menores de excavación, remoción de suelo y cobertura vegetal siempre y cuando no implique riesgo para los trabajadores. Se cuidará de no dejar expuestos los suelos a aspectos erosivos que puedan afectar su consistencia.
2. La maquinaria a utilizar se deberá encontrar en perfecto estado y tendrán mantenimientos preventivos fuera del **proyecto** para evitar la contaminación del suelo con hidrocarburos.
3. Se utilizarán los caminos existentes en el **proyecto** para la introducción de maquinaria y equipo, así como la circulación de vehículos de transporte de personal y suministro de insumos al sitio de la obra.
4. Se instalará un módulo provisional de sanitarios dentro de los límites de la "huella del **proyecto**" para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos el cual estará construido con materiales reutilizables y fáciles de desmontar, mismo que será desmantelado una vez que concluyan las actividades de construcción, lo anterior debido a que por normatividad de Condominio "Iyari", no se permite la colocación de sanitarios portátiles.
5. Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán contenedores (tambos de 200 L) en los frentes de obra, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán tres veces por semana al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
6. El material proveniente de los residuos de la obra considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado cercano al patio de depósito de materiales inertes. En este sitio se descargará el escombros y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, acero y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"

BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000

Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 30 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

- recolectados por alguna asociación civil del ramo, o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región o al sitio que determine la autoridad ambiental.
7. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambo hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la **SEMARNAT**.
 8. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación del suelo el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado sobre una plataforma de concreto o en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la **SEMARNAT**.
 9. Se buscará que parte de la madera útil resultante del apeo de arbolado sea utilizada en las actividades de obra, en tanto que los residuos vegetales menores (hojas, raíces y ramas) serán retirados del sitio.
 10. Las actividades de reforestación se realizarán verificando que los ejemplares a utilizar en las áreas verdes sea vegetación endémica o adaptada a la región propuesta en la paleta vegetal, así como aquellos autorizados en el **proyecto** ejecutivo y el Condominio "Iyari".
 11. Parte del material producto del despalme se aprovechará en las actividades de reforestación para la conformación de las áreas verdes. Se reintegrará el material vegetativo producto del desmonte al suelo, principalmente en las áreas a reforestar.
 12. De acuerdo con las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos, todas las excavaciones serán rellenas con material de banco de préstamo tipo tepetate y compactadas al 95% de su PVSM, lo que ayudará a restablecer la estabilidad y características estratigráficas del suelo.
 13. Durante la temporada de lluvias se tomarán las medidas de resguardo necesarias para evitar que las excedencias pluviales arrastren materiales o tierra fuera de las áreas destinadas a la obra y la zona de aprovechamiento. Dichas medidas consistirán en cubrir todo el material pétreo y escombros con lonas y colocarlo en sitios de mayor altura conforme al terreno circundante para evitar encharcamientos.
 14. Los terraplenes serán estabilizados mediante una cubierta vegetal para facilitar la recuperación del suelo y no propiciar su erosión. El arroje se realizará con suelo orgánico producto del despalme y así facilitar el crecimiento de la vegetación.
 15. Todo el material pétreo requerido para el **proyecto** provendrá de los bancos de material debidamente autorizados por la **SEDERMA**, **SEMADET**, o bien, por la **SEMARNAT** y/o **CONAGUA**.
 16. Al concluir las actividades de obra se dismantelarán las obras de carácter temporal, tales como bodega de materiales, oficina de obra, caseta de vigilancia, módulo provisional de sanitarios, tapiales, etc.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Aliende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

Impacto identificado: Impacto a la hidrología.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Se colocarán barreras físicas (tapiales) sobre los límites de la "huella del **proyecto**", esto con la finalidad de evitar la dispersión de los residuos sólidos urbanos por la acción del viento y que puedan llegar a depositarse en algún escurrimiento superficial cercano al predio o en el área de **ZOFEMAT**.
2. No se realizarán movimientos de tierra temporales que afecten los patrones de escurrimiento dentro ni fuera del predio.
3. Se evitará en lo mayor posible el uso excesivo de agua en las actividades de humedecimiento de suelos.
4. Los residuos sólidos urbanos (**RSU**) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán contenedores (tambos de 200 L) en los frentes de obra, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán tres veces por semana al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
5. El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial (**RME**) será confinado en un punto designado cercano al patio de depósito de materiales inertes. En este sitio se descargará el escombros y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, acero y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por parte de alguna asociación civil del ramo, o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región o al sitio que determine la autoridad ambiental.
6. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambo hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la **SEMARNAT**.
7. Se instalará un módulo provisional de sanitarios dentro de los límites de la "huella del **proyecto**" para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos, el cual estará construido con materiales reutilizables y fáciles de desmontar, mismo que será desmantelado una vez que concluyan las actividades de construcción, lo anterior debido a que por normatividad de Condominio "Iyari", no se permite la colocación de sanitarios portátiles.
8. La red hidrosanitaria interna del **proyecto** se conectará a la infraestructura de agua potable y drenaje sanitario local del Condominio "Iyari" dado a que se cuenta con amplia factibilidad para tal efecto. El destino final de las aguas residuales generadas en esta etapa será la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Condominio Maestro Punta Mita. El proyecto hidrosanitario para el abastecimiento de agua potable y recolección de agua residual cumplirá con las especificaciones mínimas de desempeño

