

**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\_03\_2022\_SIPOT\_4T\_2021\_FXXVII, en la sesión celebrada el 14 de enero de 2022

**Disponible para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA\\_03\\_2022\\_SIPOT\\_4T\\_2021\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_03_2022_SIPOT_4T_2021_FXXVII.pdf)

*Copy*



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

Oficio No. 138.01.03/1767/2021

Tepic, Nayarit a 8 de octubre de 2021

**Asunto: Se emite Resolutivo**

**Lic. Jorge Antonio Alonso Tavira**

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **Lic. Jorge Antonio Alonso Tavira** Representante Legal de la persona moral denominada **Cantiles de Mita, S.A. de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**Villas Iyari II**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el lote R1 Norte del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit; con coordenada UTM WGS 84 X=446300.29 Y=2298317.70.

## RESULTANDO

- I Que el 14 de julio de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de 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 **18NA2021TD045**.
- II Que el 22 de julio de 2021, mediante escrito del 15 de julio de 2021, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 15 de julio 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**.
- III Que el 5 de agosto de 2021, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0034/21, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021**

del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 29 de julio al 05 de agosto de 2021 y extemporáneos.

- IV Que el 6 de agosto 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 138.01.00.01/1381/2021 y 138.01.00.01/1382/2021, ambos del 6 de agosto 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 a la fecha de emisión del presente oficio, esta Delegación Federal no ha recibido respuesta a los oficios mencionados en el Resultando anterior.

### CONSIDERANDO

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

"Villas Iyari II"  
Centiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

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

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente”, esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** 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**.

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 11 villas residenciales, 1 vialidad de acceso, ludoteca, administración, sanitarios, gimnasio, andadores, estacionamientos y la instalación y conexión a los servicios de agua potable, luz, telefonía, datos, drenaje sanitario, drenaje pluvial, en un terreno que tiene una superficie total de 27,202.20 m<sup>2</sup>, de los cuales las obras en su conjunto ocuparán aproximadamente 12,228.00 m<sup>2</sup>.

El desglose de las obras que integran el **proyecto** y sus dimensiones se presentan a continuación:

Obras	Superficie (m <sup>2</sup> )
Villas	7,682.00
Vialidad de Acceso	3,752.00
Andadores	88.00
Estacionamiento	228.00
Ludoteca	91.00
Administración	57.00
Sanitarios	55.00
Gimnasio	275.00
<b>Totales</b>	<b>12,228.00</b>

A continuación, se describen las características de las obras que integran el **proyecto**:

**Villas.** Se construirán 11 Villas 5 tipo A y 6 tipo B en 2 niveles y su distribución será la siguiente:

Villas tipo A	
Planta baja	Planta alta
Estancia	2 recamaras con baño vestidor

"Villas Iyeri II"  
Castiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

Villas tipo A	
Comedor	
Cocina	
Cuarto de lavado	
2 recamaras con baño vestidor	
Terraza	
Albarca	
Garaje	
Bodega y cuarto de máquinas	
Villas tipo B	
Planta de ingreso	Planta baja
Estancia	3 recamaras con baño vestidor
Comedor	Terraza
Cocina	
Cuarto de lavado	
1 recamara con baño vestidor	
Terraza	
Albarca	
Garaje	
Bodega y cuarto de máquinas	

**Vialidades de acceso a las villas.** La vialidad de acceso principal a las Villas se construirá con pavimento de piedra irregular de la región asentadas con mortero cemento-arena.

**Andadores.** Estos andadores darán acceso al área de la administración, ludoteca y gimnasio y se construirán con pavimento de piedra irregular de la región asentadas con mortero cemento-arena.

**Estacionamientos.** Se construirán al aire libre el con pavimento de piedra irregular de la región asentadas con mortero cemento-arena.

**Gimnasio.** Es solo un salón de un solo nivel con 2 accesos con 275.0 m<sup>2</sup>, en donde se instalarán los aparatos necesarios para ejercitarse, tales como: caminadoras, racks para pesas, aparatos giratorios y fortalecedores de piernas, tendrá vista a las áreas jardinadas.

**Ludoteca.** Serpa un área de juegos en un solo nivel con 91 m<sup>2</sup>, con mesas de hockey, mesas de futbolito,

"Villas Iyori II"  
Cantitas de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

mesas de pin pong y mesas de usos múltiples.

**Administración.** Construida en un solo nivel con dos módulos el primero con una oficina, sala de juntas, baños y una pequeña recepción.

El segundo módulo constará de comedor para empleados, bodegas y baños que incluyen regaderas. En total los baños tendrán una superficie de 55 m<sup>2</sup>.

Obras	Área (m <sup>2</sup> )	Area (ha)
<b>Villas</b>		
1	680	0.068
2	675	0.067
3	678	0.067
4	667	0.067
5	706	0.070
6	624	0.062
7	778	0.077
8	835	0.083
9	760	0.076
10	687	0.068
11	592	0.059
<b>Subtotal</b>	<b>7,682.00</b>	<b>0.768</b>
<b>Vialidad</b>		
1	3,752	0.3752
<b>Andadores</b>		
1	88.00	0.088
<b>Estacionamiento</b>		
1	228.00	.0228
<b>Ludoteca</b>		
1	91.00	.0091
<b>Administración</b>		
1	57.00	.0057
<b>sanitarios</b>		
1	55.00	.0055

"Villas Ivari II"  
Casitas de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

Obras:	Área (m <sup>2</sup> )	Área (ha)
<b>Gimnasio</b>		
1	275.00	0.0275
<b>Total</b>	<b>12,228.00</b>	<b>1.222</b>

**Descripción por cada etapa:**

**Preparación del sitio.**

**Trazo.-** Con base en la información topográfica y geotécnica del terreno, aplicando especificaciones de diseño del **proyecto** se traza y marca con estacas y cintas plásticas las áreas que serán ocupadas por las obras del **proyecto**, simultáneamente, se llevará a cabo un programa de rescate y especies de flora presentes en las áreas trazadas que consistirán en lo siguiente:

- Se identificarán y marcarán por el experto forestal las especies a rescatar, debido a que en el predio se encuentran especies susceptibles de rescatar donde se incluyen a las especies que no se encuentran necesariamente en peligro de extinción.

**Rescate de Flora y Fauna.-** La ejecución del rescate es de suma importancia debido a que en el área del **proyecto** se ubica en una zona de vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia el rescate y reubicación de los ejemplares se llevará a cabo de acuerdo con lo planteado anteriormente. Respecto a la fauna, en caso de encontrarse ejemplares de fauna silvestre se procederá al rescate y reubicación.

**Desmonte.-** O también llamado desyerbe, consiste en el retiro de maleza, plantas de campo y en general de toda la vegetación que existe en el terreno donde se construirán las obras del **proyecto**, es necesario hacer mención, que previo a estas actividades se llevará a cabo el rescate de los individuos de las especies identificadas y marcadas durante las actividades de trazo del **proyecto**.

Las actividades de desmonte requerirán del rescate y remoción de arbolado y en la siguiente tabla se muestra el número de individuos, especies y el volumen maderable en m<sup>3</sup> a remover en las actividades de desmonte:

**Volúmenes número de especies y volumen maderable en el predio**

No.	Especie	Nombre común	En 12,228 m <sup>2</sup>	
			Arboles/ Especie	VTA (m <sup>3</sup> )

"Villas Iyarí II"  
Cantiles de Mico, 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. 138.01.03/1767/2021

1	<i>Acacia cymbispina</i>	Tahuitole	23	0.883
2	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	15	0.727
3	<i>Ficus padifolia</i>	Chalate o Higuera	46	3.228
4	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	69	6.882
5	<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	8	0.294
6	<i>Leucaena lanceolata</i>	Cuajillo	31	1.392
7	<i>Lysiloma divaricatum</i>	Tepemezquite	15	0.426
8	<i>Pithecellobium tortum</i>	Paño fierro	38	1.844
9	<i>Psidium sartorianum</i>	Guayabillo	31	1.792
10	<i>Sapium lateriflorum</i>	Mataisa	38	5.364
11	<i>Spondias purpurea</i>	Ciruelo	15	1.528
<b>Total</b>			<b>329</b>	<b>24.357</b>

**Despalme.-** Consiste en retirar la capa superficial (tierra vegetal) de las áreas del **proyecto** que por sus características mecánicas no serán adecuadas para el despiante de las obras.

El despalme se ejecutará en el terreno en donde se construirán las obras del **proyecto**, el espesor de la capa a despalar por lo general será de entre 20-30 cm., 6,373.00 m<sup>3</sup> aproximadamente, o la que especifique el **proyecto**; el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico se realizará por medios mecánicos y ésta será almacenada en un lugar específico dentro del área del **proyecto** para posteriormente, ser utilizada en las actividades de jardinería.

**Instalación de obras provisionales.-** En esta etapa se considera la instalación de oficinas administrativas, comedores y bodegas los cuales serán totalmente desmontables y se instalarán en las áreas de los frentes de trabajo previamente, por lo que no será necesaria la apertura de nuevas áreas adicionales a las manifestadas en el **proyecto** estas obras son:

- **Bodega:** Se contará con una bodega en donde se almacenarán los materiales y equipos que se ocuparán en la obra y se instalarán en el inicio de los frentes de trabajo para evitar afectaciones de áreas adicionales de vegetación, las bodegas se erigirán con materiales desmontables y fáciles de transportar a las áreas que así lo requieran.
- **Comedores:** Se facilitará un espacio con mesas de plástico y una lona, en donde los trabajadores podrán comer el cual se encontrará en los frentes de trabajo y para lo cual no se requerirá del desmonte de vegetación adicional. Es importante mencionar que los trabajadores requeridos no

"Villas Iyarí II"  
Castiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

necesitarán de un dormitorio ya que serán contratados en la localidad.

En todas las etapas del **proyecto** se instalarán recipientes para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos generados y para el manejo de los residuos sanitarios se rentarán sanitarios portátiles en proporción de 1 sanitario por cada 10 trabajadores.

### **Etapas de construcción.**

**Cortes.-** Son excavaciones a cielo abierto en el terreno natural para la formación de la sección de **proyecto**, de acuerdo con las actividades de nivelación topográfica realizada previamente, cuando el material producto de las excavaciones cumpla con las especificaciones, puede ser utilizado en la formación de terraplenes, logrando con esto reducir el costo de la obra.

**Nivelación.-** Esta actividad se realizará por un equipo de topógrafos que en el terreno indicarán y marcarán los niveles en los que deberá cortarse el terreno con el fin de eliminar el microrrelieve, logrando así un terreno uniforme a lo largo de toda la superficie. Se debe obtener una pendiente constante, no erosiva y que al mismo tiempo permita el establecimiento y construcción de las obras del **proyecto**.

**Excavaciones.-** Previo a la excavación se marcarán en el terreno líneas con cal del ancho y longitud requerido por las obras del **proyecto**, se calcula que la excavación será de aproximadamente 9,800 m<sup>3</sup> de terreno para las cepas, zanjas y cortes, que son excavaciones en donde se alojará la cimentación para una posterior construcción. Es muy importante señalar que en las cepas para cimientos, se debe tener en cuenta el ancho y la profundidad para la misma ya que debe ser de un tamaño adecuado a las dimensiones de los cimientos que se van a construir, considerando además, el suelo, en general las capas superficiales de suelo es llamada suelo vegetal; éstas son poco firmes y por tanto son inadecuadas para que tengan un buen sostén del cimiento. Es por eso que las capas más adecuadas para soportar la base de la construcción son las capas más profundas del suelo, ya que son más estables y más resistentes.

