

Unidad administrativa que clasifica:

Delegación Federal de la SEMARNAT

Identificación del documento:

Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)

Partes o secciones clasificadas:

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: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

Firma del titular:

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



LIC. MIGUEL ANGEL ZAMUDIO VILLAGOMEZ

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA-15-2021-SIPOT-3T-FXXVII, en la sesión celebrada el 15 de octubre de 2021

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_15_2021_SIPOT_3T_FXXVII.pdf





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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Tepic, Nayarit a 2 de agosto de 2021.

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Paola Pérez Mendoza



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por la **C. Paola Pérez Mendoza** Apoderada Legal de la persona moral denominada **Pacheto, S.A. de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el lote Kupuri 3, integrante del Subcondominio maestro Unidad R1 Norte Kupuri, que forma parte del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con coordenadas UTM de referencia X=446949.402 y Y=2298008.940.

RESULTANDO

- I Que el 4 de marzo de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, 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 **18NA2021TD014**.
- II Que el 11 de marzo de 2021, mediante escrito de misma fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 9 de marzo de 2021, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

- III Que el 18 de marzo de 2021, se publicó la recepción del **proyecto** en la Caceta Ecológica núm. DCIRA/0013/21, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 11 al 17 de marzo de 2021 y extemporáneos.
- IV Que el 26 de marzo de 2021, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote., planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante oficios 138.01.00.01/0485/2021 y 138.01.00.01/0486/2021, ambos del 6 de abril de 2021, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI Que el 24 de mayo de 2021, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/0833/2021 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII Que el 24 de junio de 2021, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/0833/2021.
- VIII Que el 2 de julio de 2021, esta Delegación Federal emitió el oficio núm. 138.01.00.01/1166/2021, mediante el cual se acordó la ampliación del plazo de evaluación debido a la complejidad de la información contenida en la **MIA-P** y la información adicional aportada por la **promovente**.
- IX Que mediante oficio núm. 138.01.00.01/1193/2021 del 7 de julio de 2021, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Comisión Forestal del

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETQ, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Estado de Nayarit (**COFONAY**) respecto del **proyecto**.

- X Que mediante oficio núm. 138.01.00.01/1195/2021 del 7 de julio de 2021, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Comisión Nacional Forestal (**CONAFOR**) respecto del **proyecto**.
- XI Que el 13 de Julio de 2021 se recibió en esta Delegación el escrito de la misma fecha, a través del cual la **promovente** entregó de manera voluntaria, información en alcance a la **MIA-P** del **proyecto**.
- XII Que el 21 de julio de 2021, se recibió en esta Delegación, el oficio núm. COFONAY/DG/106/2021 del 14 de julio de 2021, a través del cual la **COFONAY**, emitió su respuesta a la solicitud de opinión referida en el Resultando IX del presente oficio. En su oficio la **COFONAY** refiere que no es de su competencia lo solicitado en el oficio 138.01.00.01/1193/2021 del 7 de julio de 2021.
- XIII Que el 21 de julio de 2021, se recibió en esta Delegación, vía correo electrónico, el oficio núm. CGPI-0417-2021 del 20 del mismo mes y año, a través del cual la **CONAFOR**, emitió su respuesta a la solicitud de opinión referida en el Resultando anterior. En su oficio la **CONAFOR** concluye que es la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la **SEMARNAT** la unidad administrativa facultada para pronunciarse al respecto y agrega como referencia los mapas del predio de interés donde se observa con respecto a la Serie VI de la Carta de Uso del Suelo y Vegetación del **INEGI**, así como a la Zonificación Forestal elaborada por la **CONAFOR** y publicada en el diario oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2011; donde se identifica que el Lote Kupuri "3" se encuentra ubicado dentro del tipo de vegetación de selva mediana subcaducifolia y se sitúa en la zona de terrenos forestales de productividad media, teniendo como referencia la Zonificación Forestal vigente.

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 y X, 35 párrafos primero, segundo y último de

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punto Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

la **LGEEPA**: 2º, 4º fracciones I y VII, 5º incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.

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

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Riquel 3 en Punta Mita, Subió de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

- 5 Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6 Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. 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 de una casa habitación de dos plantas más un nivel de sótanos, en una superficie aproximada de 5,147.50 m².

La distribución de las áreas del **proyecto** son las siguientes:

- Nivel planta baja.- Recámara de servicio 01 y 02 con baño, lavandería, site, cuarto de blancos, cuarto

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

eléctrico, oficina, baño de oficina, recámara 05 y 06 con baño, gym y spa, baño de gym, cuarto de niñera con baño, cuarto de niños con baño y vestidor, sala de tv, comedor, cocina con alacena, recámara maestra con baño y vestidor, terraza maestra, área de asadores, sala del servicio, vestíbulo, pasillo de servicio y pasillo principal.

- Nivel planta alta.- Terrazas, vestíbulo, pool house, 4 recámaras con baño, garaje con bodega, cuarto de tableros, cuarto de máquinas exterior, cuarto de choferes.
- Nivel sótano.- Cuarto de máquinas, bodegas 1, 2 y 3, baño y escaleras.

Desglose de superficies del proyecto

Planta baja	m ²
Recámara servicio 01	16.33
WC 01	4.48
Recámara servicio 02	15.64
Wc 02	4.48
Lavandería	35.26
Powder room - lavandería	2.69
Storage	24.54
Linon	5.19
Site	8.87
Cuarto eléctrico	8.87
Powder Room	4.74
Escaleras	10.55
Oficina	28.98
Baño de oficina	4.39
Recámara 05	42.15
Baño / vestidor Rec. 05	11.41
Recámara 06	42.17
Baño / vestidor Rec. 06	11.35
Vestíbulo Gym / Spa	12.22
Gimnasio	39.82
Spa	24.47
Baño spa / gym	13.85
Nanny's Room	27.22
Nanny's Bath	6.27
Kid's Room	46.38
Kid's Bath	12.47
Vestidor Kid's	5.96
Powder Terraza	4.56
Sala de TV	42.75
Family Room	31.15
Comedor	42.73
Cocina y Alacena	61.64

"MiA-P Construcción y operación de una casa habitación en el lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.

Gracias



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Recámara Master	38.9
Terraza de Rec. Master	40.78
Baño de Rec. Master	19.86
Vestidor Rec. Master	6.23
Área Grill	120.6
Sala servicio	18.4
Vestíbulo	33.9
Pasillo servicio	46.77
Pasillo principal	52.13
Total construcción techada en planta baja	1,031.17
Áreas generales de construcción descubierta (sin techo)	
Planta baja	
Pasillo patios	53.71
Terrazas	165.23
Alberca y espejo de agua	135.26
Estacionamiento sin rampa	258.52
Espejo de agua	6.44
Pasillo hacia c. maquinas	93.64
Total construcción descubierta en planta baja	712.8
Áreas verdes (puede presentarse como una sola unidad de superficie)	
Jardines, Planta Alta	3,403.53
Total áreas verdes	3,403.53
Áreas generales del proyecto	
Total construcción techada en planta baja	1,031.17
Total construcción descubierta en planta baja	712.8
Total áreas verdes	3,403.53
Total de áreas (igual a la superficie del predio)	5,147.5

Nivel planta alta	m²
Pool house	41.64
Terraza	10.89
Vestíbulo	16.2
Recámara 01	48.55
Terraza Rec. 01	11.3
Patio 01	4.81
Baño rec. 01	14.23
Terraza baño 01	4.75
Escaleras	17.16
Pasillo	33.29
Recámara 02	30.16
Terraza Rec. 02	9.97
Patio 02	4.5
Baño rec. 02	13.36
Terraza baño 02	4.42
Recámara 03	30.16
Terraza 03	9.98
Patio 03	4.5

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.

Av. Aliende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 215-45-01 www.gob.mx/semarnat

Página 7 de 39



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Baño rec. 03	13.38
Terraza baño 03	4.42
Recámara 04	40.38
Terraza 04	9.59
Patio 04	9.62
Baño rec. 04	14.23
Terraza baño 04	4.76
Garage con Bodega	109.93
Guardado garage	20.87
Cuarto de Choferes	16.33
Baño de cuarto choferes	5.39
Powder Room Pool house	3
Cuarto tabieros	7.26
Cuarto maquinas exterior	16.25
Total construcción techada en planta alta	585.3

Nivel sótano	m²
Baño	10.10
Escalera	11.90
Bodega 1	51.80
Bodega 2	37.80
Bodega 3	38.30
Área de maquinas	223.94
Total de sótanos	373.84

Descripción por cada etapa:

Preparación del sitio.

- **Construcción de instalaciones provisionales.** Se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie total aproximada de 250 m². Consistirán en una bodega para el resguardo de la herramienta y los materiales, que será provisional, construida con madera y láminas, además se colocará un tráiler que será usado como oficina para los residentes de obra y un pequeño comedor, los cuales serán retirados al término del **proyecto**. Se contratarán los servicios de sanitarios portátiles, que serán suministrados y vaciados por una de las empresas locales que cuentan con autorización y registro.
- **Desmonte.** Esta actividad consistirá en el retiro de vegetación y arbolado dentro del polígono de desplante del **proyecto**, por lo que no se afectará en su totalidad la vegetación existente, sin embargo, una vez concluida la etapa de construcción se efectuarán acciones de reforestación con especies preferentemente nativas.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

- **Despalme.** Consistirá en el retiro de una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad que consiste en una parte de la capa de tierra vegetal que será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**, el sobrante será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

En su respuesta al oficio de información adicional, donde se requirió a la **promovente**: describa detalladamente las actividades de preparación del sitio, particularmente las relativas al desmonte del sitio del **proyecto**, incluyendo las especies, volumen de **RTA** y número de individuos de vegetación forestal que pretenda remover. Se incluyó la siguiente información:

Actividades propias de la remoción de la vegetación.