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63900
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 32 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

establecidas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-001-CONAGUA-2011** para asegurar la hermeticidad de éste a largo plazo.

9. No se interferirá con el flujo hidrológico superficial y subterráneo del Sistema Ambiental del que forma parte el **proyecto**, por lo que las áreas de aprovechamiento se ubicarán fuera de los escurrimientos superficiales a manera de no interrumpir el curso natural de los mismos. Parte de las excedencias pluviales serán captadas en las "azoteas verdes" de la vivienda.
10. Se emplearán muebles de baño como inodoros que cumplan con la **NOM-009-CONAGUA-2001**, equipados con fluxómetros que cumplan con la **NOM-005-CONAGUA-1996** y válvulas que cumplan con la **NOM-010-CONAGUA-2000**. Así mismo, se verificará el correcto funcionamiento de las regaderas que cumplan con el proyecto de modificación a la **PROY-NOM-008-CONAGUA-2017**, lo anterior con la finalidad de asegurar el ahorro de agua en su uso y funcionamiento hidráulico.
11. No se modificarán las trayectorias de las corrientes pluviales que se generen en la temporada de lluvias, debido a que se vigilará que las actividades de obra se realicen únicamente dentro de la superficie aprovechable.
12. Se realizará de manera racional el consumo de agua mediante garrafones de 20 litros vigilando siempre evitar el desperdicio de la misma. Esta agua será suministrada por empresas locales.

Impacto identificado: Impacto a la atmósfera.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. El **proyecto** se ejecutará conforme al calendario programado en función que el suministro de equipos coincida con su utilización en la obra. Lo anterior para evitar la acumulación de equipos sin utilizar y que corran el riesgo de dañarse por dejarse a la intemperie. Si se requiere almacenar un equipo o insumo en el sitio de obra, este se guardará en las instalaciones de las empresas contratadas para la ejecución de la obra.
2. Se continuará con las actividades de riego donde haya suelos desnudos y en los sitios de resguardo de material pétreo de manera previa a la actividad diaria del **proyecto** en la temporada de estiaje.
3. Se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material con lonas para evitar la dispersión de polvo y la caída de los mismos en las áreas de trabajo para evitar accidentes.
4. Se vigilará que no se realice el tiro o quema de basura y fogatas en el sitio del **proyecto** o en sus inmediaciones.
5. La circulación de vehículos en el **proyecto** deberá ser a baja velocidad para evitar la emisión de polvo a la atmósfera. Se verificará a través de las bitácoras de servicio que la maquinaria y equipo se encuentren en las mejores condiciones de trabajo.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyarí Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 33 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

6. Se minimizará la generación de ruidos y vibraciones provenientes de la maquinaria y equipo, controlando los motores y el estado de los silenciadores de equipos como retroexcavadora y compactadora.
7. Se verificará que las pinturas y recubrimientos suministrados al **proyecto** cumplan con la **NOM-123-SEMARNAT-1998**.
8. Se evitarán las fuentes de ruido extremo. Se evitará el uso de maquinaria en horarios nocturnos.
9. Se consideró que parte de la vegetación a conservar fungirá como área de amortiguamiento entre el **proyecto** y los elementos colindantes, con lo cual se mitigará el efecto de la dispersión de polvo fugitivo.

Impacto identificado: Impacto al paisaje.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. En las áreas donde se ubica el arbolado a conservar, mitigará como una barrera física. Se utilizarán elementos constructivos y materiales de la región que aporten un atractivo a la imagen paisajística, tales como madera, mármol, piedra laja, piedra de río, loseta cerámica y la implementación de "azoteas verdes".
2. Se ejecutará el **proyecto** de reforestación y arquitectura del paisaje en una superficie de 1,185.89 m² con especies endémicas y adaptadas a la región.
3. Se tendrá establecido un horario de trabajo de las 8:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 14:00 horas.

Etapas de operación y mantenimiento

Actividad generadora de impactos. Habitabilidad de la vivienda turística y goce de las áreas comunes, así como actividades de mantenimiento de las instalaciones en general y áreas verdes.