**Rellenos.-** Son los trabajos que se realizarán en la construcción de una obra, con el fin de elevar el nivel del perfil natural del terreno, o restituir dicho nivel después de haberse realizado una excavación.

**Compactación.-** Se requiere de la compactación en las áreas destinadas a la construcción de las obras que integran el **proyecto** al 95% de 30 cm. de espesor con material propio de la zona, esta actividad se

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

llevará a cabo mediante el empleo de rodillos compactadores mecánicos y motoconformadoras, además, se requerirá de agua no potable la cual será suministrada mediante camiones pipa este procedimiento se le aplica a los suelos para aumentar su resistencia y disminuir la capacidad de deformación que se obtiene al someter el suelo a técnicas convenientes, que aumentan el peso específico seco, disminuyendo sus vacíos, la cual permite llevar a cabo el asentamiento de las estructuras del **proyecto**.

**Terracerías.-** Son los volúmenes de materiales que se extraen o que sirven de relleno en la construcción de una vía terrestre. La extracción puede hacerse a lo largo de la línea de una vialidad y si este volumen de material se usa en la construcción de los terraplenes o los rellenos, las terracerías son compensadas y el volumen de corte que no se usará, será destinada a la construcción de otras obras.

**Pavimentos.-** El pavimento forma parte del firme y es la capa constituida por uno o más materiales que se colocan sobre el terreno natural o nivelado o terracerías, para aumentar su resistencia y servir para la circulación de personas o vehículos, para el caso de la vialidad de acceso internas, los pavimentos serán de materiales pétreos de la región asentados con arena-cemento.

La base sobre la que descansa todo el edificio o construcción es lo que se le llama cimientos. Rara vez éstos son naturales. Lo más común es que tengan que construirse bajo tierra, para lo cual se excavan previamente las cepas. La profundidad y la anchura de éstos se determinan por cálculo, de acuerdo con las características del terreno, el material de que se construyen y la carga que han de sostener, para este caso la cimentación de las villas, edificios serán de columnas, zapatas aisladas, zapatas corridas y contratabes fabricadas a base de concreto armado.

**Edificación de muros, pisos y acabados.-** A partir del nivel de piso la estructura de las obras que integrarán el **proyecto**, castillos armados y muros de tabique rojo recocido y losas de concreto armado, los pisos de firme de cemento armado con los recubrimientos según el diseño.

**Instalación de la infraestructura de servicios.-** En esta etapa del **proyecto**, se utilizarán las redes de servicios instaladas en las bermas de la vialidad de acceso principal existente en el proyecto colindante "**Villas Iyari**". Se construirán las bermas en donde se alojarán las instalaciones de las líneas de los servicios urbanos tales como: agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, voz y datos; las secciones de las bermas serán variables.

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

Además, se construirán las obras de drenaje, que son todas aquellas estructuras edificadas para desalojar tanto el agua que corre sobre la superficie de la vialidad de acceso cunetas. Estas obras evitan la destrucción del camino principalmente en épocas de lluvia y deberán permitir la libre circulación del agua superficial que escurre en el área del **proyecto** sin desviarla u obstruirla.

**Utilización de explosivos.-** En el proceso de construcción del **proyecto**, no se utilizarán explosivos.

### **Etapas de operación y mantenimiento.**

La operación del **proyecto** consiste básicamente en proporcionar a los futuros dueños de las villas y edificios la dotación de servicios de agua potable, luz, teléfono, drenaje sanitario, drenaje pluvial, electricidad, voz, datos y vialidades de acceso.

Para el mantenimiento de las vialidades y edificaciones se considera únicamente bacheo y reposición del pavimento que será a base de materiales pétreos de la región cementados con concreto.

### **Etapas de abandono del sitio.**

Adicionalmente, debido a las características del **proyecto**, no se dispone de una etapa de abandono del sitio formal, ya que, como se prevé, en desarrollos de esta naturaleza, el mantenimiento constante evitará el deterioro del inmueble y, la vida útil de los materiales, equipos e instalaciones del **proyecto**, no es posible estimarlos.

En el caso de que el **proyecto** saliera de operación se deberá presentar ante la **SEMARNAT**, todos los documentos que avalen que el sitio por abandonar se encuentra libre de contaminantes o en su caso haber sido restaurado, de acuerdo con los parámetros de remediación y control establecidos por la autoridad correspondiente.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación de la **promoviente** para

"Villas Iyari II"  
Centiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

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

**Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR):** Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de octubre de 2003 y reformada el 18 de enero de 2021. **Art. 42 primer párrafo:** Los generadores y demás poseedores de residuos peligrosos podrán contratar los servicios de manejo de estos residuos con empresas o gestores autorizados para tales efectos por la Secretaría, o bien transferirlos a industrias para su utilización como insumos dentro de sus procesos, cuando previamente haya sido hecho del conocimiento de esta dependencia, mediante un plan de manejo para dichos insumos, basado en la minimización de sus riesgos. **Vinculación:** En la construcción y mantenimiento del **proyecto** se podrán generar estos residuos por lo que se contratarán a empresas o gestores autorizados por la **SEMARNAT** para su manejo. **Art.43:** Las personas que generen o manejen residuos peligrosos deberán notificarlo a la Secretaría o a las autoridades correspondientes de los gobiernos locales, de acuerdo con lo previsto en esta Ley y las disposiciones que de ella se deriven. **Vinculación:** La notificación que señala este artículo se realizará mediante los formatos que establezca la **SEMARNAT** para tal efecto. **Art. 45:** Los generadores de residuos peligrosos deberán identificar, clasificar y manejar sus residuos de conformidad con las disposiciones contenidas en esta Ley y en su Reglamento, así como en las normas oficiales mexicanas que al respecto expida la Secretaría. En cualquier caso, los generadores deberán dejar libres de residuos peligrosos y de contaminación que pueda representar un riesgo a la salud y al ambiente, las instalaciones en las que se hayan generado éstos, cuando se cierren o se dejen de realizar en ellas las actividades generadoras de tales residuos. **Vinculación:** Se identificarán, clasificarán y manejarán los residuos conforme lo establecido en esta Ley y en su Reglamento, así como en la normatividad vigente. El almacenamiento se hará en los recipientes o dispositivos adecuados de acuerdo con su clasificación y de conformidad con los preceptos legales aplicables. Para el manejo de los residuos se contratarán empresas o gestores autorizados por la **SEMARNAT**. **Art. 54:** Se deberá evitar la mezcla de residuos peligrosos con otros materiales o residuos para no contaminarlos y no provocar reacciones, que puedan poner en riesgo la salud, el ambiente o los recursos naturales. La Secretaría establecerá los

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

procedimientos a seguir para determinar la incompatibilidad entre un residuo peligroso y otro material o residuo. **Vinculación:** Se segregarán los residuos de acuerdo con sus características disponiéndolos en recipientes identificados y separados en conformidad con los preceptos legales aplicables. Con lo anterior, se busca no mezclar los residuos, con otros materiales para no contaminarlos y no provocar reacciones que puedan poner en riesgo la salud, el ambiente o los recursos naturales. **Art. 56:** Se prohíbe el almacenamiento de residuos peligrosos por un período mayor de seis meses a partir de su generación, lo cual deberá quedar asentado en la bitácora correspondiente. No se entenderá por interrumpido este plazo cuando el poseedor de los residuos cambie su lugar de almacenamiento. Procederá la prórroga para el almacenamiento cuando se someta una solicitud al respecto a la Secretaría cumpliendo los requisitos que establezca el Reglamento. **Vinculación:** Se verificará que los residuos peligrosos no permanezcan por un periodo de almacenamiento mayor de seis meses; lo anterior, quedará asentado en bitácoras como se señala en el capítulo VI de la **MIA-P** y en el manifiesto correspondiente, debiendo estar disponibles en todo momento para su consulta. Los residuos serán retirados en los tiempos de ley por empresas autorizadas para su manejo.

**Ley de Aguas Nacionales (LAN):** Publicada el 7º de diciembre de 1992, última reforma publicada el 6 de enero de 2020. **Vinculación:** Durante la etapa de preparación, construcción y operación del **proyecto** no se descargarán, ni se verterán aguas residuales en cuerpos receptores que sean aguas nacionales o demás bienes nacionales. En las etapas de preparación del sitio y construcción sólo se generarán aguas residuales provenientes de los sanitarios portátiles del personal trabajador, para ello se contratará el servicio de sanitarios portátiles con empresas autorizadas, las cuales llevarán a cabo el mantenimiento, manejo y disposición final de las aguas sanitarias. En la etapa de operación del **proyecto**, las aguas residuales serán enviadas mediante tubería a la planta de tratamiento que se construyó para dar tratamiento de todas las aguas que se generen en el Condominio Maestro Punta Mita, ubicada en el poblado del Nuevo Corral Risco, mismas que serán posteriormente utilizadas para el riego de áreas verdes.

**Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS):** Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de junio de 2018 y reformada por última vez el 26 de abril de 2021. **Vinculación:** Las actividades de construcción del **proyecto** no están relacionadas con el aprovechamiento, manejo y/o explotación de los recursos forestales. Por todo lo anterior, las actividades por realizar en las diferentes etapas del **proyecto** requieren de la autorización de cambio de uso de suelo en terreno forestal. **Art. 93:** La Secretaría solo podrá autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021**

los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal. Párrafo reformado DOF 26-04-2021. En las autorizaciones de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la Secretaría deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las opiniones técnicas emitidas por los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate. Las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de especies de la flora y fauna afectadas y su adaptación al nuevo hábitat conforme se establezca en el Reglamento. Dichas autorizaciones deberán sujetarse a lo que, en su caso, dispongan los programas de ordenamientos ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Tratándose de terrenos ubicados en territorios indígenas, la autorización de cambio de uso de suelo además deberá acompañarse de medidas de consulta previa, libre, informada, culturalmente adecuada y de buena fe, en los términos de la legislación aplicable. Para ello, la Secretaría se coordinará con el Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas. **Vinculación:** Para la etapa de preparación del sitio y construcción del **proyecto** se llevará a cabo la remoción de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia. Por lo que el **proyecto** requiere cambio de uso de suelo en terreno forestal. Atendiendo a lo anterior y a este artículo la **promovente**, previo al inicio de las actividades de preparación del sitio y construcción, solicitará ante la **SEMARNAT** la autorización para llevar a cabo las actividades de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales cumpliendo con los requerimientos de información establecidos en este artículo. **Art. 94:** Las autorizaciones de cambio de uso del suelo deberán inscribirse en el Registro. **Vinculación:** El registro de la autorización no es vinculante ni de competencia del promovente. **Art. 95:** La Secretaría podrá autorizar la modificación de una autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, o bien, la ampliación del plazo de ejecución del cambio de uso de suelo establecido en la autorización respectiva, siempre que lo solicite el interesado, en los términos que se establezcan en el Reglamento de la presente Ley. **Vinculación:** Si la **promovente** requiriera en algún momento la modificación o ampliación de los términos establecidos en la autorización lo solicitará cumpliendo con los requerimientos establecidos en el presente Reglamento. **Art. 96:** Los titulares de autorizaciones de cambio de uso de suelo en terrenos forestales deberán presentar los informes periódicos sobre la ejecución y desarrollo del mismo, en los términos que establezca el Reglamento de la presente Ley. **Vinculación:** Una vez obtenida la autorización respectiva del Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales presentará los informes como lo establece

"Vittas Iyasí II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

el presente Reglamento. **Art. 97:** No se podrá otorgar autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales donde la pérdida de cubierta forestal fue ocasionada por incendio, tala o desmonte sin que hayan pasado 20 años y que se acredite a la Secretaría que la vegetación forestal afectada se ha regenerado, mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

**Vinculación:** El predio en donde se solicitará el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales no ha sido incendiado. **Art. 98:** Los interesados en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberán comprobar que realizaron el depósito ante el Fondo Forestal Mexicano, por concepto de compensación ambiental, para que se lleven a cabo acciones de restauración de los ecosistemas que se afecten, preferentemente dentro de la cuenca hidrográfica en donde se ubique la autorización del proyecto, en los términos y condiciones que establezca el Reglamento. **Vinculación:** Una vez que la autoridad competente notifique a la **promovente** el pago al Fondo Forestal Mexicano, esta procederá a realizarlo y a presentar su comprobante original a la **SEMARNAT** en el tiempo correspondiente.