1. **Ubicación y marque del arbolado a derribar:** Esta actividad consiste en la ubicación georreferenciada de los árboles a derribar, es importante mencionar que, con la ejecución del **proyecto**, no todos los árboles que se encuentran dentro del lote, se derribarán solo 19 ejemplares de los 91 árboles censados en el sitio, debido a que se ubican dentro de las áreas de construcción del **proyecto**.

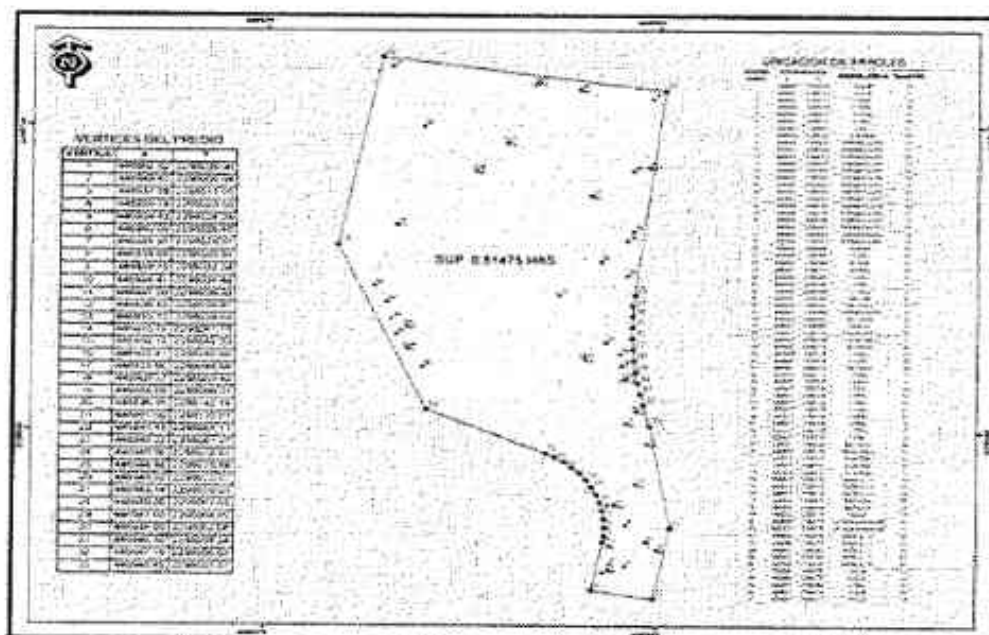


Imagen. Distribución de los árboles censados dentro del polígono del **proyecto**.

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Listado y ubicación de todos los árboles que se encuentran dentro del Lote Kupuri 3:

Número Árbol	Coordenadas		Nombre Común	Nombre Científico	Diámetro
	X	Y			
1	446940	2298016	Guaje	Leucaena leucocephala	25
2	446941	2298016	Guaje	Leucaena leucocephala	10
3	446941	2298017	Copal	Bursera copallifera	10
4	446941	2298017	Copal	Bursera copallifera	25
5	446944	2298017	Guaje	Leucaena leucocephala	10
6	446940	2298022	Copal	Bursera copallifera	40
7	446940	2298022	Copal	Bursera copallifera	10
8	446944	2298027	Guazuma	Guazuma ulmifolia	10
9	446948	2298023	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	15
10	446942	2298037	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
11	446942	2298032	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	25
12	446946	2298037	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
13	446946	2298037	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
14	446948	2298047	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	15
15	446948	2298047	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
16	446944	2298052	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	20
17	446944	2298052	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
18	446946	2298055	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
19	446946	2298055	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
20	446946	2298055	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
21	446944	2298063	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	15
22	446944	2298063	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
23	446944	2298063	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
24	446944	2298063	Alamo	Populus spp.	10
25	446946	2298067	Copal	Bursera copallifera	25
26	446944	2298069	Alamo	Populus spp.	10
27	446940	2298072	Copal	Bursera copallifera	10
28	446936	2298068	Copal	Bursera copallifera	10
29	446936	2298068	Copal	Bursera copallifera	10
30	446936	2298068	Copal	Bursera copallifera	10
31	446931	2298084	Palma	Orbignya guacayule	20
32	446939	2298092	Matalza	Sapium pedicellatum	15
33	446945	2298089	Tepemezquite	Lysiloma divaricata	10
34	446944	2298097	Matalza	Sapium pedicellatum	25
35	446947	2298099	Guaje	Leucaena leucocephala	10
36	446937	2298108	Guamuchil	Phitecellobium dulce	20
37	446937	2298108	Guamuchil	Phitecellobium dulce	10

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Puerto Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.

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

Página 10 de 59



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Número Arbol	Coordenadas		Nombre Común	Nombre Científico	Diámetro
	X	Y			
38	446945	2298114	Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	25
39	446948	2298115	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	25
40	446948	2298115	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	20
41	446951	2298135	Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	20
48	446935	2298137	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	10
49	446935	2298137	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	15
50	446927	2298138	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	10
51	446927	2298138	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	15
52	446927	2298138	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	15
53	446927	2298138	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	15
54	446927	2298138	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	20
55	446927	2298138	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	15
56	446927	2298138	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	10
57	446927	2298138	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	10
67	446901	2298143	Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	30
68	446905	2298125	Manzanita	<i>Hippomane mancinella</i>	10
71	446921	2298121	Guazima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	15
72	446921	2298121	Guazima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	15
73	446921	2298121	Guazima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	15
74	446915	2298114	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	10
75	446915	2298114	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	10
76	446915	2298114	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	10
77	446900	2298101	Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	25
78	446900	2298101	Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	20
79	446902	2298076	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	10
80	446902	2298076	Cacahuánanche	<i>Glicidia sepium</i>	10
81	446902	2298076	Cacahuánanche	<i>Glicidia sepium</i>	15
82	446900	2298074	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	20
83	446899	2298078	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	15
84	446897	2298082	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	15
85	446895	2298085	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	15
86	446899	2298070	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	20
87	446899	2298070	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	10
88	446899	2298070	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	10
89	446905	2298066	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	25
90	446950	2298021	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	10
91	446950	2298021	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	10

Únicamente los árboles marcados son los 19 árboles que se eliminarían con la ejecución del **proyecto** los cuales arrojan la siguiente información de volumen:

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Número árbol	Coordenadas		Nombre común	Nombre científico	Diámetro	Vol. m ³ R.T.A.
	X	Y				
5	446944	2298017	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	10	0.160
12	446946	2298037	Tepemequite	<i>Lysiloma divaricata</i>	10	0.160
13	446946	2298037	Tepemequite	<i>Lysiloma divaricata</i>	10	0.160
31	446931	2298084	Palma	<i>Orbignya guacuvule</i>	20	0.195
32	446939	2298092	Mataiza	<i>Sapum pedicellatum</i>	15	0.180
36	446937	2298108	Guamuchil	<i>Phitecellobium dulce</i>	20	0.195
37	446937	2298108	Guamuchil	<i>Phitecellobium dulce</i>	10	0.160
68	446905	2298125	Manzanita	<i>Hippomane mancinella</i>	10	0.160
71	446921	2298121	Guazuma	<i>Guazuma ulmifolia</i>	15	0.180
72	446921	2298121	Guazuma	<i>Guazuma ulmifolia</i>	15	0.180
73	446921	2298121	Guazuma	<i>Guazuma ulmifolia</i>	15	0.180
74	446915	2298114	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	10	0.160
75	446915	2298114	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	10	0.160
76	446915	2298114	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	10	0.160
77	446900	2298101	Mataiza	<i>Sapum pedicellatum</i>	25	0.375
78	446900	2298101	Mataiza	<i>Sapum pedicellatum</i>	20	0.195
79	446902	2298076	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	10	0.160
80	446902	2298076	Cacahuananche	<i>Gliricidia sepium</i>	10	0.160
81	446902	2298076	Cacahuananche	<i>Gliricidia sepium</i>	15	0.180
			19	TOTAL		3.460

VOL. M³ R.T.A. = Volumen en Metros Cúbicos Rollo Total Árbol.

El cálculo del volumen Rollo Total Árbol de cada árbol censado, se realizó de acuerdo con su categoría diamétrica y a la tabla de volumen para especies tropicales utilizada en el estado de Nayarit. El volumen de los árboles a remover dentro del lote Kupurí 3 será de 3.460 Metros Cúbicos Rollo Total Árbol.

- Rescate y ubicación de las especies de flora y fauna del área de construcción del proyecto:** Esta actividad se realizará de acuerdo con las técnicas y métodos señalados en el **Programa de rescate, protección y conservación de flora silvestre** y en el **Programa de rescate, protección y conservación de especies de fauna silvestres** que se acompañan a la presente información adicional, y que serán ejecutados por la brigada conformada por personal especializado en el rescate, manejo y reubicación de especies de flora y fauna silvestre.
- Marqueo de las especies forestales:** Las especies forestales que se encuentren dentro de las áreas de construcción del **proyecto** y que serán derribadas se marcarán por medio de pintura acrílica en aerosol, para que se plasme la identificación que corresponda a su derribo.

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el lote Kupurí 3 en Punto Mito, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

4. **Derribo de la vegetación (Desmante y despalle de las áreas de desmante):** Esta subetapa corresponde a la actividad en la cual se inician los trabajos de limpieza del terreno para el desarrollo del **proyecto**.