Impacto identificado: Impacto a la vegetación y a la fauna.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Se dará seguimiento al proyecto de reforestación. Se mantendrán monitoreados a los ejemplares conservados y reforestados con la finalidad de que no sufran daño durante las actividades operativas y/o de mantenimiento de las instalaciones.
2. El mantenimiento de las áreas verdes mediante el riego se realizará con agua potable proveniente de la red del Condominio "Iyari", que será almacenada en la cisterna contemplada en el **proyecto**. Se procurará realizar los riegos en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación.
3. Los productos utilizados para el mantenimiento de las áreas ajardinadas serán apropiados y de fácil

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit C. P. 63600
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

manejo, empleando preferentemente aquellos autorizados por el **CICLOPLAFEST** que se encuentren en el mercado local.

4. Los residuos generados del mantenimiento de las áreas verdes serán manejados adecuadamente y trasladados al sitio de disposición final "Los Brasiles".
5. Se prohibirá la extracción de ejemplares flora o fauna del sitio del **proyecto** y su Área de Influencia.
6. En el caso de que el personal de operación y mantenimiento del **proyecto** o los habitantes de la vivienda detecten o tengan evidencias de la presencia de la especie de tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizi*), no se interferirá con el proceso.
7. Se proporcionará mantenimiento a los elementos de iluminación decorativa ubicada en los espacios exteriores.
8. Se prevé que las especies de fauna menor que puedan tolerar la presencia humana regresen a ocupar las áreas verdes reforestadas.

Impacto identificado: Impacto al suelo.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Se dará seguimiento al proyecto de reforestación y arquitectura del paisaje. Se monitorearán las condiciones de desarrollo y conservación de los ejemplares conservados y reforestados.
2. Una vez que se encuentre establecido el proyecto de reforestación se aplicarán fertilizantes y productos para su correcto crecimiento. Los productos utilizados serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente productos autorizados por el **CICLOPLAFEST** que se encuentren en el mercado local.
3. Se realizarán las reparaciones necesarias para garantizar la impermeabilidad de pisos, registros, entre otros, con el fin de evitar filtraciones al subsuelo.
4. Los residuos sólidos urbanos y de manejo especial serán trasladados al sitio de disposición final de Bahía de Banderas denominado "Los Brasiles".
5. Para evitar la dispersión de residuos durante la etapa de operación de las instalaciones, se colocará señalización indicativa para su correcta disposición en contenedores rotulados con bolsa plástica, estos serán ubicados en puntos estratégicos y en cantidad suficiente.
6. Se vigilará el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como equipos de lavado y planchado, aires acondicionados, equipos de cocina, equipos en el cuarto de máquinas, etc.
7. Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el **proyecto** no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada, la empresa debidamente establecida para su

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Atlante No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

operación, se llevará los residuos generados.

8. En aquellos sitios donde por la proximidad de la playa exista riesgo de derramar alguna sustancia esta se aplicará empleando un paño humedecido, retirando previamente los excesos que puedan escurrirse hacia el suelo natural y colocando una protección impermeable (lona plástica) en el piso donde se realizará la actividad.
9. Los productos de limpieza se almacenarán en volúmenes que no representen riesgo.

Impacto identificado: Impacto a la hidrología.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Se dará un correcto manejo a los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial. Ambos residuos serán trasladados por vehículos recolectores del Condominio Punta Mita al sitio de disposición final denominado "Los Brasiles".
2. El mantenimiento de las áreas verdes mediante el riego se realizará con agua potable proveniente de la red del Condominio "Iyari", que será almacenada en la cisterna contemplada en el **proyecto**. Se procurará realizar los riegos en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación.
3. El agua pluvial se canalizará a través de una red de conducción interna hasta ser descargada hacia un pozo de absorción y las áreas verdes de restricción para su filtración al subsuelo.
4. Parte de las excedencias pluviales serán captadas en las "azoteas verdes" de la vivienda.
5. Para el almacenamiento y suministro de agua potable se tendrá una cisterna subterránea la cual será abastecida mediante la red hidráulica local del Condominio "Iyari".
6. Para la etapa de operación, los residuos líquidos serán aquellos generados en la red de aguas negras, misma que se conectará a la red del Condominio "Iyari", aumentando así la cantidad de aguas a tratar en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Condominio Maestro Punta Mita, no obstante, dicho equipamiento cuenta con la capacidad suficiente para la demanda del **proyecto**.
7. El proyecto hidrosanitario para el abastecimiento de agua potable y recolección de agua residual cumplirá con las especificaciones mínimas de desempeño establecidas en la **NOM-001-CONAGUA-2011** para asegurar la hermeticidad de éste a largo plazo.
8. Se tendrá especial cuidado en las actividades de aseo y limpieza de las instalaciones a fin de no verter aguas jabonosas y/o derrames de contaminantes en las áreas colindantes con el predio, en especial, hacia el área de **ZOFEMAT**.
9. En aquellos sitios donde por la proximidad de la playa exista riesgo de derramar alguna sustancia, esta se aplicará empleando un paño humedecido retirando previamente los excesos que puedan escurrirse hacia el suelo natural y colocando una protección impermeable (lona plástica) en el piso donde se

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 67000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 36 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

realizará la actividad.