**Ley General de Vida Silvestre (LGV5):** Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de julio de 2000 y última reforma el 19 de diciembre de 2016. **Art. 4, primer párrafo:** Es deber de todos los habitantes del país conservar la vida silvestre; queda prohibido cualquier acto que implique su destrucción, daño o perturbación, en perjuicio de los intereses de la Nación. **Vinculación:** El diseño del **proyecto** contempla mantener como áreas libres. Asimismo, sólo se removerá la vegetación que se encuentre en el Área de Afectación directa del **proyecto**. Asimismo, durante la ejecución del **proyecto** se aplicará un Sistema de Gestión Ambiental (**SIGA**) donde los Subsistemas propuestos como son las denominadas "De buenas prácticas", "De protección y conservación de flora", "para prevenir afectaciones a la fauna silvestre" y "acciones generales", las cuales están alineadas y enfocadas a prevenir su destrucción, daño o perturbación de la vida silvestre. **Art. 31:** Cuando se realice traslado de ejemplares vivos de fauna silvestre, éste se deberá efectuar bajo condiciones que eviten o disminuyan la tensión, sufrimiento, traumatismo y dolor, teniendo en cuenta sus características. **Vinculación:** Durante la ejecución del **proyecto** se aplicará un Sistema de Gestión Ambiental (**SIGA**) donde se establece un subsistema "De buenas prácticas", "para prevenir afectaciones a la fauna silvestre" y acciones generales, las cuales están alineadas al presente criterio.

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

### En materia de aguas residuales.

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

**NOM-003-SEMARNAT-1997.-** Establece los límites máximos permisibles de contaminantes para aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público. **Vinculación:** Una vez puestas en operación las instalaciones del **proyecto**, las aguas residuales generadas se enviarán mediante tubería a la planta de tratamiento que se construyó para dar tratamiento de todas las aguas que se generen en el Condominio Maestro Punta Mita, ubicada en el poblado del Nuevo Corral Risco, mismas que serán posteriormente utilizadas para el riego de áreas verdes; por lo que se cumplirá con los límites máximos permisibles establecidos en el numeral 4.1 de la presente norma.

**En materia de emisiones a la atmósfera.**

**NOM-041-SEMARNAT-2015.-** 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:** Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores en las etapas de preparación del sitio y construcción. Por lo anterior, se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad.

**En materia de protección flora y fauna silvestre.**

**NOM-059-SEMARNAT-2010.-** Que se refiere a la protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, o cambio-lista de especies en riesgo. **Vinculación:** De acuerdo con la lista de especies en riesgo de la norma, en el Sistema Ambiental (SA) se registró la presencia de especies de flora y fauna incluidas dentro del listado de la presente norma, las cuales se manifiestan en el capítulo IV de la **MIA-P**. En caso necesario, se rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de desplazarse.

**En materia de residuos.**

**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 mantenimiento, se dará cumplimiento con la identificación y clasificación de los residuos peligrosos y se verificará, si se encuentran en alguno de los listados indicados en el apartado 6.2 de la norma, así como, las características del mismo, conforme al numeral 7.1.

"Villas Iyarí II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

**NOM-161-SEMARNAT-2011.** - Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. **Vinculación:** Durante la etapa de construcción, se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma. En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m<sup>3</sup> de residuos de construcción y de acuerdo con la fracción VII del anexo normativo, los residuos de manejo especial estarían sujetos a un Plan de Manejo. En caso de requerirse, se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme el apartado 10.3 de esta norma.

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 fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5 incisos O) y Q) del **REIA**.

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

El uso de suelo en materia urbana del sitio del **proyecto**, lo regula el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit (**PMDUBB-2002**), 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:

Con Relación a la Regionalización Ecológica establecida en el **PMDUBB-2002**, la zona del **proyecto** se localiza en la S-65-003E-1 (Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, Sistema Terrestre Llanura Ixtapa) en la Unidad Ambiental 3-EI denominada Cerro Careyeros, que es la que se desarrollarán las obras del **proyecto**.

La normatividad en materia de uso del suelo establecida para el área en donde se desarrollará el **proyecto**,

"Villas Iyeri II"  
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.

*Cabe*



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

Oficio No. 138.01.03/1767/2021

se asignó un uso del suelo Turístico Residencial con una densidad de 12 cuartos/ha, tal y como se muestra en los planos E-01 Estrategia General de Uso del Suelo, E-07 y E14 Estrategia Zonificación Primaria y Estrategia Zonificación Secundaria del **PMDU-BB-2002**.

Respecto a las densidades máximas y porcentajes mínimos para el **COS** y el **CUS**, establecidos en el **PMDU-BB-2002**, el proyecto utilizará una intensidad de uso del suelo siguiente:

**CUS** superficie total del predio  $27,202.20 \text{ m}^2 \times 0.36 = 9,792.79 \text{ m}^2$  autorizado y se construirán en total de  $7,900.00 \text{ m}^2$  equivalentes al 80.67% del **CUS** permitido para la superficie total del predio, es decir, es menor al **CUS** autorizado.

**COS** superficie total del predio es de  $27,202.20 \text{ m}^2 \times 0.18 = 4,896.39 \text{ m}^2 = \text{COS}$  permitido y el desplante del **proyecto** es en total de  $12,228.00 \text{ m}^2$ . El cumplimiento de esta restricción se obtiene derivado de que se aplicará el mecanismo de compensación establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Turístico Punta Mita.

De acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico Punta Mita (**PPDUT-PM-2002**), establece la Zonificación Primaria para el área donde se ubicará el **proyecto**, como Zona T-12, es decir, para el Desarrollo Turístico densidad de 12 cuartos hoteleros por hectárea donde los Usos Generales predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos como puede apreciarse en el plano E-3.2, así mismo, con relación a los usos establecidos en el plano E-4 de Zonificación Secundaria el área del **proyecto** se ubicará en el DT-12 que establece una densidad turística de 12 cuartos por ha.

Los criterios específicos que se establecen en la Estrategia de Zonificación Secundaria para el sitio (DT-12) son:

- a Se permitirá una densidad máxima de 5 Villa/hectárea y se permite la instalación de servicios turísticos básicos.  
 $5 \text{ Villa/ha} \times 2.720 \text{ ha} = 13.6 \text{ Villas}$ ; el **proyecto** prevé 11 villas por lo que cumple con esta densidad.
- b Las edificaciones podrán tener una altura máxima (sin incluir tinacos y elementos arquitectónicos de ornato siempre y cuando no rebasen éstos los 3.00 m de altura) de 2 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 82 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 0.36 veces la superficie del

"Villas Iyari II"  
Centros de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

lote.

En conclusión, el **proyecto** es congruente y empático con las normas de construcción establecidas en el **PPDUT-PM-2002** y con el **PMDU-BB-2002**.

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

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

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

Sobre el particular la **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) considerando los "Lineamientos que establecen Criterios Técnicos de aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamenta en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental", en el cual en su lineamiento 7.1, establece lo siguiente:

7.1. *Se considerará adecuada una delimitación del Sistema Ambiental (SA), que haya utilizado alguno o algunos de los siguientes criterios:*

- *Unidades de Gestión Ambiental, para aquellos casos en los que el proyecto se ubique en una zona regulada por un Ordenamiento Ecológico Territorial.*
- *Factores sociales, como poblaciones, municipios, etc.*
- *Usos del suelo y tipos de vegetación.*

"Villas Iyarí II"  
Centífes de Milta, 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. 138.01.03/1767/2021

- *Rasgos geomorfoedafológicos.*
- *Cuenca y microcuenca.*
- *Usos de suelo permitidos por algún tipo de plan de desarrollo urbano.*
- *Combinación de los criterios antes señalados para concretar mejor las unidades ambientales propuestas.\**

Con base en lo anterior, y considerando que el **proyecto** se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano Bahía de Banderas 2002, el cual ha dividido el municipio en 23 Unidades Ambientales delimitadas y caracterizadas ambientalmente, todas ellas en una ficha; en la cual se establecen los límites geográficos, el medio físico natural, el medio biológico, los aspectos socio-económico, la problemática ambiental relevante, sus limitantes y oportunidades; vocación y observaciones. Asimismo, se analizó la caracterización de dichas Unidades Ambientales realizada por el propio instrumento, encontrando que las obras y actividades del **proyecto** se ubican totalmente dentro de la Unidad Ambiental 3E-1 denominada Cerro Careyeros quedando entonces delimitado el **SA** en los propios límites de dicha Unidad Ambiental, y tiene una superficie aproximada de 210.79 ha.

### **Flora.**

Para la caracterización de la flora en el **SA**, se consideraron el plano de Uso de Suelo y vegetación de INEGI y la revisión de los trabajos publicados sobre la vegetación característica del **SA** de Punta Mita, según nomenclatura de Rzedowski y McVaugh (1996) y Rzedowski (1978) y por Ramírez y Cupul (1999) y Pennington, Terence D. y José Sarukán (2005) y con el trabajo de campo realizado para corroborar las condiciones y características se encuentra dicha vegetación, la cual en el **SA** cubre aproximadamente el 98% de Vegetación Secundaria arbustiva de Selva Mediana Subcaducifolia y Palmar.

Dentro de las especies de Selva Mediana Subcaducifolia que se encuentran son: Papellillo (*Jatropha standleyi*), Cacho de toro (*Bucida macrostachya*), Frijolillo, cacique, madre cacao, aripín o palo colorado (*Caesalpinia velutina*), especies de *Lonchocarpus spp.* y *Bursera spp.*, Palo noble (*Cordia dentata*), Cacalosúchil (*Plumeria rubra*), Matalaiza (*Sapium macrocarpum*), Guayacán (*Guaiacum culteri*), entre otras. Dentro de las especies de Palmar, se encuentran: Palma guacuyule (*Orbignia guacuyule*) y Palma cocotera (*Cocos nucifera*).

### **Fauna.**

En el **SA**, la fauna ha sido muy presionada por actividades como la caza, el deterioro de sus hábitats, el

"Villas Iyarí II"  
Castiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

crecimiento de asentamientos humanos y la construcción de carreteras y desarrollos turísticos. Se reporta la presencia de 47 especies y en orden de mayor a menor abundancia las más abundantes son las aves con 25 especies, los reptiles con 10 especies y por último los mamíferos con 6.