Una vez cumplida la fase de ahuyentamiento de especies de fauna silvestre y rescate de ejemplares de flora y fauna, se procederá a la remoción de los árboles previamente marcados. Se evitará el uso del fuego y productos químicos para la remoción de la cubierta forestal.

La técnica de derribo del arbolado a emplear es corte con motosierra y desbroce en el suelo de arbustos y ramas menores, para la recuperación de los troncos que tengan valor para su reuso para el propietario del predio. Las ramas se triturarán para esparcir el producto sobre las áreas aledañas, las cuales serán consideradas como áreas verdes, usando chapeadoras mecánicas.

Para evitar la pérdida de suelo por efecto del viento y precipitación pluvial, el derribo del arbolado y como consecuencia de la ejecución del **proyecto**, se realizará respetando las etapas programadas y el calendario de ejecución autorizado, por la autoridad en la materia.

La remoción del arbolado se realizará en forma gradual y orientada para evitar cualquier daño a la fauna y vegetación forestal ubicada fuera de los límites del predio, para lo cual se deberá indicar al personal que la remoción se realice del perímetro del predio hacia el centro.

El procedimiento de extracción del arbolado a remover se describe de acuerdo a las actividades siguientes:

- a **Derribo.** Procedimiento consistente en apea los árboles que se ubiquen dentro de las áreas de construcción del proyecto, mismo que se realizará con el uso de motosierras de combustión interna, aplicando la técnica de derribo direccional, con el propósito de evitar daños a la vegetación colindante o que deba mantenerse; asimismo en el sitio de caída se procederá a desramar y dimensionar los árboles derribados de acuerdo a las características y dimensiones, esto con la finalidad de permitir su fácil extracción.
- b **Extracción.** Se efectuará con la utilización vehículos, el material resultante del derribo de la vegetación deberá ser seleccionado y transportado fuera del área de construcción y



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

depositarios en lugares acondicionados como patios de concentrada para este tipo de material.

- c Limpieza.** Consistente en eliminar los residuos vegetales derivados de la corta del arbolado, de tal manera que no se tenga en el terreno puntas y ramas. Los desperdicios serán puestos a disposición del propietario del **proyecto** para su uso dentro del mismo lote. El producto resultante del material de desmonte será troceado para su fácil manipulación y transportado por vehículos hasta el sitio de confinamiento temporal, clasificando éste en fuste, ramas y follaje, con la finalidad de ser posible utilizarlo en el mismo predio como reposición de postería para el cerco o en el caso de requerirse para obras de conservación de suelo, por último serán triturados y picados para finalmente ser esparcidos por las áreas carentes de vegetación o bajas en nutrientes para incorporar materia orgánica al entorno, evitando con esto que el material sea quemado.

El equipo por utilizar para el derribo, elaboración, extracción y limpia de los productos forestales maderables, del área, será el siguiente:

- **Motosierra.** Se emplea en el derribo del arbolado, elaboración y pica de productos.
- **Hachas.** Se emplea para cortar ramas pequeñas y arbustos que en determinado caso pudieran impedir el paso de las líneas.
- **Vehículos.** Utilizados para el transporte de la trócería que resulte del aprovechamiento.

5. **Troceo y pica de productos forestales:** El troceo y pica de productos forestales será asesorada por el responsable técnico del **proyecto**, utilizando para ello machetes, hachas y motosierras, picando y asentando perfectamente todo el material sobre el suelo. El aprovechamiento de la leña puede ser posterior, lo cual permitirá eliminar el material combustible del área; si no es así, cuando menos el picado y asentado del material permitirá su incorporación más rápida al suelo.

- **Trazo.** Consiste en marcar de manera manual, con cal y cuerdas, las diferentes zonas del **proyecto**, correspondientes al desplante de la vivienda, alberca y zonas para la introducción de los servicios.
- **Excavación.** Consiste en la actividad de retiro de suelo natural hasta llegar a los niveles que

"MJA-R Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Nita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHECO, S.A. DE C.V.

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

Página 14 de 59



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

requiere el **proyecto**. La topografía del terreno forma una meseta superior en el centro del terreno, con un gradual descenso hacia los lados. Las curvas de nivel indican que el nivel del suelo natural va desde los 19 m.s.n.m. en la zona colindante con la vialidad hasta los 7 m.s.n.m. en el área de la alberca. Se trabajarán cuatro polígonos de plataforma para el desplante de los edificios principales, estimando que la superficie de corte será de 1,743.97 m² produciendo un volumen de tierra que alcanzará los 4,457.18 m³, de las cuales se aprovechará un estimado de 2,650 m³ de material para los rellenos. El resto del material de excavación se dispondrá en sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que solo se entregue material de excavación sin residuos sólidos.

- **Nivelación y Compactación.** Se llevará a cabo la colocación de parte del material de despalme y también de material proveniente de casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Se colocará el material de compactación hasta llegar a los niveles requeridos, humedeciendo, compactando y nivelando según lo determine la planimetría del **proyecto**. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo. Se estima un volumen de terraplén de 3,500 m³.

Descripción de obras y actividades provisionales.

Construcción de instalaciones provisionales. Se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie aproximada de 250 m². Consistirán en una bodega para resguardo de herramienta y materiales, serán construidas con madera y láminas. Habrá un tráiler que será usado como oficina para los residentes y un pequeño comedor, todos los cuales tendrán un carácter de provisional y serán retirados al término del **proyecto**. Frente a estas instalaciones provisionales se asignará un área como patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios portátiles, en una proporción de 1 por cada 15 trabajadores. Las actividades provisionales estarán directamente vinculadas con el funcionamiento de las obras provisionales y consistirán en actividades de oficinas, vigilancia y uso de bodegas y patio de servicio.

Los desechos sólidos producidos por estas actividades serán recolectados, reutilizando y reciclando los materiales aptos, y los no aptos serán enviados al sitio de disposición final de residuos sólidos autorizado, del mismo modo, los residuos líquidos acumulados en los sanitarios portátiles serán recolectados periódicamente por la empresa contratada para tal fin, la cual será la responsable de disponerlos en sitios

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Loté Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (51) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 15 de 59



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

autorizados. Las instalaciones provisionales serán retiradas paulatinamente, una vez que se vaya terminando la obra principal.

Construcción.

- **Cimentación.** Considerando que se trata de edificaciones de dos plantas, la cimentación se realizará mediante zapatas corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos 2 m de profundidad, medidos desde la superficie del terreno natural actual o del nivel de piso de una plataforma compacta. En las condiciones indicadas para apoyar la cimentación, la capacidad de carga es de 17 toneladas por metro cuadrado. El procedimiento es el tradicional y consistirá en la excavación de las fosas, para posteriormente armar las varillas de acero con alambre recocido y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y controlando las fugas que existieran.
- **Ingreso vehicular y andadores.** Consiste en la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el ingreso de la casa habitación, estas superficies serán preferentemente de materiales permeables.
- **Estructura de concreto.** Se trata de la construcción de columnas, trabes, firmes y losas con concreto premezclado y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.
- **Construcción de la alberca.** La alberca se construirá previa excavación de la fosa, colocándole concreto premezclado con impermeabilizante, vaciado por medio de bombeo, estará reforzado con acero, cimbra y acabado común, sistema de filtrado, bombas, etc.
- **Albañilería.** Implica la construcción de muros, juntado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chafianes, emboquillados, pretiles, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano. Asimismo, incluye la construcción de la alberca.
- **Instalaciones.** Consistirá en la colocación de tuberías de PVC y de cobre para gas, drenajes y agua potable respectivamente, así como el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades se realizarán a mano.
- **Agua potable.** La tubería será de P.V.C., y se instalará en cepas a una profundidad de 0,50 metros de desnivel del nivel cero de la terracería, el sistema de distribución y conducción será a base de

"MIA-F Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punto Mito, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.

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

Página 16 de 58



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

presión por medio de la red común, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua mediante cisterna.

- **Drenaje sanitario.** La tubería se colocará en zanjas con paredes verticales de dimensiones variadas, según sea el caso del diámetro de la tubería a colocar, donde se hará un acostillado, el cual consistirá en colocar material fino (arena de banco) y se compactará al 90% proctor con apisonadores curvos y planos cada 20 cm hasta el nivel de la plataforma. Se conectará a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita. No se producirán emisiones a la atmósfera significativas. Solo hay emisiones de los motores a gasolina y diésel de la maquinaria y camiones durante el proceso de construcción. Posteriormente, la generación de gases será mínima, procedente del uso doméstico de los vehículos automotores privados y calentadores de los habitantes de la vivienda.
- **Drenaje pluvial.** Será principalmente superficial, dirigiendo las aguas a través de la vialidad de la casa habitación, y las áreas verdes, que dirigirán el excedente hacia la zona costera.
- **Electrificación, alumbrado:** La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad colindante.
- **Acabados.** El terminado será con materiales rústicos, enjarres y empastados, asimismo, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recamaras y muebles de cocina y patios de servicios.
- **Habilitación de Áreas Verdes y jardines:** Consistirá en el sembrado de especies regionales de ornato y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.
- **Limpieza General:** Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, así como el desmantelamiento de las instalaciones permanentes (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.
- **Empleo de mano de obra.** Debido a su ubicación central respecto de diversos centros de población en la zona, prácticamente la totalidad del personal será de localidades cercanas por lo que no se ocasionará un fenómeno migratorio. Se trabajará un turno de 8 horas diarias, de lunes a sábado, con una contratación por obra determinada. Prácticamente la totalidad del personal será de trabajadores de localidades cercanas como los Fraccionamientos Emiliano Zapata y Nuevo Corral del Risco y los poblados de Higuera Blanca, La Cruz de Huanacastle y Bucerías en Nayarit. No se contempla el establecimiento de dormitorios ya que la mayoría de los trabajadores viven o se hospedan en los poblados cercanos al proyecto (Fraccionamientos Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca).