10. Se proporcionará mantenimiento a la red de agua potable y drenaje sanitario y pluvial, con la finalidad de que opere en óptimo estado.
11. Los productos utilizados para el mantenimiento de las áreas verdes serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente aquellos autorizados por el **CICLOPLAFEST** que se encuentren en el mercado local, esto con la finalidad de evitar la contaminación de los mantos freáticos por la infiltración de sustancias nocivas.
12. Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el **proyecto** no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada la empresa debidamente establecida para su operación, se llevará los residuos generados.
13. Se verificará el correcto funcionamiento de los muebles de baño, como las regaderas con la finalidad de asegurar el ahorro de agua en su uso y funcionamiento hidráulico.
14. Para evitar la dispersión de residuos durante la etapa de operación de las instalaciones hacia el área se **ZOFEMAT** o alguna corriente de agua superficial cercana al sitio del **proyecto**, se colocará señalización indicativa para su correcta disposición en contenedores rotulados con bolsa plástica, estos serán ubicados en puntos estratégicos y en cantidad suficiente.

Impacto identificado: Impacto a la atmósfera.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos propuestas.

1. Los ejemplares arbóreos conservados en conjunto con los que en su momento se reforesten funcionarán como un área de amortiguamiento para las emisiones de gases GEI generados por la estufa, equipos de aire acondicionado, equipos de bombas, lavadora y secadora, equipos de planchado, asador y horno para pizza. Se fomentará en los residentes del **proyecto** el uso de vehículos equipados con dispositivos amigables con el medio ambiente. Se hará del conocimiento de los visitantes al desarrollo de las medidas aplicadas y orientadas a la estrategia nacional de adaptación frente al cambio climático.

Impactos residuales.

Componente.

1. Vegetación, impactado por: desmonte, despalde, trazo, corte nivelación y acarreo. **Indicador del**

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

componente. Cobertura.

2. Fauna, impactado por habitabilidad de las instalaciones. **Indicador del componente.** Fauna silvestre.
3. Ecosistema, impactado por: Desmonte, despalde, trazo, nivelación, acarreo. **Indicador del componente.** Natural, paisaje.
4. Paisaje, impactado por: desmonte, despalde, trazo, nivelación, acarreo y cimentación. **Indicador del componente.** Paisaje, atmósfera.

Medida de mitigación:

- Se consolidará la imagen visual del entorno al realizar las actividades de reforestación. Así mismo, con la utilización de acabados y materiales de la región en la vivienda se creará un mayor atractivo visual a la imagen urbana del **proyecto**.
- Se proporcionará mantenimiento al proyecto de reforestación. El **proyecto** se realizará cuidando que los ejemplares a utilizar en las áreas verdes del predio sea vegetación endémica o adaptada a la región y se señalarán las especies que se encuentran prohibidas para este tipo de actividades.
- Los ejemplares conservados y reforestados funcionarán como un área de amortiguamiento para las emisiones de gases **GEI** generados por la operación del **proyecto**.
- La madera a utilizarse para la construcción del **proyecto**, provendrá de sitios autorizados por la **SEMARNAT**, cuidando que dicho recurso no se encuentre en peligro de extinción, amenazada, sujeta a protección especial o probablemente extinta en el medio silvestre según la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
- En el caso de detectar o tener evidencias del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizi*) en el frente de la playa o **ZOFEMAT**, no se interferirá con el proceso.

Componente. Agua superficial y suelo, impactado por el manejo integral de residuos. **Indicador del componente.** Cobertura, Infiltración.

Medida de mitigación:

- Se dará un correcto manejo de residuos apegado a la legislación ambiental vigente.
- Se verificará que no haya fugas en la red hidrosanitaria.

Componente. Suelo, impactado por: desmonte, despalde, trazo, nivelación, acarreo. **Indicador del componente.** Drenaje.

Medida de mitigación:

- Las aguas residuales generadas en la etapa de operación serán manejadas adecuadamente a través de

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

su tratamiento en la **PTAR** del Condominio Maestro Punta Mita, la cual cuenta con la capacidad suficiente para la demanda del **proyecto**.

- Los productos utilizados en las actividades de mantenimiento de las áreas verdes serán apropiados y de fácil manejo empleando preferentemente productos autorizados por el **CICLOPLAFEST** que se encuentren en el mercado local.
- Todo el material pétreo requerido para el **proyecto** provendrá de los bancos de material debidamente autorizados por la **SEDERMA**, **SEMADET**, o bien, por la **SEMARNAT** y/o **CONAGUA**.