Nombre científico	Nombre común	Estatus
<b>Aves</b>		
<i>Podiceps sp</i>	Pato buzo	
<i>Florida caerulea</i>	Garza gris	
<i>Ardea herodias</i>	Garzón cenizo, garza azul, garza morena de Espíritu Santo*	Pr
<i>Zenaida asiática</i>	Paloma alas blancas	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Petirrojo	
<i>Calositta colleri</i>	Urraca	
<i>Icterus spurius</i>	Bolsero castaño del noreste	Pr
<i>Cassiculus melanicterus</i>	Cacique	
<i>Mimus polyglottas</i>	Zenzontle	
<i>Chondestes stamachus</i>	Gorrion	
<i>Tachybaptus dominicus</i>	Zambullidor menor, zambullidor chico, zambullidorcito, zampullín macacito*	Pr
<i>Podylimbus podiceps</i>	Zambullidor pico grueso	
<i>Phalacrocorax brasilianus</i>		
<i>Egretta thula</i>	Garza pie dorado	
<i>Butoridea virescens</i>	Carcaja verde	
<i>Nyctanassa violacea</i>	Pedrete corona clara de Socorro*	A
<i>Cochlearius cochlearius</i>	Carcaja pico de bote	
<i>Eudicimus albus</i>	Ibis blanco	
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	
<i>Asturina nittida</i>	Aguillita gris	
<i>Ortalis poliocephala</i>	Chachalaca mexicana	
<i>Callipepla douglassi</i>	Codornis cresta dorada	
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero lineado	
<i>Ardea alba</i>	Garzón blanco	
<b>Mamíferos</b>		
<i>Artibeus jamaicensis</i>	Murciélago	
<i>Didelphis marsupialis</i>	Tlacuache	
<i>Dasypus novemcinctus</i>	Armadillo	
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	
<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	Zorra gris	
<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo listado	

"Villas Iyari II"  
Centiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

Nombre científico	Nombre común	Estatus
<b>Aves</b>		
<b>Reptiles</b>		
<i>Cnemidophorus</i>	Huico mucnas lineas*	Pr
<i>Sceloporus utiformis</i>	Roño de suelo	
<i>Mabuja brachypoda</i>	Salamanquesca rayada	
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Roñito	
<i>Anolis nebulosus</i>	Lagartija arborícola	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde*	Pr
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana espinosa mexicana*	A
<i>Sceloporus melanathinus</i>	Roño de árbol	
<i>Sceloporus horridus</i>	Roño espinoso	
<i>Sceloporus pyrocephalus</i>	Roño	
<b>Crustáceos</b>		
<i>Cardisoma crasum</i>	Cangrejo cajo	

**Estatus de Acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: A=Amenazada, Pr=Sujeta a Protección Especial.**

Con referencia a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, las especies reportadas para el **SA**, solo 7 de se encuentran dentro las siguientes categorías de acuerdo con la norma: 2 Amenazada y 5 sujetas a Protección Especial. Los grupos con mayor número de especies dentro de la norma fueron reptiles con 3 y las aves con 3 especies.

Para delimitar la Área de Influencia (**AI**), se determinó llevando a cabo la sobreposición de los mapas temáticos: topográficos, de uso del suelo y vegetación e hidrológico del **SA**, la cual tiene una superficie aproximada de 66 ha. El **AI** podría recibir de manera indirecta algunos de los impactos ambientales de las obras y actividades del **proyecto**, y, para finalmente particularizar las condiciones actuales que se presentan, tanto en el **AI** y el predio del **proyecto**, se tendrá como resultado el área de estudio o área del **proyecto**. La mayor influencia se establece dentro del predio y en las áreas circundantes ya que en éstas se desarrollarán las actividades de movimientos de tierras, la circulación de los vehículos de transporte y carga para de materiales que serán utilizados para la construcción del **proyecto**; asimismo, el **AI** es en donde podrían presentarse algunos efectos por la construcción del **proyecto** como pueden ser las emisiones de polvos, el ruido que podría desplazar a la fauna que probablemente se presente en el predio del **proyecto**.

### Flora.

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

Se presenta el listado de las especies presentes en el predio del **proyecto** y el volumen y a remover por las actividades de cambio de uso del suelo:

No.	Especie	Nombre común	Villas	Vialidad
			VTA (m <sup>3</sup> )	VTA (m <sup>2</sup> )
1	<i>Acacia cymbispina</i>	Tahultole	0.585	0.316
2	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	0.518	0.215
3	<i>Ficus sp.</i>	Chalate o Higuera		3.460
4	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	5.160	1.811
5	<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	0.293	
6	<i>Leucaena lanceolata</i>	Cuajillo	0.645	0.796
7	<i>Lysiloma divaricatum</i>	Tepemezquite	0.293	0.141
8	<i>Pithecellobium tortum</i>	Palo fierro		1.976
9	<i>Psidium sartorianum</i>	Guayabillo	1.489	0.316
10	<i>Sapium lateriflorum</i>	Mateisa	2.083	3.503
11	<i>Spondias purpurea</i>	Ciruelo	1.519	
<b>Total</b>			<b>12.585</b>	<b>12.533</b>

Particularmente a partir de la consideración de que en el área del **proyecto** la vegetación de los terrenos donde se llevará a cabo la afectación, es forestal, y corresponde a un ecosistema de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia y de acuerdo a sus características específicas tales como: predominancia de especies leñosas perennes que se desarrollan en forma espontánea, así como a la ubicación de las coordenadas del predio sobre el Conjunto de Datos Vectoriales de Uso de Suelo y Vegetación. Escala 1:250,000; Serie V; INEGI, 2011, la **promovente** consideró la presentación de un Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso del Suelo (**ETJ**) aun cuando el estado de la vegetación en predio se encuentra altamente alterada y la densidad es muy baja predominando el estrato arbustivo.

### Fauna.

Para la valoración de la fauna existente dentro de lote en donde se llevará a cabo la construcción del **proyecto**, la **promovente** llevó a cabo recorridos aleatorios durante los días 6, 7, 8 y 10 de mayo, como resultado de ello, se no observó fauna dentro del predio dado el alto grado de alteración del sitio y por la cercanía con el Océano Pacífico y la pronunciada pendiente del terreno. En caso de identificarse algún ejemplar de fauna susceptible de reubicación o algún nido o madriguera, se procederá a su rescate y reubicación en las áreas contiguas al predio en las que no se tengan construcciones de ningún tipo.

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

Adicionalmente, es necesario hacer mención que ni el lote y ninguna de las obras y actividades del **proyecto**, se desarrollarán dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre y no tendrán ninguna influencia en el área marina.

En conclusión, dado el alto grado de alteración que presenta la vegetación en la mayoría del predio en que se construirá el **proyecto** y su **Ai**, no se prevé que las actividades de construcción y operación del **proyecto** generen impactos significativos, aunado a lo anterior y considerando que se deberá conservar el 80% de la vegetación del predio de las villas el impacto a este factor ambiental será mínimo y poco significativo y en caso de identificarse algún ejemplar de fauna se procederá a su rescate y reubicación en áreas que no se tengan construcciones de ningún tipo.

## **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 integridad 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**:

### **Durante la etapa de preparación del sitio y construcción.**

#### **Factor impactado: Aire.**

Se espera que durante las actividades de preparación del sitio y construcción se reduzca la calidad del aire

"Villas Iyarí II"  
Centros de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

dentro y en la periferia del área del **proyecto**, principalmente porque al momento de eliminar la vegetación, los suelos quedarán expuestos a la acción del viento. Lo que puede producir aumento de partículas volátiles. Esta producción de polvo se podría acrecentar con el paso de vehículos que realizaría los acarreos de material producto del despalme, personal, equipo y maquinaria.

Por otra parte, otra fuente de afectación y de presión a la atmósfera, que se espera en la etapa de preparación y construcción, es la relacionada con el uso de maquinaria y equipo, ya que esta actividad, ocasionará la producción de bióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO<sub>x</sub>) y dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>).

Durante la etapa de construcción, se generarán ruidos y vibraciones por las actividades constructivas en sí, estas actividades generadas al mismo tiempo en toda la superficie del área del **proyecto** ahuyentarán a la fauna menos tolerante hacia sitios aledaños principalmente pequeños reptiles y provocar molestias a los habitantes vecinos y turistas.

### **Factor Impactado: Suelo.**

Se espera que durante las actividades de remoción de vegetación se deje al descubierto el suelo, generándose procesos de erosión por acción eólica o hídrica, o bien en algunos casos, por contaminación por derrames accidentales de aceites, grasas, etc., también se generará la compactación del suelo en el área de desplante del **proyecto**.

La compactación del suelo es la densificación del suelo por remoción de aire, lo cual requiere la aplicación de energía mecánica, para estimar el grado de compactación de un suelo es necesario determinar el peso volumétrico seco máximo del mismo.

### **Factor impactado: Geomorfología.**

El establecimiento del **proyecto** prevé excavación de terrenos lo que supone una modificación al microrelieve. La modificación del relieve original es un efecto despreciable ya que no existirían acciones erosivas significativas que puedan modificar el terreno o generar riesgos al ambiente.

### **Factor Impactado: Hidrología superficial y subterránea.**

"Villas Iyari II"  
Centiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021**

Para el caso de la hidrología superficial, al ser modificadas las condiciones topográficas por la construcción del **proyecto** puede ocurrir alteraciones en el flujo de dirección de los escurrimientos o en el patrón de drenaje, sin embargo éste es un impacto despreciable ya que dentro del área se han modificado los patrones hidrológicos por la construcción carreteras, vialidades, desarrollos turísticos, entre otros; asimismo, el área que será afectada por el **proyecto**, es poco significativa en relación al Sistema Ambiental delimitado.

La calidad de agua puede resultar afectada por incremento de concentración de grasas y aceites, los cuales en caso de una precipitación pluvial podría generar la disolución de las sustancias, el riesgo de contaminación es bajo en virtud del número de personas que participarán en el desarrollo del **proyecto**, y depende de las medidas preventivas.

La problemática derivada de la compactación del suelo consiste en una modificación en la tasa de infiltración del agua y los patrones de escurrimiento de las aguas pluviales.

Para la construcción del **proyecto**, se requerirá de agua tratada o cruda que será adquirida a través de concesionarios autorizados por **CONAGUA**.

### **Factor Impactante: Vegetación.**

El impacto por la pérdida de la cobertura vegetal no representa una afectación a la integridad funcional del ecosistema (relacionados con el ciclo del agua, la recuperación de la fertilidad a través de los elementos nutrientes y el suelo estructurado, la generación y preservación de biodiversidad -especies y hábitats-, la capacidad del sistema para afrontar estreses ambientales), toda vez que ninguna de esas funciones básicas se pierde dentro del Sistema Ambiental y el Área de influencia.

La persistencia del efecto subsistirá al largo de la vida útil del **proyecto**. Lo que evidencia el carácter residual del impacto y la imposibilidad absoluta de lograr una reversibilidad natural.

### **Factor Impactado: Fauna.**

La fauna silvestre, en el predio del **proyecto**, se encuentra muy pobremente representada debido a la

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021**

intensidad y magnitud de las alteraciones de las que ha sido objeto la región y la fuerte transformación de la zona donde se insertará el **proyecto**, lo cual aunado a que se encuentra dentro de la zona de desarrollo poblacional y de servicios turísticos, hacen posible la sobrevivencia de fauna menor, por lo que en la etapa de construcción se deberán establecer medidas preventivas para evitar afectaciones a la fauna silvestre por el movimiento de maquinaria y personal.

La afectación a la fauna puede ocurrir de manera indirecta, por: a) al momento de realizar las acciones de preparación del sitio y construcción, comenzando por la remoción de la vegetación, b) la operación de la maquinaria, c) la generación de residuos sólidos y d) la presencia del personal. El nivel de impacto puede ser no destacable, en virtud de que en el **SA** existen condiciones de pérdida de integridad ecológica.

**Factor Impacto: Procesos bióticos.**

Los efectos sobre los patrones de movilidad y pautas de comportamiento se consideran poco significativos y no relevantes, ya que como tal el **proyecto** no afectará directamente a los individuos de fauna de la zona.