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Operación y mantenimiento.

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

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

Abandono.

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

Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán: El **proyecto** no requerirá de obras especiales asociadas ni la instalación de tecnología especial para su funcionamiento y operación, ya que en el Condominio Maestro Punta Mita existen todos los servicios urbanos, además, no se requerirá la apertura de nuevas vialidades, ya que el predio colinda con una ya en operación y en buen estado.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación de la **promovente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo; entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Delegación Federal revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Nupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

se refieren a continuación:

Que al **proyecto** le aplican los siguientes instrumentos legales:

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)

ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

VII.- Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

X.- Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales. En el caso de actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias se estará a lo dispuesto por la fracción XII de este artículo;

Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA)

Artículo 3o.- Para los efectos del presente reglamento se considerarán las definiciones contenidas en la ley y las siguientes:

I Ter. Cambio de uso de suelo: Modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos, llevada a cabo por el hombre a través de la remoción total o parcial de la vegetación;

Artículo 5o.- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:

O) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupari 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.

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

Página 19 de 59



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

Oficio No. T38.01.00.01/1346/2021

construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

II. Cambio de uso del suelo de áreas forestales a cualquier otro uso, con excepción de las actividades agropecuarias de autoconsumo familiar, que se realicen en predios con pendientes inferiores al cinco por ciento, cuando no impliquen la agregación ni el desmonte de más del veinte por ciento de la superficie total y ésta no rebase 2 hectáreas en zonas templadas y 5 en zonas áridas, y

III. Los demás cambios de uso del suelo, en terrenos o áreas con uso de suelo forestal, con excepción de la modificación de suelos agrícolas o pecuarios en forestales, agroforestales o silvopastoriles, mediante la utilización de especies nativas.

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de:

- a) Las que tengan como propósito la protección, embellecimiento y ornato, mediante la utilización de especies nativas;
- b) Las actividades recreativas cuando no requieran de algún tipo de obra civil, y
- c) La construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en los ecosistemas costeros.

R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES:

I. Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas,

LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE. Última reforma publicada 13-04-2020.

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

VI. Cambio de uso del suelo en terreno forestal: La remoción total o parcial de la vegetación forestal de

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Riqui 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

los terrenos forestales arbolados o de otros terrenos forestales para destinarlos o inducirlos a actividades no forestales;

LXXI. *Terreno forestal: Es el que está cubierto por vegetación forestal o vegetación secundaria nativa, y produce bienes y servicios forestales;*

LXXI Bis. *Terreno forestal arbolado: Terreno forestal que se extiende por más de 1,500 metros cuadrados dotado de árboles de una altura superior a 5 metros y una cobertura de copa superior al diez por ciento, o de árboles capaces de alcanzar esta altura in situ. Incluye todos los tipos de bosques y selvas de la clasificación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía que cumplan estas características;*

LXXIII. *Terreno temporalmente forestal: Las superficies agropecuarias que se dediquen temporalmente al cultivo forestal mediante plantaciones forestales comerciales, así como aquellos en las que se hayan realizado actividades de reforestación, pudiendo volver a su condición de terreno agropecuario al desaparecer esta actividad, así como aquéllas en las que encontrándose en periodos de descanso de la actividad agropecuaria haya surgido vegetación secundaria nativa (también llamados acahuals o guamiles); Fracción reformada DOF 13-04-2020*

LXXX. *Vegetación forestal: Es el conjunto de plantas y hongos que crecen y se desarrollan en forma natural, formando bosques, selvas, zonas áridas y semiáridas, y otros ecosistemas, dando lugar al desarrollo y convivencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales;*

LXXXI. *Vegetación secundaria nativa: Aquella vegetación forestal que surge de manera espontánea como proceso de sucesión o recuperación en zonas donde ha habido algún impacto natural o antropogénico;*

REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE (publicado el 09 de diciembre de 2020 en el Diario Oficial de la Federación).

Artículo 2. Para los efectos del presente Reglamento, además de la terminología contenida en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, se entenderá por:

Acahual, asociaciones vegetales que se localizan en áreas originalmente ocupadas por Selvas que han

"BIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

sido sometidas al establecimiento de praderas artificiales y cultivos anuales o perennes mediante un sistema de producción tradicional, en subsecuentes años de cultivo que al estar en periodos de descanso recuperan la vegetación de Selva a través de un proceso de sucesión ecológica y que presentan diferencias de estructura, composición, tamaño o densidad con respecto a las Selvas maduras,

Vinculación: La **promovente** refiere que, se procedió a la caracterización forestal del predio, mediante la elaboración de un dictamen técnico forestal, emitido con fecha del 1 de diciembre de 2020 por el Ing. German Ornelas Heredia, con registro forestal nacional No. 4 Libro Nayarit, cédula profesional No. 3043597, el cual incluyó el conteo de los ejemplares de arbolado presentes en el mismo, cuyo censo se incluye en el apartado de vegetación en el Capítulo IV. Del análisis de dicho censo, y de las condiciones del predio, y de los demás circundantes, el dictamen forestal establece que el predio se encuadra dentro de esta definición de Acahual y por lo tanto, se determina que el predio se clasifica como un terreno NO FORESTAL, como puede verse en el dictamen forestal mencionado, incluido en el Anexo IV de esta **MIA-P**, y por lo tanto, no requiere someterse al procedimiento de autorización de Cambio de Uso de Suelo Forestal que establece la ley en la materia y este Reglamento.

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

NOM-001-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. **Vinculación:** El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita.

NOM-002-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado. **Vinculación:** El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita, cumpliendo con los límites máximos permisibles.

NOM-041-SEMARNAT-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. **Vinculación:** La **promovente** se encargará de exigir a contratistas y transportistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona, tanto para sus vehículos como para la maquinaria que se utilice.

"MIA-P. Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETÓ, S.A. DE C.V.

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

Página 22 de 59



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición (D.O.F. 08/marzo/2018). **Vinculación:** En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. **Vinculación:** Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del **proyecto**, por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. **Vinculación:** En el sitio del **proyecto** se identificó la especie Colibrí Pico Ancho (*Cynanthus latirostris*) incluida en esta norma, por lo que se presentan medidas de mitigación de los impactos identificados.

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

4.3 Fuente Fija. Es toda instalación establecida en un solo lugar que tenga como finalidad desarrollar actividades industriales, comerciales, de servicios, o actividades que generen o puedan generar emisiones contaminantes a la atmósfera. **Vinculación.** - Las actividades del **proyecto** no encuadran en el supuesto de la norma relativo a una instalación establecida en un solo lugar, por lo que no aplica la norma. No obstante, se establecerá como obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que circulen durante la construcción del **proyecto**, el respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.

NOM-162-SEMARNAT-2012.- Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. **Vinculación:** Se manifiesta que, durante la etapa de operación del **proyecto**, los usuarios y ocupantes de este podrán realizar actividades recreativas en la playa y litoral costero al cual tendrán acceso, pero el **promoviente** manifiesta que NO REALIZARÁ NINGUN APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO de ninguna índole respecto a las especies de tortugas marinas. Considerando que el **proyecto** es colindante a la zona federal marítimo

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

terrestre, el **promoviente** ejecutará todas y cada una de las medidas precautorias, desde la 5.4.1 hasta 5.4.6, ordenadas por esta norma, como se detalla a continuación.

Precautorias:

5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación. **Vinculación:** El **proyecto** no considera la introducción de especies exóticas ni la remoción de vegetación nativa en el hábitat de anidación.

5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación. **Vinculación:** El **proyecto** no ejecutará acciones que impidan u obstaculicen la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa ni del mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías. **Vinculación:** El **proyecto** no instalará en la playa, en ningún momento, algún objeto movable que tenga la posibilidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina. **Vinculación:** El **proyecto** no colocará ninguna instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera.

5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:

- a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
- b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
- c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Vinculación: Por la distancia de los elementos constructivos del **proyecto** (más de 35 metros entre la estructura principal de la casa habitación y la franja de playa susceptible de anidación) y el nivel en los

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

que estos últimos se encontrarán (7 metros sobre el nivel medio del mar) se considera que no afectará la zona marina ni la franja de playa. No obstante, el proyecto no pretende la colocación de luminarias, reflectores, ni elementos de iluminación orientados hacia la zona federal. Las luminarias que se utilicen en las áreas verdes dentro del lote privado serán de baja intensidad y luz ámbar.

5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías. **Vinculación:** El **proyecto** no considera el uso directo o indirecto de ningún tipo de vehículo en la playa de anidación, y cumplirá con las medidas de seguridad en caso de la introducción a la playa de algún tipo de mascota, absteniéndose de ello en la temporada de anidación.

Que el sitio donde se pretende realizar el **proyecto**, no se encuentra 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 **LGEEPA** y 5 incisos Q) y R) del **REIA**.

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

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

El área donde se ubica el proyecto "**MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit**" presenta un uso del suelo definido por medio del decreto N° 8430 Aprobación del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

(PMDU-BB-2002), del 1º de Junio del 2002, como: Turístico (T-12) en la que el uso predominante es la construcción de hoteles, condominios y casas habitación en el Plano E-4 (Zonificación Secundaria) del PPDU-PM-2002.