Componente. Agua subterránea, impactada por: Desmonte, despalme, trazo, nivelación, acarreo y cimentación. **Indicador del componente.** Régimen de recarga.

Medida de mitigación:

- Se proporcionará mantenimiento constante a la infraestructura pluvial. Las excedencias pluviales se canalizarán a través de una red de conducción interna hasta ser descargadas hacia un pozo de absorción y a las áreas verdes de restricción para su filtración al subsuelo.
- El agua que fluya sobre las áreas verdes de restricción, escurrirán de manera natural hacia el área de **ZOFEMAT** debido a la pendiente topográfica del predio.
- En el mantenimiento de las áreas verdes se utilizarán preferentemente productos autorizados por el **CICLOPLAFEST** para evitar la contaminación de los mantos freáticos por la infiltración de sustancias nocivas.
- Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el **proyecto** no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada la empresa debidamente establecida para su operación se llevará los residuos generados.

Componente. Atmósfera, impactada por: emisiones de gases de efecto invernadero. **Indicador del componente.** Calidad.

Medida de mitigación:

- Se fomentará en los futuros ocupantes del **proyecto** el uso de vehículos equipados con dispositivos amigables con el medio ambiente.
- Se vigilará el correcto funcionamiento de las instalaciones.
- Se hará del conocimiento de los visitantes al desarrollo de las medidas aplicadas y orientadas a la estrategia nacional de adaptación frente al cambio climático.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Aliende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

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

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

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

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

Escenario futuro sin proyecto.- Se puede suponer la no implementación de **proyecto** alguno de esta o similar naturaleza, en ese sentido, el escenario muestra pocos cambios. En un escenario a 10 años se puede inferir:

El sitio del **proyecto** se ubica en una zona donde las condiciones originales del suelo han sido alteradas por las presiones derivadas del desarrollo urbano, principalmente por el crecimiento de los desarrollos turísticos y la consolidación de aquellas áreas urbanas cuyo desarrollo ya se encontraba encaminado; representando una situación con cambios poco significativos. Así mismo, el efecto de borde para la fauna se ha presentado desde años cuando los campesinos colocaban cercos en sus parcelas para evitar el paso de ganado, intensificándose con la subdivisión de parcelas, la privatización de las tierras y la construcción de la Carretera Federal No. 200 Tepic – Puerto Vallarta y posteriormente la Carretera Sayulita – Punta de Mita y Carretera La Cruz de Huanacaxtle – Punta de Mita, en la que no se contemplan pasos de fauna y finalmente por la creciente construcción de condominios, residencias y demás desarrollos inmobiliarios en la zona, lo cual, a la escala del Sistema Ambiental, no representaría cambios significativos.

Se tiene que el tipo de vegetación existente en las inmediaciones del predio es remante de un ecosistema que, dadas las características del **proyecto**, ya no se considera representativa. Al interior del predio se observa una cobertura fragmentada con indicios de perturbación de vegetación secundaria arbustiva,

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.nix/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

mezclada con ejemplares arbóreos aislados pertenecientes a la unidad de selva mediana subcaducifolia. Se indica que la urbanización y construcción del Condominio Maestro Punta Mita y particularmente el Condominio "Iyari" ha generado la fragmentación del ecosistema y el efecto de borde, confiriéndole al predio un uso de suelo eminentemente urbano, por lo que las acciones de reforestación con especies nativas podrían generar espacios que permitan la continuidad de las dinámicas bióticas actuales y no suponer cambios tan radicales.

En la cuestión urbana, el predio se encuentra inserto en un área en proceso de consolidación, zona que durante años ha sido sometida a diferentes presiones antrópicas relacionadas con el desarrollo de actividades agrícolas y en segundo orden, con el desarrollo urbano y turístico de la región contando con un uso de suelo apto para el crecimiento. Por consiguiente, el sitio del **proyecto** y Sistema Ambiental es producto de la alteración del ecosistema, lo que se evidencia al presentar una cobertura de vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia con indicios de perturbación, áreas de cultivo, existencia de caminos locales, infraestructura agrícola, líneas eléctricas aéreas, zonas con urbanizaciones en proceso de consolidación y un porcentaje de predios baldíos en los que se observa vegetación inducida o sin vegetación.

Hidrología. La corriente de agua de mayor relevancia en el Área de Influencia del **proyecto** es el Arroyo "Los Coamiles", el cual se ubica a una distancia aproximada de 800 m hacia el Sureste del predio. El predio se localiza sobre el acuífero "Punta de Mita", el cual se trata de un acuífero del tipo libre y no presenta déficit.

