

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

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

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

Fundamento legal y razones: Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Nombres de personas físicas terceros autorizados para oír y recibir notificaciones, firmas, Dirección de particulares, números de teléfono y direcciones de correo electrónico por considerarse información confidencial.

Firma del titular: Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit¹, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACION NAYARIT

Fecha de clasificación y número de acta de sesión: ACTA_07_2022_SIPOT_1T_2022_FXXVII , en la sesión celebrada el 18 de abril del 2022.

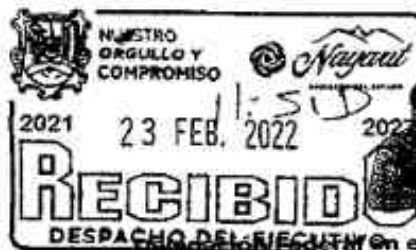
Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_07_2022_SIPOT_1T_2022_FXXVII.pdf



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores
Año de Magón
GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

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

Oficio No. T38.01.03/0319/2022

Tepic, Nayarit, a 9 febrero 2022.

Asunto: Se emite Resolutivo

Acuse

C. María Guadalupe Miralrío Ramos

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Recibi Original 16/Feb/2022

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por la C. María Guadalupe Miralrío Ramos en su calidad de representante legal de la persona moral denominada **Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.**, que en lo sucesivo se identificará como la **promovente**, para el **proyecto "Punta Vista II"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en Calle Hidalgo número 10, Col. Emiliano Zapata, C.P.63734, en la localidad de Punta de Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, en la coordenada UTM de referencia X=446,653.2259, Y=2,297,039.5599; Datum WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 4 de noviembre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 15 de octubre de 2021, 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 **18NA2021TD060**.
- II. Que el 11 de noviembre de 2021, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DCIRA/0049/21, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 04 al 10 de octubre del 2021 y extemporáneos.

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

- III. Que el 16 de noviembre de 2021, mediante escrito del sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 10 de noviembre de 2021, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LCEEPA**.
- IV. Que el 12 de noviembre 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 Cte, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.03/2166/2021 y 138.01.03/2167/2021, ambos del 24 de noviembre 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, no se ha recibido en esta Delegación comunicación alguna de la **SEDESU** ni del Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, en respuesta a las notificaciones indicadas 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 IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LCEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LCEEPA**, 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 la operación de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y en una superficie de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Gale

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

Teléfono: (311) 2154801

www.semarnat.gob.mx

Página 2 de 44





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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

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

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 136.01.03/0319/2022

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 dichas ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** 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 al **promoviente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información contenida en la **MIA-P** se tiene que el **proyecto** consiste la operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario conformado por un edificio tipo condominio con 7 pisos, que incluyen 12 departamentos con su balcón y terraza, área de recepción, área de estacionamiento con 12 cocheras, pasillos y escaleras para todos los niveles un elevador y jardineras. Una alberca con su pérgola comedor y cocineta, dos áreas con regaderas un baño con sus divisiones y un cuarto de máquinas. Escaleras para bajar a la zona de la playa, con camastros y jardineras.

Que como antecedente se tiene que la Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en el Estado de Nayarit, emitió Resolución Administrativa número **PEPA24.5/2C27.5/0033/20/0178** en relación con las obras existentes en el sitio del **proyecto**, realizadas sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental. En dicha relación administrativa se sancionan las siguientes obras y/o actividades:

Descripción de acuerdo con la Resolución administrativa

"...Al momento de la visita se encontraron obras y actividades en un área aproximada 2140 m², el sitio corresponde al nombre de "Punta Vista II", y las obras observadas consisten en:

Un edificio tipo condominio con 07 niveles, que incluyen 12 condominios con balcón, una terraza zona de recepción, estacionamiento con 12 cocheras, pasillos, escaleras para dos niveles, elevador y jardineras con vegetación ornamental exótica.

Zona de alberca, que incluye una alberca, una pérgola con comedor y cocineta, 02 (dos) áreas con

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 *Flóres*
Año de *Mágon*
Presidencia de Lázaro Cárdenas

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

Oficio No. T58.01.03/0319/2022

regadera, ubicadas en los extremos laterales del sitio, 02 (dos) escaleras que conectan con la zona de playa, ubicadas en los extremos laterales del sitio inspeccionado, 01(un) baño con divisiones, 01 (un) cuarto de máquinas, un área de camastros, jardinerías laterales con vegetación ornamental exótica y una jardinería ubicada en zona de playa, elaborada a base de piedra bola y decorada con vegetación ornamental exótica conocida comúnmente como carissas.