**Factor impactado: Paisaje.**

Es de esperarse que se pueda visualizar un impacto perceptivo en cuanto a la limpieza y preparación del sitio, esto afecta a las unidades paisajísticas presentes en el área de estudio y particularmente en el área del **proyecto**; básicamente este impacto es referido al efecto visual que las actividades del **proyecto** sobre algunas unidades paisajísticas. Por un lado, se prevé un impacto visual por la simple construcción del **proyecto**, no obstante, en el área del **proyecto** no se prevé una afectación significativa ya que actualmente en los sitios aledaños a los predios donde se construirá el **proyecto** han sido impactadas con obras similares.

La presencia de maquinaria pesada durante la etapa de construcción, los levantamientos de PST (polvo) provocará un cambio en el paisaje, aumentando la vulnerabilidad del paisaje.

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

**Factor Impactado: Aire.**

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/T767/2021

En específico la operación de las vialidades se tendrá la generación de ruido y se afectará la calidad del aire por la emisión de gases contaminantes de agentes externos al **proyecto** (vehículos de los usuarios de las vialidades), como bióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO<sub>x</sub>) y dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>); sin embargo, al tratarse de una zona abierta las corrientes de aire promoverán la dispersión de las emisiones contaminantes de los vehículos, reduciéndolos al mínimo.

Asimismo, es posible que, durante la etapa de operación y mantenimiento, se generarán ruidos por las actividades de ocupación y mantenimiento del **proyecto**, estas actividades podrían ahuyentar a la fauna menos tolerante hacia sitios aledaños principalmente pequeños reptiles y provocar molestias a los habitantes vecinos y turistas; sin embargo, el impacto esperado se considere como no significativo.

**Factor impactado: Suelo.**

El uso de las instalaciones siempre traerá consigo un impacto inherente que consiste en la posibilidad de contaminar las áreas contiguas al límite del área del **proyecto**, por el depósito intencional de residuos sólidos urbanos (basura).

Durante la operación, la generación de desechos domésticos será un impacto poco significativo ya que se prevé dar un manejo adecuado.

**Factor impactado: Hidrología subterránea.**

El agua requerida será obtenida de la red existente con la que cuenta el desarrollo inmobiliario. Por lo anterior, no se requiere extraer más agua que la estipulada en el título de concesión otorgado al desarrollo inmobiliario.

**Factor impactado: Fauna.**

En específico la operación de las vialidades que prevé el **proyecto** se verá obstaculizado el libre desplazamiento de la fauna silvestre que pueda incidir en ambos lados de la vialidad, sin embargo, este

"Villas Iyarí II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021**

impacto es poco significativo, ya que en la zona existen caminos y carreteras que actualmente obstaculizan el libre desplazamiento de la fauna silvestre en el SA.

### **Factor impactado: Paisaje.**

Las modificaciones paisajísticas o impactos a la calidad del paisaje son unos de los impactos más evidentes en este tipo de proyectos, en principio, el escenario actual se verá afectado visualmente tan solo por la presencia del **proyecto**, cambiando la calidad del paisaje, sin embargo, no causará un impacto visual sobre los elementos naturales del área.

### **Impactos residuales.**

Un impacto es denominado residual cuando su efecto persiste aun cuando se apliquen medidas de prevención y/o mitigación, en algunos casos esas medidas sólo logran reducir su efecto, sin embargo, la naturaleza del impacto ocasiona que remanentes de éste queden aún presentes. En última instancia, representan el efecto inevitable y permanente del **proyecto** sobre el ambiente o, lo que es lo mismo, "el costo ambiental" del **proyecto**.

Dada la naturaleza del **proyecto** en su mayoría genera impactos derivados de la remoción de vegetación la mayor parte de los impactos identificados que alteran el factor vegetación son de carácter residual, la cobertura es un sub factor dado que la eliminación de la misma supone una cadena de impactos secundarios y terciarios, incluso se pueden derivar impactos difíciles de predecir en cuanto a su naturaleza y relevancia, cuyo efecto no puede evitarse dado que depende de la concreción del **proyecto**; además se destaca que el carácter residual le asigna a estos impactos una prioridad de atención con el objeto de asegurar, bien sea, no afectar la capacidad de carga de los ecosistemas o no incidir de manera irreversible sobre su integridad funcional.

En relación con lo anterior, destaca que del impacto ambiental destacable y uno no destacable son considerados como impactos residuales:

### **Modificación del relieve original para conformar sitios planos.**

### **Disminución de los patrones de cobertura de la vegetación.**

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

La residualidad de dichos impactos está dada en función de que la eliminación de la cubierta vegetal y la modificación del relieve para la ejecución de la obra permanecerá hasta después de la etapa de abandono (en su caso).

A continuación se presentan las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por la **promovente**. Bajo una perspectiva integral y ecosistémica se propone un Sistema de Gestión Ambiental (**SIGA**) como un instrumento que además de ayudar a dar seguimiento y atención a las medidas propuestas, permite visualizar el enfoque integral en la atención de los efectos negativos al ambiente bajo los siguientes objetivos centrales:

- Construir y operar el **proyecto** en un marco de conservación y uso sostenible de los ecosistemas, sus bienes y los servicios ambientales involucrados, con la finalidad de que el **proyecto** se caracterice por ser una estrategia de desarrollo ambientalmente viable, responsable y sustentable.
- Implementar las medidas de manejo de impactos comprometidas en la **MIA-P**, para prevenir, mitigar y compensar, según sea el caso, los posibles efectos derivados de los impactos ambientales relevantes y potenciales esperados en cada una de las etapas de implementación del **proyecto**.
- Proponer acciones cuya implementación pueda vigilarse mediante un seguimiento de las mismas.
- Implementar acciones que permitan dar atención y cumplimiento estricto a los términos y condicionantes que la autoridad ambiental federal indique.
- Posibilitar la verificación del estricto cumplimiento de la legislación y la normatividad ambiental aplicable al **proyecto**.
- Supervisar que en relación con el medio, cada actividad o etapa de la obra se realice de acuerdo con lo manifestado en la **MIA-P**.
- Determinar la eficacia de las medidas que han sido propuestas; y en su caso, corregirlas.

Con lo anterior, se pretende que las medidas propuestas se encuentren orientadas e integradas a la conservación de la estructura y funcionamiento de los ecosistemas a aprovechar.

La **promovente** relacionó los impactos con los distintos subsistemas y acciones que integran el **SIGA**, de forma tal que resulte evidente la atención a los mismos y que consecuentemente, al someter las obras y

"Villas Iyari II"  
Coastal de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

actividades del **proyecto** a las medidas de prevención, mitigación y compensación se garantiza la no afectación ambiental, manteniendo los impactos en niveles tales que no pongan en riesgo la integridad de los ecosistemas, hecho que deberá ser demostrado a través de la vida útil del **proyecto** a través de las acciones de monitoreo de la eficacia ambiental de cada acción.

**Subsistema de seguimiento y control ambiental (monitoreo).**

Con la finalidad de orientar, integrar y coordinar todas y cada una de las actividades incluidas en el **SIGA** del **proyecto**, se implementará una supervisión, seguimiento y control, a través de un subsistema de Seguimiento y Control Ambiental cuyos ejes rectores son las acciones de planificación y gestión ambiental y las acciones de seguimiento, control y supervisión ambiental.

Estas acciones se establecen con el objetivo de orientar, controlar, vigilar y supervisar las actividades incluidas en el **SIGA** y son la herramienta de medición que permite evidenciar el nivel de cumplimiento o desviación respecto a las obligaciones ambientales y detectar áreas de mejora.

**Acciones de Planificación y Gestión Ambiental.**

**Ajustes al proyecto, planes y procedimientos.** Estas acciones se refieren a:

- La participación activa y directa desde la concepción del diseño y desarrollo del **proyecto**, hasta su implementación y operación.
- Comprende el trabajo sistemático y continuo con el personal encargado del diseño, construcción y operación del **proyecto** y cada uno de sus componentes. Este mecanismo asegura que cuando se presenten ajustes al **proyecto**, se identifiquen e implementen las medidas con el menor impacto ambiental posible y puedan tramitarse ante las instancias correspondientes, las autorizaciones respectivas.

**Gestión ambiental.** Como parte de la gestión ambiental, la **promovente** contará con todas las autorizaciones aplicables y vigentes para la ejecución del **proyecto**.

**Acciones de supervisión y control ambiental.**

La supervisión ambiental del **proyecto** se contempla como la herramienta de verificación directa de los aspectos planificados y gestionados de acuerdo con las acciones de planificación y gestión ambiental, y se basa en los siguientes objetivos:

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

- Vigilar el cumplimiento estricto de las disposiciones legales vigentes y aplicables al **proyecto**.
- Supervisar la ejecución del **proyecto** en sus diferentes etapas de desarrollo (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento), y que el mismo se ajuste a las bases de diseño y a los subsistemas establecidos en el **SIGA**, propuesto.
- Evaluación de la eficacia de las acciones en cada subsistema que constituyen el **SIGA** del **proyecto**.

Las acciones específicas para alcanzar los objetivos anteriormente citados son las siguientes:

- **Cumplimiento de obligaciones ambientales.** Verificación directa del cumplimiento estricto de las obligaciones ambientales del **proyecto**, haciendo énfasis en las condicionantes determinadas por la autoridad ambiental federal, en caso de ser autorizado el **proyecto**; así como, las medidas de prevención y mitigación de los impactos consideradas en el capítulo VI de la **MIA-P**.
- **Supervisión del proceso constructivo y de operación.** Establecimiento de acuerdos específicos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones ambientales durante la etapa de preparación del sitio y construcción, así como su seguimiento en la obra; lo anterior, tiene como finalidad que las acciones de planificación y gestión ambiental sigan las rutas previstas. Se dará especial atención a la identificación de cambios que requieran autorización oficial previa, y/o a la implementación de medidas ambientales adicionales que aseguren la menor afectación ambiental.
- **Supervisión, seguimiento y control ambiental.** Está orientado a verificar la aplicación oportuna de los subsistemas establecidos en el **SIGA** propuesto para prevenir y mitigar los posibles impactos ambientales identificados que deriven de la ejecución del **proyecto**. Así como realizar acciones para el cumplimiento de los términos y condicionantes ambientales que la **SEMARNAT** establezca para ejecución del **proyecto**.

#### Objetivos.

La supervisión, seguimiento y control ambiental tendrá los siguientes objetivos:

- I. Controlar la correcta ejecución de los subsistemas establecidos en el **SIGA**.
- II. Verificar el cumplimiento estricto de los términos y condicionantes ambientales que la **SEMARNAT** establezca para la ejecución del **proyecto**, así como de la legislación y normatividad ambiental aplicable.

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Milta, 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. 138.01.03/1767/2021

- III. Medir el grado de eficacia de las acciones propuestas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las medidas adecuadas.
- IV. Detectar impactos no previstos en la **MIA-P** y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- V. Informar sobre los aspectos objeto de supervisión, seguimiento y control.

**Responsabilidad de la supervisión, seguimiento y control ambiental.** El cumplimiento, supervisión, seguimiento y control de las medidas o acciones propuestas serán responsabilidad de la **promovente**, quien lo ejecutará con personal propio o mediante asistencia técnica. Para ello, la **promovente** designará una Responsable Técnico con experiencia en materia ambiental que se responsabilizará de la supervisión, seguimiento y control de los subsistemas propuestos, así como de la elaboración de informes periódicos sobre el grado de cumplimiento del **SIGA** y de los términos y condicionantes ambientales que la **SEMARNAT** establezca para la ejecución del **proyecto**.

Dentro del marco de la administración del **proyecto**, se tendrá como corresponsables de las obligaciones ambientales derivadas del **proyecto** a todos los contratistas y subcontratistas que participen en las obras del **proyecto**.

Para cada subsistema que forma parte del **SIGA**, se elaborarán fichas que permitirán integrar los informes periódicos sobre el grado de cumplimiento del **SIGA**. La ficha permitirá de forma rápida y sencilla conocer que se quiere controlar y cómo hacerlo.