Atmósfera. La generación de emisiones en el Sistema Ambiental está dada principalmente por las fuentes de área generadas por suelos desnudos, tierras agrícolas donde la utilización de fertilizantes aplicados a los cultivos constituye una fuente de emisión de nitrógeno a la atmósfera, así como incendios forestales y la quema de residuos a cielo abierto.

Paisaje. El crecimiento de la frontera urbana y el desarrollo de las actividades turísticas en el Sistema Ambiental y en general sobre todo el municipio de Bahía de Banderas continuará intensificándose, de manera que es inevitable las afectaciones en el SA, tales como cambios en el uso de suelo, modificaciones de un paisaje natural a urbano, eliminación de la cobertura vegetal, ahuyentamiento de fauna silvestre.

Escenario futuro con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación.-

Vegetación. Una de las actividades a realizar dentro de la etapa de preparación del sitio comprende el

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 41 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

desmonte y despalde de la capa vegetal para la construcción de la vivienda. Este impacto será uno de los más significativos a la cobertura natural del suelo, no obstante, debido a que el predio se ubica al interior de un Desarrollo Condominial de baja densidad, la superficie a desmontar corresponde únicamente al 28.14% del total del lote ("huella del **proyecto**"). Así mismo, se prevé el derribo de los ejemplares que se ubiquen en las áreas de aprovechamiento marcada en los planos, lo cual, si no se realiza de manera gradual, favorecerá la degradación y erosión del suelo.

Fauna. La fauna en el predio y el Sistema Ambiental se encuentra estrechamente ligada a las formaciones vegetales y/o a los recursos y condiciones ahí presentes, por lo que, al cambiar la estructura y composición de la vegetación, la fauna tiende a modificar su distribución o adecuarse a las nuevas condiciones del entorno. La realización de las actividades de preparación del sitio y construcción harán que disminuya la calidad del hábitat y que las especies se muden a los sitios donde las presiones antrópicas son menores o inexistentes.

Suelo. Los impactos identificados son la alteración puntual de la superficie del suelo y la pérdida de sus horizontes y servicios (capa orgánica), así como el posible incremento en las tasas de erosión de permanecer el suelo desnudo por un largo periodo de tiempo.

Hidrología. El drenaje pluvial superficial y el régimen de recarga serán modificados, ya no se infiltrará al 100% del agua: parte del agua se infiltrará en las áreas verdes, excepto en donde habrá obra civil. Las etapas de preparación del sitio y construcción, de no colocarse la señalización restrictiva correspondiente, los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores podrían ser arrastrados por el viento hacia el área de **ZOFEMAT** y/o a alguna corriente de agua superficial intermitente ubicada en el Área de Influencia del **proyecto**, provocando así su contaminación y/o contención. Además, al no utilizar sanitarios provisionales, se corre el riesgo de contaminar los mantos freáticos por la infiltración de aguas residuales, aunado a la infiltración de residuos peligrosos (derrame de combustibles y/o aceite) derivados de la falta revisión rutinaria de la maquinaria y equipos. Por su parte, ya en la etapa de operación, igualmente se podría generar la contaminación de las aguas subterráneas al no instalar un sistema de drenaje sanitario para el manejo adecuado de las aguas negras.

Atmósfera. En la etapa de preparación del sitio y etapa de construcción se generará de manera puntual polvo (partículas sólidas suspendidas) producido por el desmonte y despalde, trazo, nivelación y acarreo de materiales. Así mismo, la calidad del aire podrá verse afectada de forma temporal por la generación de

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215 49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 42 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

los gases de combustión generados por los vehículos y maquinaria que circula dentro del sitio del **proyecto** para la realización de las actividades de obra. La generación de ruido se presentará en niveles elevados por periodos cortos y no continuos debido al funcionamiento de maquinaria pesada y la ejecución de actividades en donde se requiere del golpeteo y demás trabajos que producen contacto directo entre materiales. No se prevé que con la realización del presente **proyecto** se modifique la dirección de los vientos debido a que no se construirán estructuras de grandes dimensiones que pudieran generar cambios en su trayectoria.

Escenario futuro con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación.-

Vegetación. Como medida de compensación a la remoción de la cobertura vegetal del suelo se prevé la realización de un programa de arquitectura del paisaje con especies endémicas y adaptadas a la región, propuestas en la paleta vegetal, así como las autorizadas por el Condominio "Iyari". Además, se prevé la implementación de "azoteas verdes". Se procurará que el apeo de los árboles sea dirigido para evitar el daño a los individuos residuales que pudieran servir de refugio a las especies de fauna ubicados en el sitio del **proyecto**, además de proteger aquellos ejemplares proveedores de recursos alimentarios.