Para el análisis del cumplimiento del coeficiente de ocupación de suelo (**COS**), del coeficiente de utilización de suelo (**CUS**) y de la densidad del proyecto, se consideraron las superficies desglosadas previamente en el Capítulo II conteniendo las características particulares del proyecto, debiendo señalarse que las áreas de sótanos se destinan a equipamiento, y además se encuentran debajo de las áreas techadas que ya se cuentan en la superficie total de COS, por lo que no aumentan la superficie de dicho Coeficiente de Ocupación de Suelo. En las tablas siguientes se presentan los totales de superficie constructiva considerada para el COS y CUS del proyecto:

Cálculo de COS y CUS del proyecto.

Tabla de determinación del coeficiente de ocupación de suelo (COS)	Superficie en m²	% respecto del predio
Superficie del predio del proyecto	5,147.50	100.00%
Áreas de construcción techada en planta baja	1031.17	
Total de superficie para determinación del COS	1031.17	20%
Tabla de determinación del coeficiente de utilización de suelo (CUS)	Superficie en m²	% respecto del predio
Superficie restante del predio para el proyecto	5,147.50	100.00%
Planta baja	1031.17	
Planta alta	585.3	
Total de superficie para determinación del CUS	1,616.47	31.40%

Cuadro de cumplimiento de restricciones urbanísticas:

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDUB*	Cumplimiento
Uso de suelo	Habitacional	Habitacional T-12	Cumple
Terreno m²	5,147.50	m² 600	m² Cumple

*MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHEYO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Construido en planta baja m ² (desolante)	1031.17	m ²	2070	m ²	Cumple
Cos=	1031.17	0.20	(1)		Nota (1)
	5,147.50				
Total de construcción del proyecto en todos sus niveles (m ²)	1,616.47	m ²	1,556.99	m ²	Cumple
Cus=	1,616.47	0.31	0.36		Cumple
	5,147.50				
Niveles	2		2		Cumple
Densidad.- no. De departamentos, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea	1		5 casas por hectárea = 2 casas		Cumple
Restricción frontal	10 metros		20 metros		Nota (2)
Restricción lateral	5 metros		5 metros		Cumple

Como se puede observar, el proyecto cumple con los parámetros y restricciones establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas Nayarit, debiendo considerarse las notas siguientes:

Nota (1): El proyecto ha sido aprobado por el Comité de Construcción del Condominio Maestro de Punta Mita con base en su Reglamento Interno y su Régimen Condominial, como requisito indispensable para que el Ayuntamiento de Bahía de Banderas otorgue las licencias y autorizaciones que le competen exclusivamente en materia urbana, las cuales se encuentran en proceso actualmente, afectadas por las medidas de seguridad y distanciamiento impuestos debido a la pandemia de Covid-19 que ha retrasado la gran mayoría de procedimientos administrativos en los 3 órdenes de gobierno. Se estarán presentando en alcance, ya que el tiempo y fecha de su expedición no depende de la voluntad del promovente.

Nota (2): Respecto a la restricción hacia la vialidad de 20 metros que establece la tabla del PMDUBB respectivo, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, ha determinado mediante el Dictamen 0685/2018 de fecha 22 de agosto de 2018, que al tratarse de la colindancia con una vialidad interna en un condominio privado, distinta de la vía pública a la que se refiere la restricción en comento, y al no limitar la iluminación, ventilación, ni violentar la privacidad, no le es aplicable al proyecto de forma estricta, sino que es permitida una restricción de 10 metros, la cual es congruente con la reglamentación interna del condominio maestro Punta Mita. El mencionado dictamen pretendidamente obra en expedientes de esa Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LCEEPA** y 36 primer párrafo de su **REIA**, para la resolución correspondiente, la

"MJA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que el diseño del mismo tal como fue propuesto en la **MIA-P**, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la **LGEEPA** y 12 fracción III del **REIA**.

8 Fracción IV.- Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto.

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

Sobre el particular la **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del **proyecto**, así como los factores sociales y el entorno inmediato del área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas) llegando a una superficie total de 585,451.13 m².

El **proyecto** pretende la construcción de una vivienda unifamiliar, las obras y actividades que comprende el **proyecto** se encuentran divididas en tres etapas distintas: durante la primera (preparación del sitio) se modificarán las condiciones de los componentes ambientales para permitir el paso a la segunda etapa (construcción), donde se construirán los elementos que constituyen el **proyecto**. En la última etapa (operación y mantenimiento) las actividades se restringen a la operación y mantenimiento de la infraestructura, así como a la ejecución de los programas ambientales que se propondrán. La descripción de estas etapas, las actividades que las conforman y su calendarización pueden observarse en el Capítulo II de la **MIA-P**.

En las cercanías del sitio donde se pretende insertar el **proyecto** no se observan grandes núcleos urbanos, sino el desarrollo turístico habitacional costero conocido como Punta de Mita, así como algunas pequeñas poblaciones donde la principal actividad económica está estrechamente ligada al desarrollo turístico presente en la zona. Los poblados más cercanos al sitio de proyecto son Corral del Risco e Higuera Blanca,



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

con una población de 2,304 y 960 habitantes respectivamente. Las actividades económicas que se realizan están relacionadas con el sector turístico y los servicios complementarios que se ofertan. El Lote 03 forma parte de un subcondominio residencial privado denominado "Kupuri" con infraestructura, equipamiento y viviendas de naturaleza similar a la del **proyecto**, las cuales a su vez se encuentran dentro del condominio maestro Punta de Mita, en la actualidad es posible observar que ya terminó la construcción de infraestructura del desarrollo y se observan en construcción varias residencias similares al **proyecto**.

En lo que respecta a la hidrología superficial, en la zona en la que se observa la localización del predio, se indica que se encuentra ubicado en la Región Hidrológica 13, Huicicila (cuenca río Huicicila-San Blas). La región hidrológica Huicicila está dividida en dos porciones, la Norte y la Sur limitadas por la cuenca del río Ameca. La del Norte se conoce como de la cuenca Río Huicicila-San Blas en Nayarit y abarca la parte occidental del municipio de Bahía de Banderas y drena los ríos El Naranjo, Huicicila, Los Otates, La Tigresa, El Agua Azul, Calabazas, Charco Hondo y Lo de Marcos. Al Norte de esta cuenca se encuentran zonas de marismas y esteros cerca de San Blas. Otro rasgo hidrográfico importante es el lago San Pedro. Se asientan poblaciones de importancia como: Jalcoicotán, Zacualpan, Compostela, Las Varas, Sayulita, Higuera Blanca y Punta Mita; en su zona litoral hay numerosas localidades turísticas (CONAGUA, 2015).

Para la delimitación del Área de Influencia (AI) se aplicaron los siguientes criterios: Para los efectos directos se determinó que el área donde se desplantará el **proyecto** será la superficie donde se resentirán este tipo de impactos, como lo son la remoción de vegetación y la pérdida de suelo por la construcción de las obras, los cuales están limitados a una superficie específica que será menor a la superficie del lote. En el caso de los efectos indirectos, de conformidad con la definición presentada, es necesario identificar los principales impactos negativos que trascienden los límites del sitio de **proyecto**, así como los componentes ambientales que resienten dichos impactos.

Durante la construcción del **proyecto** se generarán residuos resultantes de los materiales utilizados para la construcción de la casa habitación como escombros, maderas, metales, así como residuos sólidos urbanos como consecuencia de la alimentación de los trabajadores, éstos se almacenarán temporalmente dentro del predio para posteriormente ser recolectados por empresas autorizadas. Respecto de las aguas residuales generadas, éstas se acumularán en los sanitarios portátiles que contratarán para la obra, las cuales recibirán mantenimiento por las mismas empresas autorizadas que

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. T38.01.00.01/1346/2021

proveen el servicio.

En la operación, el **proyecto** generará residuos sólidos urbanos característicos de una casa habitación, estos residuos estarán compuestos principalmente en residuos orgánicos resultado de la preparación de alimentos y en una menor medida plásticos, vidrio y cartones de empaquetados. Asimismo, se generarán descargas de aguas residuales y residuos sanitarios por la operación de baños y alberca. Al insertarse dentro un área residencial completamente urbanizada todos estos residuos y descargas serán manejadas adecuadamente, siendo recolectadas directamente del almacén temporal de residuos sólidos de la casa habitación. En cuanto a las descargas estas serán enviadas a la planta de tratamiento del condominio maestro Punta de Mita a través de la red de drenaje del desarrollo.

Por lo anterior se considera que el área de influencia por la generación de residuos sólidos y descargas como parte de las actividades del **proyecto** no rebasaran los límites del lote y se llega a determinar que el **AI del proyecto** tiene un área de 30,690.10 m².

Fauna.

Se realizaron 4 puntos de muestreo dentro del sitio de **proyecto**, para la selección de los sitios de muestreo se consideró la accesibilidad del terreno, las zonas menos perturbadas (con imágenes satelitales) y los aspectos sociales; de esta manera se llevó a cabo la técnica de registro por encuentros visuales (**REV**), la cual es útil para medir la composición de especies, abundancia, las asociaciones de hábitat y el nivel de actividad.

Reptiles: En el caso de los reptiles se identificó 1 sola especie de reptil. En la siguiente tabla, se presenta el listado de especies pertenecientes al grupo de los reptiles, los cuales se reportan con distribución dentro del sitio de **proyecto**:

Réptiles		
Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Sceloporus utiformis</i>	Lagartija espinosa del Pacífico	-

Aves: En lo que se refiere a este grupo a nivel del sitio de **proyecto**, se tiene un total de 7 especies, incluidas en 6 familias, cabe mencionar que estas aves solo se observaron el espacio aéreo del sitio de **proyecto**. No se registró ninguna especie dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. En la siguiente tabla

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el lote Riquelme 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.