**Subsistema de Buenas Prácticas.** Este subsistema comprende lo siguiente:

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/ Mantenimiento
EBP-1	Establecer en los contratos con los trabajadores, proveedores de material y demás participantes, cláusulas de responsabilidad, consideración y observancia a las obligaciones y compromisos ambientales.	X	X	
EBP-2	En caso de requerirse se solicitará a las empresas contratistas o subcontratistas fianzas o seguros que cubran el costo de daños ambientales que puedan ocasionar.	X	X	

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/Mantenimiento
EBP-3	Los contratistas o subcontratistas dentro del <b>proyecto</b> serán corresponsables ambientales en la implementación de medidas de prevención, mitigación o compensación.	X	X	
EBP-4	Los contratistas y subcontratistas dentro del <b>proyecto</b> deberán cumplir con la normatividad ambiental aplicable.	X	X	
EBP-5	Los contratistas y subcontratistas deberán hacer uso de la tecnología o técnicas necesarias para prevenir la contaminación al ambiente y cumplir con la normatividad ambiental aplicable.	X	X	
EBP-6	La administración dentro del <b>proyecto</b> será la responsable ambiental en la implementación de acciones de prevención, mitigación o compensación.	X	X	
EBP-7	Durante las actividades la relación de baños debe ser de uno por cada veinte trabajadores en el sitio. Asegurando su limpieza y correcto funcionamiento.	X	X	
EBP-8 <sup>cc</sup>	Los operadores de maquinaria deberán contar con bitácora de mantenimiento mensual para sus equipos y vehículos.	X	X	
EBP-9	Verificar en campo el correcto estado de la maquinaria sin fugas de aceites o combustibles.	X	X	
EBP-10	No se dará mantenimiento a ningún tipo de maquinaria dentro del área del <b>proyecto</b> .	X	X	
EBP-11	No se realizará ningún tipo de actividad de construcción en el horario nocturno.	X	X	
EBP-12	Se instalarán dispositivos ahorradores de agua. Se establecerá un programa de uso racional y eficiente del agua que involucre tanto a residentes, visitantes y de igual forma a los empleados del desarrollo.			X
EBP-13	Para el mantenimiento de las áreas verdes se evitará el uso de agroquímicos no autorizados.			X
EBP-14	Las instalaciones estarán conectadas a la red general de drenaje, por lo que se contará con un programa de mantenimiento y verificación de la red general interna a fin			X

"Villas Iyeri II"  
Contiess de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/Mantenimiento
	de evitar fugas.			

**Subsistemas de conservación de suelos.** Este subsistema comprende lo siguiente:

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/Mantenimiento
ECS-1	En las etapas de preparación del sitio y construcción sólo se despaldarán las áreas definidas para el <b>proyecto</b> .	X	X	
ECS-2	El volumen total de despalme será almacenado temporalmente en un área contigua a la del <b>proyecto</b> y carente de vegetación, para su posterior utilización como relleno.	X		
ECS-3	No se realizarán excavaciones ni remoción de suelo innecesarios que pudieran propiciar procesos erosivos.	X		
ECS-4	Se respetarán los tiempos de construcción, para evitar dejar expuesto por mucho tiempo el suelo desnudo.	X	X	

**Subsistema para prevenir afectaciones a la fauna silvestre.** Este subsistema comprende lo siguiente:

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/Mantenimiento
EPAF-1	Difundir el reglamento para contratistas e interior del condominio a los contratistas que participen en la ejecución del <b>proyecto</b> , así como a los residentes y visitantes respectivamente, en donde se establezca la prohibición explícita de perseguir, capturar, cazar, coleccionar, comercializar, traficar y perjudicar especies de fauna silvestre, que pudieran encontrarse en el área del <b>proyecto</b> , su entorno o en áreas donde se realicen las actividades.	X	X	
EPAF-2	Permitir el escape de cualquier especie de fauna.	X	X	
EPAF-3	Los residentes no podrán alimentar a las especies de fauna silvestre, ni dejar alimentos en las áreas comunes.			X

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

**Subsistema de protección y conservación de flora.** Este subsistema comprende lo siguiente:

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/Mantenimiento
EPCF-1 <sup>cc</sup>	Respetar los sitios aledaños a las áreas de <b>proyecto</b> , para no afectar la vegetación existente.	X	X	
EPCF-2 <sup>cc</sup>	Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, no realizar bajo ninguna circunstancia la quema de material vegetal.	X	X	
EPCF-3 <sup>cc</sup>	Sólo remover la vegetación que se encuentre en el Área de Afectación directa del <b>proyecto</b> .	X	X	
EPCF-4 <sup>cc</sup>	<p>Previo al inicio de los trabajos se realizará una revisión en el área de <b>proyecto</b> con el fin de rescatar y reubicar los individuos de especies vegetales.</p> <p>A continuación, se presenta el procedimiento para llevar a cabo el rescate de los individuos que se localizarán en el área directa de afectación del <b>proyecto</b>:</p> <p>4.1) Identificación de los individuos susceptibles de rescate y reubicación.</p>			
	<p>4.2) Metodologías y técnicas empleadas para el rescate de especies:</p> <p>a) Las acciones de rescate se enfocarán en extraer los individuos seleccionados para ser tratadas y embolsadas in situ.</p> <p>b) En las labores de rescate se evitará lesionar la zona radicular y se conservará el suelo adherido a las raíces (cepollón).</p> <p>c) Para la extracción de los ejemplares sólo se utilizarán herramientas manuales como picos, palas, barretas y machetes.</p> <p>d) El rescate se realizará con personal capacitado en el</p>	X	X	

"Villas Iyarí II"  
Cantiles de Atilo, 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. 138.01.03/1767/2021

	<p>manejo de plantas.</p> <p>e) Se contará con un responsable general del rescate (biólogo, agrónomo, ecólogo) el cual supervisará las acciones de rescate.</p> <p>4.3) Traslado de plantas.- Una vez que se han acumulado varios cepellones con plantas se colocarán en costales. Los cuales se acomodarán en un vehículo de tal forma que las plantas tengan el menor movimiento y maltrato posible.</p> <p>4.4) Sustrato a emplear.- El suelo orgánico proveniente del despalle puede emplearse como sustrato para las plantas rescatadas.</p> <p>4.5) Trasplante de los cepellones.- Antes de introducir el cepellón a las bolsas se colocará una capa de 4 cm de sustrato en la base para asegurar un relleno completo de mantener la forma del cepellón.</p> <p>4.6) Medidas para garantizar la sobrevivencia de los ejemplares rescatados y trasplantados. Para reducir el estrés al que se verán sometidas las plantas por las acciones de extracción se realizarán las siguientes acciones:</p> <p>a) En caso de que el rescate no se pueda realizar en época lluvias, el sustrato en el cual se encuentran será regado abundantemente antes de las labores de extracción.</p> <p>b) Se lleva a cabo con la finalidad de asegurar la supervivencia del mayor número posible de ejemplares. Las actividades a realizar pueden incluir riego, deshierbe, fertilización y eliminación de pudriciones.</p> <p>d) En caso de requerirse se aplicará una dosis ligera de enraizador para promover la formación de raíces puesto que algunas de estas son afectadas en el trasplante</p>			
--	--	--	--	--

"Villos Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

	<p>4.7) Sitios propuestos para la reubicación de los ejemplares.</p> <p>a) El sitio final en donde serán reubicadas los individuos serán en las áreas disponibles dentro del predio del <b>proyecto</b>. Estos sitios deberán presentar condiciones similares a las del lugar en que habitaba el individuo.</p>			
--	---	--	--	--

**Subsistema de manejo integral de residuos.** La implementación del **proyecto** en sus diferentes etapas conllevará necesariamente la generación de residuos líquidos, sólidos y peligrosos (excepto este último en la etapa de operación y mantenimiento), tal y como se describió en el Capítulo II de la **MIA-P**.

Con la finalidad de disminuir al máximo y de manera efectiva los riesgos de contaminación al suelo, agua, manto freático y los ecosistemas, por aguas residuales, se han conjuntado una serie de medidas y/o acciones, las cuales se describen a continuación:

### Manejo de Residuos Líquidos.

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/ Mantenimiento
MRL-1	En la etapa de preparación del sitio y construcción de <b>proyecto</b> , se contratará el servicio de sanitarios portátiles con empresas autorizadas, las cuales también llevarán a cabo el mantenimiento, manejo y disposición final de las aguas sanitarias	X	X	
MRL-2	Supervisar el mantenimiento de la infraestructura sanitaria y la disposición final de residuos líquidos a cargo de empresas acreditadas para tal fin por las autoridades competentes	X	X	

### Manejo de residuos sólidos urbanos.

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/ Mantenimiento
RSU-1 <sup>cc</sup>	El manejo, clasificación, almacenamiento y transporte de los residuos sólidos urbanos se realizará conforme a lo dispuesto en la normatividad ambiental vigente.	X	X	

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.

*Cady*



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

Oficio No. 138.01.03/1767/2021

RSU-2 <sup>cc</sup>	<p>En el manejo de los residuos sólidos urbanos se considerará la implementación de las siguientes acciones:</p> <p>Medidas para la reducción de fuentes de residuos sólidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prevenir y disminuir la generación de residuos sólidos, adoptando medidas de separación, reutilización y reciclaje.</li> </ul> <p>Medidas para la separación, reutilización y reciclamiento de materiales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Separar los residuos sólidos en orgánicos e inorgánicos.</li> <li>✓ Clasificar los componentes inorgánicos (papel, cartón, vidrio, plástico y metales).</li> <li>✓ Recolección y transporte de los componentes inorgánicos a los centros de acopio más cercanos al sitio del <b>proyecto</b>, para esto último, los contratistas podrán consultar el directorio de centros de acopio de materiales provenientes de residuos en México, publicado por la <b>SEMARNAT</b>.</li> </ul> <p>Medidas para la disposición temporal y final de los residuos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Utilizar contenedores o recipientes adecuados identificados para los residuos orgánicos e inorgánicos.</li> <li>✓ La recolección y transportación de los residuos se hará por medio de vehículos debidamente autorizados para tal fin; los residuos sólidos urbanos serán retirados y conducidos a los sitios autorizados por la autoridad competente.</li> </ul>	X	X	
---------------------	--	---	---	--

**Manejo de residuos de manejo especial.** El manejo de estos residuos contempla como objetivo principal establecer medidas para la reducción de fuentes de generación; e implementar acciones para la separación, reutilización y reciclaje de materiales, tales como:

"Villas Iyari II"  
Contiñes de Milta, S.A. de C.V.

*Chis*





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

Oficio No. 138.01.03/1767/2021

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/Mantenimiento
RME-1	Los residuos de materiales dispersos se dispondrán en sitios autorizados.	X	X	
RME-2	La disposición final de los residuos de manejo especial será gestionada con la autoridad competente.	X	X	

**Manejo de residuos peligrosos.** El manejo de residuos peligrosos, se realizará mediante la aplicación de las siguientes medidas:

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/Mantenimiento
MRP-1	Se notificará a la autoridad ambiental competente, mediante los formatos establecidos, la generación o manejo de los residuos peligrosos conforme lo señala el artículo 43 de la <b>LGPGIR</b> .	X	X	
MRP-2	Se contratarán empresas autorizadas por la <b>SEMARNAT</b> para el manejo, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.	X	X	
MRP-3	Se identificarán (etiquetas), clasificarán y manejarán los residuos peligrosos conforme lo establecido en la <b>LGPGIR</b> y en su Reglamento, así como en la normatividad vigente aplicable. Estos residuos se envasarán en recipientes o contenedores cuyas dimensiones, formas y materiales reúnan las condiciones de seguridad para su manejo.	X	X	
MRP-4	El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos se instalará cumpliendo con el artículo 82 del Reglamento de la <b>LGPGIR</b> .	X	X	
MRP-5	Se verificará que los residuos peligrosos no tengan un periodo de almacenamiento mayor a seis meses, quedando asentado en bitácoras.	X	X	
MRP-6	Las bitácoras se registrarán de acuerdo al artículo 71, fracción I del Reglamento de la <b>LGPGIR</b> .	X	X	

"Vidas Iyari II"  
Castiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

MRP-7	Al concluir la etapa de construcción se dejará libre de residuos peligrosos aquellas instalaciones temporales en las que se hayan generado y el almacén será desmantelado y se presentará el aviso correspondiente a la <b>SEMARNAT</b> .	X	X	
-------	---	---	---	--

**Subsistema de control de contaminación atmosférica.** Durante las etapas de preparación del sitio y construcción se generará la emisión de contaminantes a la atmósfera, tal y como se refiere en el Capítulo II la **MIA-P**.