En el sitio se observan actividades de alojamiento, vivienda y recreación, así como uso de la zona federal marítimo terrestre por personas alojadas en el condominio. No se observa vegetación nativa en el sitio, ni en el área circundante.

El polígono del **proyecto** cuenta con una superficie total de 2,090.507 m², que abarca Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos Ganados al Mar y predio propiedad.

Características de las obras cuya operación somete al procedimiento de evaluación en materia de Impacto Ambiental

Zona	Obras existentes		Obras actuadas por PROFEPA	
	Concepto	Superficie (m ²)	Concepto	Superficie (m ²)
Predio de propiedad	Parte de edificio civil de 7 niveles, que incluye 12 condominios con balcón, una terraza, zona de recepción Estacionamiento con 12 cocheras, pasillos, escaleras para todos los niveles y Elevador	1,026.546	Edificio tipo condominio de 7 niveles, que incluye 12 condominios con balcón, una terraza, zona de recepción Estacionamiento con 12 cocheras, pasillos, escaleras para todos los niveles, Elevador y jardinerías	-
	Parte de jardinería derecha	6.15		
Total	-	1,032.696		
Terrenos Ganados al Mar	Resto de edificio civil	126.722		
	Pasillos o andadores	63.884		
	Parte de jardinerías izquierdas y resto de jardinería derecha	60.078		
Total	-	250.684	-	-
Zona Federal Marítimo Terrestre	Alberca	236.59	Zona de alberca que incluye: Una alberca, una pérgola con comedor y cocineta, dos áreas con regaderas, dos escaleras que conectan con la zona de playa, un baño con divisiones,	-
	Pasillos y/o andadores con camastros en algunas zonas	308.031		
	Escaleras	27.61		
	Área de Comedor con pérgola	28.27		

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

	Regaderas	14.07	un cuarto de máquinas, un área de camastros y jardinerías.	
	Resto de jardinerías	6.512		
	Playa suelo natural	186.044		
Total		807.127	-	
	Superficie total del proyecto	2,090.507	Superficie total del proyecto	2,140.00

Operación y mantenimiento.

Durante la etapa de operación, el **proyecto** contempla servicios de esparcimiento y recreación familiar.

Las actividades de operación de las instalaciones antes descritas consisten principalmente en lo siguiente:

- Limpieza general y saneamiento de depósitos de residuos.
- Pintura y mantenimiento de elementos constructivos.
- Impermeabilización.
- Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.
- Mantenimiento de la alberca.
- Mantenimiento de áreas verdes y plantación.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.
- Reparación y mantenimiento a instalaciones eléctricas y equipo.
- Limpieza de la playa.

Durante la operación y mantenimiento

Residuos sólidos Respecto del manejo de los residuos se cuenta con el servicio de recolección diaria por parte del Ayuntamiento, para lo cual se cuenta con un espacio protegido del acceso de fauna nociva, para evitar la contaminación; en donde dichos residuos son dispuestos en bolsas negras para su recolección dentro de tambores debidamente rotulados. Además, en diferentes puntos del predio se encuentran dispuestos contenedores para depósito de residuos separados en orgánicos e inorgánicos.

Residuos líquidos Las aguas residuales ya sean aguas negras o aguas grises, son vertidas hacia la red de aguas negras y alcantarillado municipal. La zona de estudio cuenta con el servicio de tratamiento de aguas residuales domésticas y de servicios turísticos, administrada por el organismo operador **OROMAPAS**.

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



Descripción de tecnologías para control de residuos líquidos y sólidos Sistema de manejo de residuos sólidos: La estrategia a seguir para un efectivo manejo de los residuos contempla lo siguiente:

- Compra de productos "ambientalmente amigables".
- Separación de basura (orgánica y reciclable).
- La disposición final de los residuos sólidos se realizará por medio de camiones recolectores del Ayuntamiento.

Generación de gases efecto invernadero Durante las diferentes etapas que conforman la operación y mantenimiento del **proyecto** habrá emisiones de gases efecto invernadero, las cuales serán generadas de manera secundaria por vehículos automotores que acudan al lugar y generación de energía eléctrica.

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

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

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 IX y X de la **LGEEPA** y 5 Incisos Q) y R) del **REIA**.