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

Página 30 de 59



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

se presenta el listado de especies pertenecientes al grupo de las aves que se reportan con distribución dentro del sitio de **proyecto**:

Aves		
Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Cathartes aura</i>	Buitre americano cabecirrojo	-
<i>Zenaidura macroura</i>	Huilota Común	-
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Tijereta	-
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	-
<i>Cyananthus latirostris</i>	Colibrí pico ancho	Pr
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Bienteveo común	-

Mamíferos: Respecto de los mamíferos se identificaron 4 especies dentro del sitio de **proyecto**, pertenecientes a 2 familias, ninguna de estas especies se encuentra dentro de alguna categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. En la siguiente tabla, se presenta el listado de especies pertenecientes al grupo de los mamíferos, los cuales se reportan con distribución dentro del sitio de **proyecto**:

Aves		
Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Reithrodontomys fulvescens</i>	Ratón cosechero	-
<i>Sciurus colliae</i>	Ardilla gris del Pacífico	-

Vegetación.

Unidades de vegetación dentro del Sistema Ambiental

De acuerdo con el Conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1: 250 000, serie VI (Capa Unión) de INEGI (2016) la unidad de vegetación existente dentro del sistema ambiental está clasificada como vegetación secundaria arbustiva de selva mediana caducifolia (Vsa/SMS).

Dentro del sistema ambiental (SA) se identificaron 94 especies distintas distribuidas en 36 familias, siendo la familia mayormente representada la Fabaceae con 20 especies integrándola. Las especies de flora en el SA son características de 4 unidades de vegetación, selva baja subcaducifolia, manglar, pastizal inducido y vegetación exótica.

Dentro del sitio de **proyecto** se identificaron 19 especies distribuidas en 11 familias distintas, siendo la familia Fabaceae la mayor representada. Se identificaron 18 especies nativas en el sitio de proyecto y una



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

especie invasora con presencia en México. Dentro del sitio del proyecto se detectó la presencia de 1 especie con protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, la palma de coco de aceite (*Orbignya guacuyule*).

La vegetación del sitio de **proyecto** se caracteriza por especies características de selvas caducifolias, sin embargo, la presencia de pastizales inducidos en el estrato herbáceo es evidencia de que el sitio de **proyecto** tuvo afectaciones previas en el componente de vegetación, encontrándose actualmente en un estado de sucesión. Lo anterior es consecuente con lo que señala el conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1:250 000, serie VI (Capa Unión) de INEGI (2016) que caracteriza la vegetación del sitio de **proyecto** como vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, cabe mencionar que la vegetación secundaria se manifiesta después de que una selva tropical primaria ha sido perturbada (Gómez-Pompa y Vázquez-Yanes, 1985), los factores de perturbación pueden ser variados al igual que la composición florística.

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Orbignya guacuyule</i>	Palma de coco de aceite	Pr
<i>Ipomoea cordatotriloba</i>	Campanilla púrpura	-
<i>Jacquemontia pentantha</i>	Campanilla azul	-
<i>Hippomane mancinella</i>	Manzanita	-
<i>Sapium pedicellatum</i>	Mataíza	-
<i>Gliricidia sepium</i>	Cacahuananche	-
<i>Bursera copallifera</i>	Copal	-
<i>Leucaena leucocephala</i>	Guaje	-
<i>Phytocelllobium dulce</i>	Guarnuchil	-
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo	-
<i>Lysiloma divaricata</i>	Tepemezquite	-
<i>Mimosa leptocarpa</i>	Sierrilla	-
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima	-
<i>Argemone grandiflora</i>	Chicalote	-r
<i>Passiflora foetida</i>	Pasiflora	-
<i>Panicum maximum</i>	Panicum maximum	-
<i>Antigonon leptopus</i>	Antigonon leptopus	-
<i>Populus spp.</i>	Populus spp.	-
<i>Serjania mexicana</i>	Serjania mexicana	-

"MIA-R Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Nupuri 3 en Puerto Mito, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.



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**, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **REIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

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

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

Componente afectado: Flora	
Descripción del impacto	Categoría
Reducción de la cobertura vegetal en el sitio del proyecto	Impacto Moderado
Medidas de mitigación	
Acción concreta 1: Se llevará a cabo un Programa de rescate de flora, que incluirá la creación de un vivero temporal y propiciará la utilización de plantas nativas, lo que ayudará a mitigar y compensar la reducción de la cobertura vegetal por desmonte.	
Acción concreta 2: Se evitará la creación de fogatas dentro del área del proyecto	
Acción concreta 3: Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	
Acción concreta 4: Se llevará a cabo un programa de reforestación utilizando las especies rescatadas dentro del sitio de proyecto .	



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Componente afectado: Suelo	
Descripción del impacto	Categoría
Reducción de suelo disponible por remoción de capa superficial del suelo	Impacto Moderado
Medidas de mitigación	
Acción concreta 1: Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos despalme para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	
Acción concreta 2: Se llevará a cabo un Programa de Reforestación, que incluirá la creación de un vivero temporal y propiciará la utilización de plantas nativas, que se efectuará en las áreas verdes del proyecto, con lo que se recuperará un área importante de suelo fértil que sostendrá vegetación.	
Descripción del impacto	Categoría
Modificación de relieve natural del sitio del proyecto por trabajos de excavación, relleno y nivelación.	Impacto Moderado
Medidas de mitigación	
Acción concreta 1: Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos de excavación, relleno y nivelación para evitar alteraciones del relieve en las áreas circundantes.	
Acción concreta 2: En las porciones de terreno donde se vayan a realizar cortes y que permanecerán pendientes o taludes, se empleará como recubrimiento una malla de tipo Macaferri que permite el crecimiento de vegetación e impidiendo futuros deslizamientos.	
Descripción del impacto	
Uso recreativo no motorizado de la zona federal marítimo terrestre	
Medidas de mitigación	
Acción concreta 1: Se prohíbe la colocación de estructuras de acero o similares del tipo de tiendas de campaña, toldos, etc.	
Acción concreta 2: Se prohíben actos de descarga urinaria o fecal en el área.	
Acción concreta 3: Se prohíbe la utilización de cualquier tipo de vehículo motorizado, a efecto de no alterar las condiciones de la arena ni dañar sitios de posible anidamiento de tortugas marinas.	
Acción concreta 4: Se prohíben las fogatas o quema de cualquier material en el área.	
Acción concreta 5: Se prohíbe el depósito de cualquier tipo de residuo sólido o líquido.	
Acción concreta 6: Se prohíbe el uso de luminarias o faros hacia la zona federal marítimo terrestre, para evitar el ahuyentamiento de las tortugas marinas o de cualquiera otra especie silvestre.	

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

Componente afectado: subsuelo	
Descripción del impacto	Categoría

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el lote Ilupuri 3 en Fundo Mito, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.

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

Página 34 de 59



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Reducción de la capacidad de filtración del subsuelo por construcción de obra civil.	Impacto Moderado
Medidas de mitigación	
Acción concreta 1: Utilizar en estacionamiento y andadores, recubrimientos a base de materiales que eviten la erosión del suelo y que favorezcan la permeabilidad y así favorecer la recarga de acuíferos.	
Acción concreta 2: Para evitar inundaciones y encharcamientos dentro del sitio del proyecto, se deberá canalizar debidamente el agua pluvial, enviando una parte hacia las áreas verdes, para conservar así su función de recarga de acuíferos.	

Componente afectado: Suelo	
Descripción del impacto	Categoría
Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados durante la operación de la infraestructura.	Impacto Moderado
Medidas de mitigación	
Acción concreta 1: Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	
Acción concreta 2: El proyecto contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes propiamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciando así la separación de los mismos. También se ubicarán recipientes en sitios de circulación de usuarios, y su contenido será recolectado diariamente, para que los materiales susceptibles de reutilización o reciclaje, se entreguen a las empresas recicladoras que cuenten con autorización vigente, y el resto al servicio municipal de limpia para su adecuada disposición final.	

Componente afectado: Agua	
Descripción del impacto	Categoría
Modificación de la calidad del agua por descarga de aguas residuales por la operación de la infraestructura.	Impacto Moderado
Medidas de mitigación	
Acción concreta 1: Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	
Acción concreta 2: Las aguas residuales irán a una planta de tratamiento del condominio maestro Punta de Mita.	
Descripción del impacto:	Categoría
Aumento en la demanda de agua por la operación de la infraestructura.	Impacto Moderado
Medidas de mitigación	

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.

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

Página 35 de 59



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Acción concreta 1: Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.
Acción concreta 2: Para el mantenimiento de las áreas verdes, macetas y jardinería en general se llevarán a cabo riegos nocturnos con la finalidad de aumentar el aprovechamiento de agua por la planta y evitar su pérdida por evaporación.

Medidas específicas para la protección de la Fauna en Norma

Aun cuando los impactos ambientales relacionados con el componente fauna resultan ser irrelevantes de acuerdo con su índice de incidencia al considerar la posible interacción con especies bajo protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, se proponen las siguientes medidas de prevención y mitigación:

Debido a 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.