Fauna. Se colocará un decálogo ambiental en el sitio del **proyecto** donde se informe al personal de obra y personal eventual, sobre buenas prácticas ambientales. Como medida de protección, se colocará señalización en los límites del **proyecto** con respecto a la fauna que se señaló como probablemente presente en el área de influencia del **proyecto** y que se encuentran en estatus de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. En caso de avistamiento de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizi*) en el área de ZOFEMAT no se intevendrá en el proceso. Una vez que se consolide el proyecto de arquitectura del paisaje, se prevé que las especies de fauna que se encuentren perfectamente adaptadas a los hábitats modificados regresen a ocupar las áreas reforestadas.

Suelo. Quedará establecido en el Contrato de trabajo en las Cláusulas de Responsabilidad Ambiental para que los contratistas tengan conocimiento de las actividades no permitidas enfatizando que por ningún motivo podrán realizarse actividades de mantenimiento a la maquinara en el sitio del **proyecto**.

Todos los materiales pétreos a utilizar en el **proyecto**, provendrán de bancos autorizados por la **SEDERMA**, **SEMADET**, o bien, por la **SEMARNAT** y/o **CONAGUA**.

De acuerdo con las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos, todas las excavaciones serán

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 43 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

rellenadas y compactadas con material de banco mejorado, lo que ayudará a restablecer la estabilidad y características estratigráficas del suelo.

Hidrología. La red hidrosanitaria interna del **proyecto** se conectará a la infraestructura de agua potable y drenaje sanitario local del Condominio "Iyari" dado a que se cuenta con amplia factibilidad para tal efecto. El destino final de las aguas residuales generadas en esta etapa será la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Condominio Maestro Punta Mita, la cual tiene capacidad suficiente para la demanda del **proyecto**.

El agua pluvial se canalizará a través de una red de conducción interna hasta ser descargada hacia un pozo de absorción y las áreas verdes de restricción para su filtración al subsuelo. Además, parte de estas aguas de lluvia, serán captadas por las "azoteas verdes". Por su parte, las excedencias pluviales que se generen en los techos inclinados y que fluyan por las áreas verdes, escurrirán de manera natural hacia el área de **ZOFEMAT** debido a la pendiente topográfica del predio.

Atmósfera. Para evitar polvos y partículas suspendidas en el área del **proyecto** se aplicarán riegos en los frentes de obra de manera previa a las actividades diarias en la temporada de estiaje. Por su parte, se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo y la caída de los mismos en las áreas de trabajo para evitar accidentes. Así mismo, se cuidará que la maquinaria y equipo se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de partículas, humos y gases. El escenario futuro para este componente ambiental representa un impacto temporal durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

Paisaje. Los impactos al paisaje previstos a generarse en las primeras dos etapas del **proyecto** serán minimizados con la colocación de barreras físicas en los límites de la "huella del **proyecto**". Se tendrá establecido un horario de trabajo de las 8:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 14:00 horas con la finalidad de no generar disturbio en las edificaciones colindantes.

11. Análisis Técnico.

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

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 44 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

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.

Que para desarrollar el presente **proyecto**, la **promovente** solicitó a esta Delegación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 Fracción IX de la **LGEPA** y 5° inciso Q) del **REIA**; es decir aun cuando la **promovente** identificó que el predio se localiza en un área donde de acuerdo con la Carta de Usos de Suelo y Vegetación Serie VI, escala 1: 250,000 editada por el **INEGI**, se tiene que en el Sistema Ambiental la vegetación que cubre la mayor parte de su superficie corresponde a la "Vegetación secundaria arbustiva de Selva Mediana Subcaducifolia", no caracterizó el predio del proyecto respecto al Cambio de uso de suelo de terrenos forestales (**CUSTF**), no aportó información para demostrar que le proyecto no requiere **CUSTF** y sin embargo refiere remoción de material forestal sin especificar cantidad ni volumen de RTA. Únicamente refiere que se respetarán todos los árboles que no estén marcados para su remoción conservándose en su estado natural el 71.86% de la cobertura vegetal del lote, sin especificar qué elementos integran el 28.14 que sí sería removido.

Con base en lo anterior, esta Delegación determina procedente la **MIA-P** del proyecto, por encontrarse en de los supuestos de los artículos 28 Fracción IX de la **LGEPA** y 5° inciso Q) del **REIA**; Al respecto, es decir por tratarse de un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistema costero. Sin embargo, se aclara, que no fue objeto de la presente evaluación el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales, por lo que no se autoriza la remoción de ejemplar alguno de vegetación forestal.