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

Vinculación con la Ley General de Bienes Nacionales

Artículo 6.- Están sujetos al régimen de dominio público de la Federación IX.- Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;

Vinculación:

En lo que respecta al presente y en consideración con este artículo, a la par con la presente Manifestación de Impacto Ambiental se realizará la solicitud de concesión para la renovación del uso del polígono de Terrenos Ganados al Mar y la Zona Federal Marítimo Terrestre, en la modalidad de General. Se contaba con el título de concesión DGZF-015/09, Exp. 800/NAY/2006 sin embargo esta fue revocada.

Artículo 119.- Tanto en el macizo continental como en las islas que integran el territorio nacional, la zona federal marítimo terrestre se determinará: I.- Cuando la costa presente playas, la zona federal marítimo terrestre estará constituida por la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a dichas playas o, en su caso, a las riberas de los ríos, desde la desembocadura de éstos en el mar, hasta cien metros río arriba.

Vinculación:

Determinación basada en la delimitación oficial vigente de la **SEMARNAT**, que considera el sitio del **proyecto** como Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

Artículo 120.- El Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, promoverá el uso y aprovechamiento sustentables de la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar. Con este objetivo, dicha dependencia, previamente, en coordinación con las demás que conforme a la materia deban intervenir, establecerá las normas y políticas aplicables, considerando los planes y programas de desarrollo urbano, el ordenamiento ecológico, la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, la defensa del país, el impulso a las actividades de pesca y acuacultura, así como el fomento de las actividades turísticas y recreativas.

Vinculación:

El presente **proyecto** corresponde a la Operación y Mantenimiento de un condominio ubicado en Predio Propiedad, Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre, según la Delimitación Oficial vigente por **SEMARNAT**, que de acuerdo con el presente Capítulo, no contraviene con lo estipulado con las NOM's.

Vinculación con el Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar.

"Punto Vista II"

Asociación de Condominios Punto Vista II, A.C.

Av. Atende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 65010

Teléfono: (311) 215-1101

www.gnb.mex.gob.mx

Página 8 de 44





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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

Artículo 3. La zona federal marítima terrestre se deslindará y delimitará considerando la cota de pleamar máxima observada durante treinta días consecutivos en una época del año en que no se presenten huracanes, ciclones o vientos de gran intensidad y sea técnicamente propicia para realizar los trabajos de delimitación.

Vinculación:

Para el presente **proyecto** la ZFMT fue determinada a partir de la delimitación oficial vigente: PLANO DE DELIMITACIÓN CON CLAVE: DDPIF/NAY/2010/01 elaborado por la DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS de la SEMARNAT.

Artículo 5. Las playas, la zona federal marítima terrestre y los terrenos ganados al mar, o a cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas, son bienes de dominio público de la Federación, inalienables e imprescriptibles y mientras no varíe su situación jurídica, no están sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional. Corresponde a la Secretaría poseer, administrar, controlar y vigilar los bienes a que se refiere este artículo, con excepción de aquellos que se localicen dentro del recinto portuario, o se utilicen como astilleros, varaderos, diques para talleres de reparación naval, muelles, y demás instalaciones a que se refiere la Ley de Navegación y Comercio Marítimas; en estos casos la competencia corresponde a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Vinculación:

La **promovente** manifiesta que se realizará la solicitud de concesión para el uso de los polígonos de Terrenos Ganados al Mar y la Zona federal Marítimo Terrestre a la par de la solicitud de autorización de Impacto Ambiental. Se contaba con el título de concesión DGZF-015/09, Exp. 800/NAY/2006 sin embargo esta fue revocada.

Artículo 36. La Secretaría vigilará que el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes a que se refiere este reglamento, se ajuste a las disposiciones vigentes sobre desarrollo urbano, ecología, así como a los lineamientos que establezcan los programas maestros de control y aprovechamiento de la zona federal marítima terrestre.

Vinculación:

En este capítulo de la presente Manifestación de Impacto Ambiental, se realiza la vinculación con las disposiciones vigentes sobre desarrollo urbano, ecología, así como a los lineamientos que establezcan los programas maestros de control y aprovechamiento de la ZFMT; sin embargo, actualmente en la zona la Secretaría no ha definido alguno.

"Punta Visto II"

Asociación de Condominios Punta Visto II, A.C.