ESPECIE: Colibrí pico ancho (<i>Cyananthus latirostris</i>)
Acción concreta 1: Dentro del programa de reforestación que será elaborado se incluirán especies con flores tubulares tales (<i>Ipomoea wolcottiana</i> , <i>Mirabilis</i> sp). Estas especies son preferidas por el colibrí pico ancho (<i>Cyananthus latirostris</i>) para alimentarse.

Al colindar el sitio de **proyecto** con una playa que presenta condiciones para la posible anidación de ejemplares de tortugas marinas, particularmente ejemplares de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*), por lo que se consideran las siguientes medidas específicas, de conformidad con la **NORMA Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012**, que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación:

Especie: Tortugas Marinas
Acción concreta 1: Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.
Acción concreta 2: Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri I en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACNETO, S.A. DE C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Acción concreta 3: Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.
Acción concreta 4: Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.
Acción concreta 5: Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: • Lámparas direccionales o provistas de mamparas o capuchas. • Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. • Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
Acción concreta 6: Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.
Acción concreta 7: Se establecerá un protocolo de avistamiento de tortugas marinas, dentro de este protocolo se establecerán las medidas a tomar en caso de un avistamiento de algún ejemplar de especies de tortuga marina.
Además de las medidas presentadas anteriormente, la promovente anexó a la información complementaria los siguientes programas ambientales: • Programa de rescate de flora. • Programa de reforestación. • Programa de rescate de fauna. • Protocolo de avistamiento de tortugas marinas. En conjunto las medidas y programas presentados permiten establecer un mecanismo de vigilancia ambiental basado en acciones específicas, métodos de evaluación y registro para cada una estas. De esta manera las afectaciones a los componentes abióticos y a la biodiversidad puedan ser prevenidos y mitigados.

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

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Loté Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.

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

Página 37 de 59



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

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.

Componente: Suelo

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

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

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

Componente: Subsuelo

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias		
En ausencia del proyecto , el subsuelo continuará modificándose gradualmente en toda la franja costera destinada al desarrollo, a medida que se continúen construyendo los lotes disponibles.	El subsuelo permanecerá con las tendencias de cambio actuales en el SA . Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación posiblemente aumentaría en cierta medida la contaminación del subsuelo, a través de las actividades de cimentación, así como la posible modificación de su estructura y capacidad de filtración.	Con la aplicación del Sistema de Medidas de Prevención y Mitigación, los impactos al subsuelo se verán mitigados en cierta medida y compensados, en primera instancia, con la ejecución de un Programa de Reforestación, con lo que se recuperará una superficie de suelo, beneficiando de manera indirecta el subsuelo. Además, el Programa de manejo de residuos evitará que se contamine el suelo durante las actividades en las que se encuentra expuesto, como la cimentación.
Escenario ambiental esperado		
Se espera un subsuelo con una leve disminución en su capacidad de filtración de agua y con modificaciones en su estructura a medida que continúe desplantando	Un escenario con alteraciones en el suelo por modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación con residuos sólidos.	En el SA se continuarán desarrollando las actividades turísticas, habitacionales y comerciales, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, el proyecto contará con áreas rehabilitadas que anteriormente se encontraban impactadas

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el lote Rupul 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

edificaciones con sus consecuentes trabajos de remoción de tierras y cimentación.		por erosión o compactación, devolviendo así en cierta medida sus propiedades al subsuelo.
Modificación de la calidad ambiental del sitio		
No sufrirá cambios importantes a escala del SA, sin embargo, se esperan modificaciones puntuales en los sitios donde continúan desplantándose edificaciones, sobre todo en aquellos que requieran trabajos movimiento de tierras y cimentación.	La calidad ambiental se verá afectada de manera puntual en los sitios de cimentación y despiante de obras debido a la contaminación del subsuelo y a la modificación de algunas de sus características.	Con la ejecución de las medidas de mitigación y los programas ambientales que se ejecutarán, se mejorarán las condiciones del subsuelo y se rehabilitarán diversas áreas dañadas, con lo que se espera un leve aumento en la calidad del componente.

Componente: Agua

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

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.

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

www.gob.mx/semarnat

Página 40 de 59



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

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

Componente: Aire

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

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupari 3 en Punta Mito, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

aumento de la población en la zona.	con la consecuente afectación al aire.	
Modificación de la calidad ambiental del sitio		
Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el sistema ambiental.	La calidad del aire en el SA disminuiría levemente de manera temporal.	Las actividades de reforestación y el mantenimiento de la cobertura vegetal aportarán servicios al sistema ambiental. La promoviente se asegurará, sin embargo, que durante la construcción del proyecto la emisión de CO ₂ y otros contaminantes, sea mínima.

Componente: Flora

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

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (31) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 42 de 59



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

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

Componente: Fauna

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

"MIA-F Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

	particularmente aves y reptiles.
--	----------------------------------

11 Análisis Técnico

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

La superficie sin afectación por **ZFMT** es en la que se desplantarán todas las obras del **proyecto**, sin que se pretenda ningún tipo de construcción dentro del polígono afectado por la **ZFMT**. No obstante, la promovente señala que para todo cálculo de los coeficientes urbanísticos, en tanto dicha afectación no cauce estado y, en consecuencia, conste en los correspondientes registros públicos de la propiedad federal y privada, se considera la superficie expresada en la escritura pública relativa al predio, misma que se adjunta en el anexo 1, es coincidente con la superficie determinada en el estudio topográfico de 5,147.50 m², por lo que se considera esta última como la superficie real para la implementación del **proyecto**. Cabe mencionar que el recibo oficial correspondiente al pago del predial, expedido a nombre de la **promovente** por parte del Ayuntamiento de Bahía de Banderas con número Q000024994 Cuenta U019488 de fecha 18 de febrero de 2021, mismo que se incluye en el anexo 1 de la **MIA-P**, se refiere a una superficie catastral mayor que asciende a 6,149.90 m², lo cual la **promovente** menciona que está en proceso de corregirse.

Las áreas de desplante que técnicamente aplican para el cálculo del coeficiente de ocupación de suelo (**COS**) son las construcciones techadas. No se consideran dentro del cálculo de **COS** las áreas de terrazas y balcones descubiertos, como tampoco albercas, asoleaderos, andadores ni sótanos destinados a servicios, o cuyas áreas de uso se encuentren debajo del desplante de las áreas habitacionales techadas, que ya cuentan para el **COS**, todo ello de acuerdo con la reforma del Art. 3 Fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado en el Diario Oficial del Estado de Nayarit el 08 de agosto de 2009.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

En relación a su escrito del 13 de julio de 2021, a través del cual la **promovente** abunda en su respuesta al punto 1 del requerimiento de información adicional donde se solicitó lo siguiente: *Se hace de su conocimiento que el 9 de diciembre de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, por lo que es el instrumento legal al que debe sujetar el dictamen técnico forestal que acredite si el proyecto requiere o no de cambio de uso de suelo de terrenos forestales. Se requiere que actualice la información al respecto y, en su caso, haga el pago de derechos correspondiente, si es que el proyecto considera el análisis de la fracción VII del artículo 28 de la LGEEPA y el inciso O) del artículo 5º del REIA.*

La **promovente** asevera que es un dictamen técnico el instrumento idóneo para acreditar si el **proyecto** requiere o no de cambio de uso de suelo de terrenos forestales. Al respecto esta Delegación considera que es de utilidad que el documento técnico que soporte la determinación de si un predio requiere o no de cambio de uso de suelo de terrenos forestales, esté apoyada en la acreditación del técnico que los suscriba, sin embargo más importante aún, es la información que dicho documento técnico aporta. Al respecto cabe citar la conclusión del dictamen técnico forestal anexo al escrito de información adicional recibido en esta Delegación el 24 de junio de 2021: ***Derivado de la información obtenida en campo, la cartografía generada del lote y lo establecido por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, concluyo y dictamino que el Lote Kupuri 3, Localizado en Punta de Mita, Municipio de Bahía de Banderas Nayarit, con las coordenadas UTM especificadas en el presente dictamen. El lote en mención presenta vegetación secundaria nativa (Acahual).***

Esta Delegación observa que el dictamen técnico referido, no aporta información que determine que el sitio del proyecto **ha sido sometido al establecimiento de praderas artificiales y cultivos anuales o perennes mediante un sistema de producción tradicional, en subsecuentes años de cultivo.** Esto permitiría soportar la aseveración de que se trata de un acahual.

Por otro lado, el inciso O) del artículo 5º del REIA señala que requieren autorización en materia de **impacto Ambiental, CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:**

- I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

Al respecto se identifica, con base en la información aportada por la **promovente**;

- Que el sitio del **proyecto** se ubica en una zona identificada como vegetación secundaria arbustiva de selva mediana caducifolia (Vsa/SMS).
- Que el predio mide más de 5000 m² y que propone la remoción de 19 ejemplares arbóreos entre éstos uno de *Orbignya guacuyule* incluido en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, en la categoría de sujeta a protección especial; que se realizará el desmote de la vegetación en al menos 1,744.06 m² que corresponde a las obras techadas y sin techar. Y que no se trata de una vivienda unifamiliar, sino de una casa habitación de uso residencial que se identifica como desarrollo inmobiliario.