Por otro lado, 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

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

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

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, "**Vivienda Unifamiliar Turística, Condominio Iyari Lote 7**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se ubica dentro del Subcondominio Independiente "Iyari",¹ perteneciente a su vez al Subcondominio Maestro RI Norte "Kupuri", dentro del Desarrollo Condominal "Punta Mita", en el centro de población de Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 64600
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 46 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

- a) El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar turística de dos niveles de altura y planta de sótano donde se contemplan áreas cubiertas y descubiertas entre las cuales se encuentran áreas habitables, áreas comunes, áreas de servicio, circulaciones, área de cochera y áreas verdes; en un predio con una superficie de 1,701.41 m², a realizarse en un sitio previamente urbanizado. El polígono donde se permite edificar el **proyecto** de acuerdo con la normatividad del Condominio "Iyari", denominada como "huella del **proyecto**", es de 478.78 m², la cual corresponde al 28.14% de la superficie total del predio a ejecutarse en 24 meses.

Las obras por construir tendrán las siguientes dimensiones:

Concepto	Superficie de desplante en planta baja (m ²)	Superficie de desplante en planta alta (m ²)	Porcentaje del predio
Superficie habitable (área cubierta).	264.09	225.73	15.52
Áreas comunes y de servicios descubiertas (alberca, terraza, área de asoleadero y área de asador con horno pizzas, incluye módulo de servicios).	156.97	26.24	9.23%
Circulaciones (andadores peatonales y rampa de ingreso a la cochera).	94.46	-	5.55%
Áreas verdes (incluye las áreas de jardín dentro de la "huella del proyecto " y las áreas de restricción).	1,185.89	-	69.70%
Total	1,701.41		100%

Planta de sótano. Estará compuesta por cuatro recámaras con baño propio (incluyendo la recámara de servicio), cuarto de juegos, gimnasio con área para masajes, área de lavado y planchado, dos bodegas de servicio, cuarto de máquinas, área de cisterna, pasillo distribuidor y escaleras hacia planta baja.

Planta baja. En este nivel se localiza la sala a doble altura, comedor, cocina con alacena, área de estar para la familia, alberca con terraza, área de asoleadero y regadera, área de asador y horno para pizzas, baño completo, escaleras, la cochera con capacidad para cuatro automóviles y el módulo exterior de servicios, además de andador peatonal de ingreso y rampa de acceso de los vehículos.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

Planta arquitectónica alta. Este nivel estará integrado por dos recámaras, cada una con baño propio y terraza con vista hacia la alberca y el océano pacífico, las cuales estarán interconectadas mediante un pasillo sobre la doble altura que dará a la sala, además de escaleras que conducirán hacia la planta baja. El baño de la recámara principal tendrá un closet vestidor y una regadera a cielo abierto.

b) El cuadro constructivo de la poligonal del sitio a desplantar es el siguiente:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	446467.1845	2298472.8788
2	446457.3229	2298472.1448
3	446437.6220	2298470.7044
4	446458.4807	2298526.4349
5	446492.9694	2298520.4725
Superficie (m ²) 1,701.41		

c) El **proyecto** será desarrollado conforme a lo especificado en el resultando 6 del presente oficio.

d) No se autoriza la remoción de ejemplar alguno de vegetación forestal.

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

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

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo deberá acompañarse del documento oficial emitido por

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

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

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

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

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

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

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEPA** y 49 de su **REIA**, la presente

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 49 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

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** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit,

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 50 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

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

1. Para la remoción de vegetación nativa dentro del predio, deberá demostrar previamente que éste no constituye terreno forestal y que por lo tanto no requiere Cambio de Uso de Suelos de Terrenos Forestales. De otro Modo, deberá ingresar una Manifestación de impacto ambiental para la evaluación del a fracción VII del artículo 28 de la **LGEPA** e inciso O) del artículo 5° del **REIA**: Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales.

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.

2. 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**.
3. 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

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).

- c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
4. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEMARNAT** 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.
5. 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.
6. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 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.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 637000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

7. 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.
8. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
9. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, previo a su traslado y reubicación en la cercanía del predio del **proyecto**, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
10. 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.
11. 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.

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

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

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

DECIMOPRIMERO.- La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA** vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercitará, 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. Daniel Javier Servitje Montull** Administrador Único de la persona moral denominada **BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable**, y/o a la **C. Martha Elizabeth Guerrero González** y/o a la **C. Julieta Marcela Guerrero González** y/o al **C. Alonso del Real Ramírez**, quienes fueron indicados en la solicitud como personas autorizadas para recibir notificaciones, por alguno de los

"Vivienda unifamiliar turística, Condominio Iyari Lote 7"
BIANSED, Sociedad Anónima de Capital Variable

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63500
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 54 de 55



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

Oficio No. 138.01.00.01/3580/19

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 Nayarit¹, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."



SECRETARIA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACION NAYARIT

- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.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 18NA2019TD066

No. Bitácora: 18/MP-0210/08/19

leag/mgcc

¹ 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.