**Acciones a aplicar:**

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/ Mantenimiento
CCA-1	Se realizarán humedecimientos en las áreas de trabajo (con agua tratada), cuando así se requiera, para disminuir las emisiones de polvo. El Contratista o subcontratista diseñará un formato donde se registren los días que requirieron de humectación.	X	X	
CCA-2 <sup>cc</sup>	Se solicitará a la Contratista o subcontratista que los vehículos livianos utilizados, sean de modelos recientes, preferiblemente vehículos que no tengan más de 10 años de antigüedad.	X	X	
CCA-3 <sup>cc</sup>	Se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos y maquinaria, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán registros documentales de su cumplimiento.	X	X	
CCA-4 <sup>cc</sup>	En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente a cada unidad.	X	X	
CCA-5	Se aplicarán en la medida de lo posible, horarios de trabajo diurnos, para evitar molestias por la generación de ruido.	X	X	

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

**Acciones generales.** Son acciones generales a implementar durante el **proyecto**, que consideran atender a varios componentes ambientales identificados; las cuales se listan a continuación:

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación/Mantenimiento
EC-1	Difundir los lineamientos establecidos en materia de Protección Ambiental a los trabajadores y visitantes al área del <b>proyecto</b> y verificar su aplicación.			X
EG-2	En caso de requerir materiales de construcción para el <b>proyecto</b> , éstos deberán provenir de bancos de materiales autorizados por las autoridades competentes.		X	
EC-3	Se colocarán letreros alusivos a la protección y cuidado de la flora y fauna dentro del predio.	X	X	

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.

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

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

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

**Pronóstico del escenario.** Los pronósticos del escenario permiten tener una imagen a futuro de las condiciones ambientales del área del **proyecto** a fin de prever las afectaciones que tendrían los recursos naturales por el desarrollo del mismo. Así como poder discernir, si las medidas establecidas en el **SIGA** para el **proyecto**, son eficaces en la disminución y/o prevención de los impactos ambientales generados. Es así que a través de estos escenarios se pueden reconsiderar las medidas de mitigación propuestas a

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Nita, 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. 138.01.03/1767/2021

fin de establecer las más adecuadas para la prevención y mitigación de las posibles afectaciones generadas por el **proyecto**.

Para la elaboración del pronóstico de los escenarios, es necesario contar con información base que proporcione una aproximación de la condición de deterioro o conservación de los recursos naturales, el cual sería el punto de partida para establecer la evolución de estos recursos, así como de posibles cambios en el espacio, dicha información se presentó en el capítulo IV de la **MIA-P**.

La tendencia de cambio se analiza al tenor de los siguientes escenarios:

- Escenario sin **proyecto**.
- Escenario con **proyecto** sin **SIGA**.
- Escenario con **proyecto** con **SIGA**.

**Escenario sin proyecto.** La tendencia del sistema ambiental presentado en el Capítulo IV de la **MIA-P**, es que continuará la presión sobre los componentes del sistema ambiental donde se inserta el **proyecto**, teniendo en cuenta que es una zona turística y urbana en crecimiento por lo que se mantendrá la continuidad de los procesos de transformación que actualmente y desde hace tiempo se están dando en la zona.

A continuación, se presenta la tendencia de los principales factores ambientales dentro del **SA**.

Para realizar el modelo que se desarrolló, se consideró corto plazo (1-5 años), mediano (6-15 años) y largo plazo (15-30 años). Posteriormente se correlacionaron estos escenarios con los impactos actuales para determinar la calidad ambiental del sitio, la cual fue representada por valores que van de 1 a 5, donde uno es un sitio en perfecto estado de conservación y cinco es el efecto máximo en el ambiente (sitio muy mal conservado).

Factor	Nivel de calidad	Calificación	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Aire	Buena	1	1	1	2
	Regular	2			
	Mala	3			
	Muy mala	4			

"Villos Iyarí H"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

Factor	Nivel de calidad	Calificación	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Suelo	Extremadamente mala	5	2	4	4
	Sin erosión	1			
	Escasa erosión	2			
	Moderadamente erosionado	4			
	Degradado	5			
Geomorfología	Original	1	2	2	4
	Escasamente modificada	2			
	Moderadamente modificada	4			
	Totalmente modificada	5			
Hidrología	Modificación nula	1	2	2	4
	Modificación escasa	2			
	Modificación moderada	4			
	Modificación alta	5			
Vegetación	Vegetación original	1	2	4	4
	Vegetación secundaria	2			
	Vegetación inducida	4			
	Perdida de la cobertura vegetal	5			
Fauna	Presencia alta	1	2	2	4
	Presencia moderada	2			
	Presencia escasa	4			
	Presencia nula	5			
Paisaje	Modificación nula	1	2	4	5
	Modificación escasa	2			
	Modificación moderada	4			
	Modificación alta	5			
Presencia de penetración antrópica	Nula	1	4	5	5
	Escasa	2			
	Moderada	4			
	Alta	5			

**Escenario con proyecto sin SIGA.**

- En el aire habrá un incremento en la emisión de partículas suspendidas (polvo) y gases debido al

"Villas Iyarí II"  
Centiles de Miró, S.A. de C.V.

*[Handwritten signature]*



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

**Oficio No. T38.01.03/1767/2021**

- aumento de tráfico vehicular en la zona.
- El suelo sufrirá compactación y modificación permanente por efecto de utilización de maquinaria pesada y contaminación por residuos sólidos sin control por el incremento de la actividad humana en la zona.
- Se alterará la escorrentía superficial por el acumulamiento de desechos sólidos derivados de las actividades humanas.
- La fauna se desplazará a otras áreas del desarrollo inmobiliario durante la etapa de construcción.
- La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán afectadas derivado de la actividad humana.
- Las actividades de la etapa de construcción generarán un impacto benéfico temporal, sobre la economía local y el empleo ya que se ocupará mano de obra local y renta de equipo, así como la adquisición de insumos, materiales y combustibles que se requieren para estos trabajos.

**Escenario con proyecto con la aplicación del SIGA.** El escenario ambiental futuro considerando la operación del **proyecto**, teniendo en cuenta la aplicación del **SIGA** que se pretende implementar no se prevén impactos ambientales significativos sobre los componentes ambientales del **SA** donde se insertará el **proyecto**.

Aun así, se considera que la construcción y operación del **proyecto**, contribuirá en la continuidad de los procesos de transformación que actualmente y desde hace tiempo se están dando en la zona. Asimismo, se estima que, por el desarrollo del **proyecto**, no se producirán desequilibrios ecológicos, ni daños permanentes en el área del **proyecto** y en el área de influencia del mismo, ya que se encuentra debidamente regulado el uso de suelo y se cumplirían con las disposiciones legales aplicables.

Sin embargo y de acuerdo con escenario futuro concebido previamente y como acciones inducidas en el tiempo, considerando la vocación del suelo y la demanda de servicios turísticos en la localidad y en el municipio, se ha visualizado la posibilidad de que se incremente la construcción de más desarrollos con objetivos similares en el área, lo que necesariamente implicaría una mayor demanda de servicios.

Factor	Nivel de calidad	Calificación	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Aire	Buena	1	1	1	2
	Regular	2			
	Mala	3			

"Villas Iyari II"  
Contiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

Factor	Nivel de calidad	Calificación	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
	Muy mala	4			
	Extremadamente mala	5			
Suelo	Sin erosión	1	2	4	4
	Escasa erosión	2			
	Moderadamente erosionado	4			
	Degradado	5			
Geomorfología	Original	1	2	2	4
	Escasamente modificada	2			
	Moderadamente modificada	4			
	Totalmente modificada	5			
Hidrología	Modificación nula	1	2	2	4
	Modificación escasa	2			
	Modificación moderada	4			
	Modificación alta	5			
Vegetación	Vegetación original	1	2	4	4
	Vegetación secundaria	2			
	Vegetación inducida	4			
	Perdida de la cobertura vegetal	5			
Fauna	Presencia alta	1	2	2	4
	Presencia moderada	2			
	Presencia escasa	4			
	Presencia nula	5			
Paisaje	Modificación nula	1	2	4	5
	Modificación escasa	2			
	Modificación moderada	4			
	Modificación alta	5			
Presencia de penetración antrópica	Nula	1	4	5	5
	Escasa	2			
	Moderada	4			
	Alta	5			

**Pronóstico ambiental.** Con base en el escenario ambiental actual (presentado en el capítulo IV), así como la evaluación del proyecto con respecto a su interacción con el medio (capítulo V) y las medidas

"Villas Iyarí II"  
 Centiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021**

establecidas en el capítulo VI; se realizó una proyección del SA en un probable escenario futuro con la implementación del **proyecto**.

Al analizar de forma integral los escenarios: sin **proyecto**, con **proyecto** y escenario con **proyecto** sin medidas de mitigación y con **proyecto** y con medidas de mitigación, se pueden observar cambios derivados de las diferentes situaciones respecto a las tendencias. Derivado de la naturaleza del **proyecto** y consecuentemente de los impactos ambientales destacables que se identificaron, se puede proyectar que:

- La mayor parte del escenario actual se conservará sin cambios, debido a que los impactos identificados no alcanzan la significancia en el contexto que establece en la definición del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- El **proyecto** solo integrará al paisaje lo que se percibe como elementos antrópicos de baja dimensión en el contexto paisajístico que puede ser asimilada en el escenario donde se localiza. Las dimensiones y diseño sencillo permiten su adaptabilidad al escenario actual.
- La tendencia del **SA** presentado en el Capítulo IV de la **MIA-P**, es que continuará la presión sobre los componentes del **SA** donde se inserta el **proyecto**, teniendo en cuenta que es una zona turística y en crecimiento, por lo que se mantendrá la continuidad de los procesos de transformación que actualmente y desde hace tiempo se están dando en la zona.

## 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.

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

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

Respecto al cumplimiento de los instrumentos urbanos El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico de Punta Mita, estableció criterios específicos en la Estrategia de Zonificación Secundaria para el sitio (DT-12). Así mismo el Plan Municipal, donde se señala que cuando en las zonas de desarrollo turístico se constituya un régimen condominal:

1. Se podrá agrupar unidades turísticas y sus instalaciones complementarias de acuerdo al mecanismo instrumentado de compensación de áreas dentro del proyecto Turístico Integral, previa autorización de la Dependencia.
2. Quedará sin efecto la superficie mínima del lote, pero se deberá de respetar la densidad de cuartos de hotel por hectárea zonificada en que se encuentre el proyecto Turístico Integral (o su equivalencia en villas), así mismo las superficies libres quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

Los criterios específicos que se establecen en la Estrategia de Zonificación Secundaria para el sitio (DT-12) son:

- a) Se permitirá una densidad máxima de 5 Villa/hectárea y se permite la instalación de servicios turísticos básicos.  $5 \text{ Villa/ha} \times 2.720 \text{ ha} = 13.6 \text{ Villas}$ ; el **proyecto** prevé 11 villas por lo que cumple con esta densidad.
- b) Las edificaciones podrán tener una altura máxima (sin incluir tinacos y elementos arquitectónicos de ornato siempre y cuando no rebasen éstos los 3.00 m de altura) de 2 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 82 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 0.36 veces la superficie del lote.