Que la fracción LXXI. del artículo 7° de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable define Terreno forestal: *Es el que está cubierto por vegetación forestal o vegetación secundaria nativa, y produce bienes y servicios forestales;* y la fracción LXXIII del mismo artículo define **Terreno temporalmente forestal como:** *Las superficies agropecuarias que se dediquen temporalmente al cultivo forestal mediante plantaciones forestales comerciales, así como aquellas en las que se hayan realizado actividades de reforestación, pudiendo volver a su condición de terreno agropecuario al desaparecer esta actividad, así como aquellas en las que encontrándose en periodos de descanso de la actividad agropecuaria haya surgido vegetación secundaria nativa (también llamados acahuales o guamiles); Fracción reformada DOF 13-04-2020. (El resaltado en acahuales es por esta Delegación.*

Que el Artículo 3o fracción I Ter del **REIA** define **Cambio de uso de suelo** como: *Modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos, llevada a cabo por el hombre a través de la remoción total o parcial de la vegetación;*

Con base en lo anterior, esta Delegación determina, que aún cuando la **promovente** no demostró fehacientemente que el predio del **proyecto** se trate de un acahual, la Ley General de Desarrollo Forestal sustentable actualmente vigente, relaciona el **concepto de acahual** con terreno **temporalmente forestal**;

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Rupuri 3 en Punta Mita, Bahío de Banderas, Nayarit"
PACHECO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

que el inciso O) del artículo 5º del **REIA** indica que requiere autorización en materia de impacto ambiental, el **CAMBIO DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, sin excluir a los terrenos temporalmente forestales** y; que la información aportada por la **promovente**, pone de manifiesto que el **proyecto** requiere la remoción de la vegetación forestal que incluye 19 árboles en una superficie aproximada de 1744 m². Por lo que se concluye que el **proyecto** debe ser sometido a evaluación en materia de impacto ambiental por el cambio de uso de suelo.

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**; en lo que se refiere al desarrollo inmobiliario que afecta al ecosistema costeros y la realización de actividades en zonas federales incisos Q) y R) del artículo 5º del REIA.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º incisos O) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

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, **"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"**, a ubicarse en el lote Kupuri 3, integrante del Subcondominio maestro Unidad R1 Norte Kupuri, que forma parte del condominio maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con de coordenada UTM de referencia X=446949.402 Y=2298008.940.

- El **proyecto** consiste en la construcción de una casa habitación de dos plantas más un nivel de sótanos, en una superficie aproximada de 5,147.50 m².
- La distribución de las áreas del **proyecto** son las siguientes:
 - Nivel planta baja.- Recámara de servicio 01 y 02 con baño, lavandería, site, cuarto de blancos, cuarto eléctrico, oficina, baño de oficina, recámara 05 y 06 con baño, gym y spa, baño de gym, cuarto de niñera con baño, cuarto de niños con baño y vestidor, sala de tv, comedor, cocina con alacena, recámara maestra con baño y vestidor, terraza maestra, área de asadores, sala del servicio, vestíbulo, pasillo de servicio y pasillo principal.
 - Nivel planta alta.- Terrazas, vestíbulo, pool house, 4 recámaras con baño, garaje con bodega,

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

cuarto de tableros, cuarto de máquinas exterior, cuarto de choferes,

- Nivel sótano.- Cuarto de máquinas, bodegas 1, 2 y 3, baño y escaleras.

Desglose de superficies del proyecto

Planta baja	m ²
Recámara servicio 01	16.33
WC 01	4.48
Recámara servicio 02	15.64
Wc 02	4.48
Lavandería	35.26
Powder room - lavandería	2.69
Storage	24.54
Línen	5.19
Site	8.87
Cuarto eléctrico	8.87
Powder Room	4.74
Escaleras	10.55
Oficina	28.98
Baño de oficina	4.39
Recámara 05	42.15
Baño / vestidor Rec. 05	11.41
Recámara 06	42.17
Baño / vestidor Rec. 06	11.35
Vestibulo Gym / Spa	12.22
Gimnasio	39.82
Spa	24.47
Baño spa / gym	13.85
Nanny's Room	27.22
Nanny's Bath	6.27
Kid's Room	46.38
Kid's Bath	12.47
Vestidor Kid's	5.96
Powder Terraza	4.56
Sala de TV	42.75
Family Room	31.15
Comedor	42.73
Cocina y Alacena	61.64
Recámara Master	38.9

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Terraza de Rec. Master	40.78
Baño de Rec. Master	19.88
Vestidor Rec. Master	6.23
Área Grill	120.6
Sala servicio	18.4
Vestíbulo	33.9
Pasillo servicio	46.77
Pasillo principal	52.13
Total construcción techada en planta baja	1,031.17

Áreas generales de construcción descubierta (sin techo)	
Planta baja	
Pasillo patios	53.71
Terrazas	165.23
Alberca y espejo de agua	135.26
Estacionamiento sin rampa	258.52
Espejo de agua	6.44
Pasillo hacia c. maquinas	93.64
Total construcción descubierta en planta baja	712.8

Áreas verdes (puede presentarse unificado como una sola unidad de superficie)	
Jardines, Planta Alta	3,403.53
Total áreas verdes	3,403.53

Áreas generales del proyecto	
Total construcción techada en planta baja	1,031.17
Total construcción descubierta en planta baja	712.8
Total áreas verdes	3,403.53
Total de áreas (igual a la superficie del predio)	5,147.5

Nivel planta alta	m²
Pool house	41.64
Terraza	10.89
Vestíbulo	16.2
Recámara 01	48.55
Terraza Rec. 01	11.3

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Aupari 3 en Fomento Milto, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

Patio 01	4.81
Baño rec. 01	14.23
Terraza baño 01	4.75
Escaleras	17.16
Pasillo	33.29
Recámara 02	30.16
Terraza Rec. 02	9.97
Patio 02	4.5
Baño rec. 02	13.38
Terraza baño 02	4.42
Recámara 03	30.16
Terraza 03	9.98
Patio 03	4.5
Baño rec. 03	13.38
Terraza baño 03	4.42
Recámara 04	40.38
Terraza 04	9.59
Patio 04	9.62
Baño rec. 04	14.23
Terraza baño 04	4.76
Garage con Bodega	109.93
Guardado garage	20.87
Cuarto de Choferes	16.33
Baño de cuarto choferes	5.39
Powder Room Pool house	3
Cuarto tableros	7.26
Cuarto maquinas exterior	16.25
Total construcción techada en planta alta	585.3

Nivel sótano	m²
Baño	10.10
Escalera	11.90
Bodega 1	51.80
Bodega 2	37.80
Bodega 3	38.30
Área de maquinas	223.94
Total de sótanos	373.84

Las coordenadas UTM de la poligonal del **proyecto**, son:

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupurí 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
 PACHETO, S.A. DE C.V.

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

Página 51 de 59



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	446,949.402	2,298,008.940
2	446,937.590	2,298,011.057
3	446,939.735	2,298,023.030
4	446,928.598	2,298,044.638
5	446,920.049	2,298,026.558
6	446,905.767	2,298,055.433
7	446,888.685	2,298,096.005
8	446,896.952	2,298,142.141
9	446,951.004	2,298,133.810
10	446,945.477	2,298,084.128
11	446,947.191	2,298,056.635
12	447,024.987	2,298,075.284
13	446,948.452	2,298,051.375
14	446,952.524	2,298,026.365
Superficie (m²) = 5,147.50		

Nota: No se autoriza la remoción de la vegetación forestal al interior del predio del **proyecto** debido a que la **promovente** no solicitó la evaluación por la fracción VII de artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el inciso O) del artículo 5º del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de evaluación del impacto ambiental; por lo tanto previo a la realización de las obras y actividades que aquí se autorizan, deberá contar con la autorización en materia de impacto ambiental para el cambio de uso de áreas forestales.

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

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

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

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

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

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

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

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

CONDICIONANTES

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el lote Rupuri 2 en Punta Nito, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (31) 2'5-49-01 www.gob.mx/sema-nat

Página 54 de 59



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

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

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

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 **Previo al inicio de las obras y actividades que aquí se autorizan**, deberá contar con la autorización en materia de impacto ambiental, para el cambio de uso de áreas forestales, conforme al artículo 28 fracción VII de la **LGEEPA** y el artículo 5º inciso O) de su reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental.

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**.

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mito, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

3. A fin de 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 a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
4. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, 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 mismo **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 del **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 se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kapuri 2 en Punto Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.

Av. Adende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (317) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 58 de 58



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

- 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.
- 7 Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
- 8 Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, previo a su traslado y reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
- 9 Respecto su intención de reforestar con especies nativas y especies no nativas, se le indica que deberá presentar dentro de los primeros 90 días naturales, contados a partir de la recepción del presente oficio, dos copias del Programa de reforestación que propone, una de ellas será para esta Unidad Administrativa y la otra esta Delegación Federal la dirigirá a la Dirección General de Vida Silvestre (DGVS) de esta Secretaría, a fin de que sea dicha Instancia quien valide si las especies no nativas propuestas son susceptibles de ser incluidas en el ecosistema del **proyecto**. La **promovente** no podrá incluir en la reforestación especies que no sean autorizadas por la DGVS.
- 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

"M/A-P Construcción y operación de una casa habitación en el Lote Kupuri 3 en Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

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 instrumentito, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **REIA**.

DECIMOSEGUNDO.- La **promovente**, deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el lote Kupuri 3 en Punta Gorda, Bahía de Banderas, Nayarit"
PACHETO, S.A. DE C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1346/2021

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 a la **C. Paola Pérez Mendoza** apoderada legal de la persona moral denominada **Pacheto, S.A. de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 176 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Subdelegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente, Para su conocimiento.
- c.c.p. QFB José Isabel Aguirre Aguirre.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas, 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.- Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2021TD014

No. Bitácora: 18/MP-0054/03/21

leag/mgcc/klmm

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.

"MIA-P Construcción y operación de una casa habitación en el lote Kupul 3 en Punta Mita, Bahía de Bandejas, Nayarit"

PACHETO, S.A. DE C.V.