De acuerdo a lo señalado, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico Punta Mita, la **promovente** se apega la posibilidad de utilizar el Mecanismo de Compensación de distribución de áreas en coordinación con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas; por lo cual se hace necesario condicionar el proyecto a la

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

comprobación de la ejecución de dicho mecanismo.

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

## TÉRMINOS

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

**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, "**Villas Iyari II**", a ubicarse dentro del R1 Norte del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit; con coordenada UTM WGS B4 X=446300.29 Y=2298317.70.

- a) El **proyecto** consiste en el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, en una superficie total de 12,228.00 m<sup>2</sup>, donde se removerá la vegetación que intervenga con el desarrollo del **proyecto** para su aprovechamiento o reubicación de acuerdo con la siguiente tabla:

Las actividades de desmonte requerirán del rescate y remoción de arbolado a continuación se muestra el número, de individuos, especies y el volumen maderable en m<sup>3</sup> a remover.

**Volúmenes número de especies y volumen maderable en el predio**

No.	Especie	Nombre común	En 12,228 m <sup>2</sup>	
			Arboles/ Especie	VTA (m <sup>3</sup> )
1	<i>Acacia cymblispina</i>	Tahuitole	23	0.883
2	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	15	0.722
3	<i>Ficus padifolia</i>	Chalate o Higuera	46	3.228
4	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	69	6.882
5	<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	8	0.294
6	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	31	1.392
7	<i>Lysiloma divaricatum</i>	Tepemezquite	15	0.426
8	<i>Pithecellobium tortum</i>	Paño fierro	38	1.844
9	<i>Psidium sartorianum</i>	Guayabillo	31	1.792
10	<i>Sapium lateriflorum</i>	Mateisa	38	5.364
11	<i>Spondias purpurea</i>	Ciruelo	15	1.528
<b>TOTAL</b>			<b>329</b>	<b>24.357</b>

- b) Construcción y operación de 11 Villas Residenciales tipo, "5 tipo A" y "6 tipo B", las villas estarán conformadas por dos niveles y una alberca; además, se construirá la vialidad de acceso a las villas, ludoteca, administración, sanitarios, gimnasio, andadores, estacionamientos y la instalación y conexión a los servicios de agua potable, luz, telefonía, datos, drenaje sanitario, drenaje pluvial, todas las obras se ubicarán dentro del lote R1 Norte del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de

"Villas Iyari II"  
Castles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

Banderas, Estado de Nayarit.

- c) La superficie del predio es de 27,202.20 m<sup>2</sup>, de los cuales las obras en su conjunto ocuparán aproximadamente 12,228.00 m<sup>2</sup>, el desglose de las obras que integran el **proyecto** y sus dimensiones son las siguientes:

Obras	Superficie (m <sup>2</sup> )
Villas	7,682.00
Vialidad de Acceso	3,752.00
Andadores	88.00
Estacionamiento	228.00
Ludoteca	91.00
Administración	57.00
Sanitarios	55.00
Gimnasio	275.00
<b>TOTALES</b>	<b>12,228.00</b>

Los sitios aledaños al predio en que se construirá el **proyecto** son sitios que se encuentran en sin uso actual y con vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia que fue alterada por las actividades agrícolas y ganaderas que se desarrollaron con antelación en el área propuesta para el desarrollo del **proyecto** y que han fraccionado el ecosistema por la construcción de las vialidades de acceso principal a los lotes del Condominio Maestro Punta Mita.

Las características del **proyecto** son:

- **Villas.-** Se construirán 11 Villas 5 tipo A y 6 tipo B en 2 niveles y su distribución será la siguiente:

Villas tipo A	
Planta baja	Planta alta
Estancia	2 recamaras con baño vestidor
Comedor	
Cocina	

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

Villas tipo A	
Cuarto de lavado	
2 recamaras con baño vestidor	
Terraza	
Albarca	
Garaje	
Bodega y cuarto de máquinas	
Villas tipo B	
Planta de ingreso	Planta baja
Estancia	3 recamaras con baño vestidor
Comedor	Terraza
Cocina	
Cuarto de lavado	
1 recamara con baño vestidor	
Terraza	
Albarca	
Garaje	
Bodega y cuarto de máquinas	

- **Vialidades de acceso a las villas.**- La vialidad de acceso principal a las Villas se construirá con pavimento de piedra irregular de la región asentadas con mortero cemento-arena.
- **Andadores.**- Estos andadores darán acceso al área de la administración, ludoteca y gimnasio y se construirán con pavimento de piedra irregular de la región asentadas con mortero cemento-arena.
- **Estacionamientos.**- Se construirán al aire libre el con pavimento de piedra irregular de la región asentadas con mortero cemento-arena.
- **Gimnasio.**- Es solo un salón de un solo nivel con 2 accesos con 275.0 m<sup>2</sup>, en donde se instalarán los aparatos necesarios para ejercitarse, tales como: caminadoras, racks para pesas, aparatos giratorios y fortalecedores de piernas, tendrá vista a las áreas jardinadas.
- **Ludoteca.**- Será un área de juegos en un solo nivel con 91 m<sup>2</sup>, con mesas de hockey, mesas de futbolito, mesas de pin pong y mesas de usos múltiples.
- **Administración.**- Construida en un solo nivel con dos módulos el primero con una oficina, sala de juntas, baños y una pequeña recepción.

"Villas Iyati II"  
Casiles de Mito, S.A. de C.V.

*Handwritten mark*





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

Oficio No. 138.01.03/1767/2021

- El segundo módulo constará de comedor para empleados, bodegas y baños que incluyen regaderas. En total los baños tendrán una superficie de 55 m<sup>2</sup>.

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

Punto	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	2298478.64	446228.78
2	2298497.65	446221.02
3	2298516.35	446227.42
4	2298508.83	446249.60
5	2298482.24	446240.50
6	2298482.23	446240.38
7	2298510.08	446255.37
8	2298498.99	446275.97
9	2298473.84	446262.43
10	2298478.43	446254.75
11	2298472.87	446264.06
12	2298497.81	446278.45
13	2298486.13	446298.70
14	2298460.86	446284.15
15	2298475.00	446319.52
19	2298451.44	446299.91
20	2298449.96	446302.44
22	2298444.36	446312.00
23	2298457.54	446320.97
24	2298457.95	446340.34
27	2298473.53	446318.52
29	2298423.54	446330.95
30	2298424.65	446333.20
31	2298421.20	446334.90
32	2298437.14	446353.04
33	2298440.85	446353.80
35	2298404.79	446233.80
36	2298410.96	446230.31

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

37	2298417.15	446229.07
38	2298425.77	446227.43
39	2298435.72	446225.62
40	2298455.34	446227.19
41	2298468.40	446237.48
42	2298455.93	446254.34
43	2298433.15	446236.95
45	2298425.12	446233.83
46	2298408.96	446235.02
48	2298414.47	446250.88
49	2298397.53	446247.36
50	2298400.18	446239.97
51	2298414.51	446238.23
52	2298436.24	446239.62
54	2298450.66	446255.02
55	2298432.74	446270.37
56	2298424.29	446258.78
58	2298394.29	446256.38
59	2298409.14	446276.35
61	2298417.10	446289.73
62	2298436.98	446276.20
64	2298413.83	446260.77
65	2298397.36	446247.84
67	2298382.37	446275.82
68	2298399.54	446304.67
69	2298419.07	446293.05
71	2298406.47	446274.21
72	2298394.26	446274.02
73	2298389.90	446266.66
74	2298369.51	446283.70
76	2298396.95	446300.32
77	2298378.76	446311.14
78	2298366.57	446293.08
79	2298367.67	446264.55

"Villas Iyari II"  
Contiés de Mito, S.A. de C.V.

*[Handwritten signature]*





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

Oficio No. 138.01.03/1767/2021

80	2298360.36	446274.07
81	2298354.81	446269.81
82	2298355.28	446269.19
83	2298354.09	446268.28
84	2298356.91	446264.61
85	2298358.10	446265.53
86	2298362.11	446260.29
87	2298343.60	446252.39
88	2298357.48	446263.04
89	2298350.18	446272.56
90	2298336.29	446267.91
91	2298335.83	446247.54
92	2298341.22	446251.68
93	2298339.59	446253.80
94	2298340.78	446254.71
95	2298337.97	446258.38
96	2298331.38	446253.33
97	2298328.89	446242.71
98	2298332.63	446237.83
99	2298333.43	446238.44
100	2298334.25	446237.37
101	2298339.41	446241.33
102	2298334.84	446247.28
103	2298332.57	446213.56
104	2298334.39	446220.97
105	2298337.92	446225.01
106	2298339.97	446233.36
107	2298337.57	446233.95
108	2298337.86	446235.12
109	2298328.15	446237.50
110	2298326.84	446232.16
111	2298325.87	446232.40
112	2298323.96	446224.63
113	2298326.09	446224.11

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mitlo, 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. 138.01.03/1767/2021

114	2298325.81	446222.94
115	2298321.66	446223.96
116	2298320.16	446217.84
117	2298323.14	446217.11
118	2298322.86	446215.94

Las obras y actividades del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción incluida en el Considerando 6 del presente oficio.

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá vigencia de **(20) veinte años** para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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

**TERCERO.-** La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.

*Carroll*



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

Oficio No. T38.01.03/T767/2021

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 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.

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021

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

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

## CONDICIONANTES

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

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

1767



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

Oficio No. 138.01.03/1767/2021

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

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

- 1 En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
- 2 Tal como lo manifestó en la **MIA-P**, en un plazo que no exceda los tres meses contados a partir de la recepción del presente, deberá presentar la Constancia del Mecanismo de Compensación de Densidades que otorgue la viabilidad para el desarrollo de los villas/hectáreas y/o su equivalencia en cuartos/hectárea solicitados para el presente proyecto, dicho instrumento municipal debe indicar perfectamente el polígono del cual se transfiere la densidad (preferentemente un polígono definido en coordenadas UTM) y que por tanto a partir de ese instrumento dicha superficie libre quedará determinada exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación; asimismo debe establecer cuál será la densidad establecida para el lote del proyecto.
- 3 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.
- 4 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

"Villas Iyarí II"  
Cantiles de Mito, 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. 138.01.03/1767/2021**

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.

- 5 Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
- 6 Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
- 7 Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, previo a su traslado y reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
- 8 Si pretende operar calderas deberá:
  - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (STPS); y
  - Notificarlo a la SEDERMA quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
- 9 Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del

"Villas Iyari II"  
Centiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

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

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

"Villas Iyari II"  
Cantiles de Mita, 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. 138.01.03/1767/2021

**DECIMOTERCERO.**- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEPA**, 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 **LGEPA** y 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMOCUARTO.**- Notificar el contenido del presente oficio al **Lic. Jorge Antonio Alonso Tavira** Representante Legal de la persona moral denominada **Cantiles de Mita, 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 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."



**Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez**  
SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presenta. Para su conocimiento.
- c.c.p. C. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2021TD045**

No. Bitácora: **18/MP-0081/07/21**  
leag/mgoc/kimm

<sup>1</sup>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.

"Villas Iyarí II"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.