AV. Allende s/n. 110 Ozc., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000

Teléfono: (311) 2154921

www.achm.com.mx

Página 9 de 44



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

Vinculación con las Normas oficiales mexicanas.

Norma Oficial Mexicana	Vinculación con el proyecto
NOM-002-SEMARNAT-1996 Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en los sistemas de alcantarillado sanitario.	Las aguas residuales generadas por el proyecto se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de loza. Por lo que estas no rebasan los límites máximos permisibles establecido en la presente norma, aunado a que estas serán conducidas a la red de alcantarillado sanitario municipal para a su vez sean dirigidas a la planta de tratamiento de aguas residuales de la localidad.
NOM-041-SEMARNAT-2015 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Los vehículos que sean utilizados para la operación y mantenimiento del condominio estarán bajo un esquema de mantenimiento semestral, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del proyecto, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.
NOM-045-SEMARNAT-2017 Protección ambiental.- Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	
NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental - Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres - Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, mismas que se encuentran identificadas en el capítulo IV del presente estudio. Sin embargo, es importante destacar que el proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en áreas urbanas.
NOM-162-SEMARNAT-2012 Establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación de	Las actividades de protección y conservación de la tortuga marina que se realizará en la zona de playa del área de las obras actuadas, se llevarán a cabo en apego a las especificaciones señaladas en esta norma, en caso de la

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Av. Alienda No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 65200

Teléfono: (311) 245-6601

www.habp.es/semarnat

Página 10 de 44



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

Oficio No. T38.01.03/0319/2022

observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	presencia de algún ejemplar que no consideran a la zona como de arribo pero que se pueden observar algunos casos aislados.
--	--

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

En cuanto a ordenamientos en materia de uso del suelo, el área del proyecto se inscribe en la zona de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (**PMDUBB**), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002.

El uso de suelo asignado al sitio del **proyecto** es Corredor Urbano Costero (**CUC**), de acuerdo al **PMDUBB**. Uso general: La habitación de densidad alta se prevé mezclada con usos comerciales, servicios especializados y equipamientos urbanos y turísticos de alta densidad.

Cabe señalar, que no se lleva a cabo una vinculación respecto de los parámetros de construcción considerados para la zona en que se inscribe el proyecto, debido a que el presente estudio comprende únicamente las actividades de Operación y Mantenimiento y no se llevará a cabo construcción alguna. Es decir que el predio y la zona donde se inserta el proyecto es una zona urbanizable y no de reserva ecológica o espacio verde. Por lo que el uso de suelo asignado no indica ninguna limitación ambiental que se vea considerada, al establecer la zona con un uso turístico, lo cual no contraviene con el proyecto.

Al respecto esta Delegación aclara que la Normatividad de Uso de Suelo que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano para los diferentes usos que establece, no son únicamente "parámetros de construcción" como los denomina la **promovente** y, que sí aplican para todas las etapas de los proyectos.

De manera que en el análisis realizado por esta Delegación del **proyecto** en relación con el instrumento legal aplicable en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo (**PMDUBB**), se identifica que al uso asignado al Corredor Urbano Costero (**CUC**), le aplican las siguientes normas de uso de suelo:

NORMATIVIDAD DE UTILIZACION DEL SUELO	CUC		
	Vivienda	Vivienda	Vivienda

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. T38.01.03/0319/2022

			Unifamiliar	Plurifamiliar Horizontal	Plurifamiliar vertical
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA	60	100	82
		M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA	167	100	122
		HABITANTES / HECTAREA	265	442	362
		Nº DE CUARTOS DE HOTEL / HECTAREA	120	120	120
		Nº DE JUNIOR SUITE, MASTER SUITE / HECTAREA	80	80	80.4
		Nº DE DEPARTAMENTO, ESTUDIO O LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURISTICA / HECTAREA	60	60	60.0
	NETA	MAXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MINIMO	1	2	4
		SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (M2)	200	160	200
		HABITANTES / HECTAREA NETA (MAXIMA)	221	553	884
		FRENTE MINIMO (ML)	6	10	12
	LOTE PROMEDIO (M2)	300	234	280	
	HABITANTES / HECTAREA (PROMEDIO)	318.24	530	434.93	
	DENSIDAD NETA HOTELERA MAXIMA (CUARTOS/HA)	200	200	200	
	MAXIMO Nº DE CUARTOS DE HOTEL POR LOTE MINIMO	4	3	4	
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR (%)		30	30	35
	SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE (ÍNDICE C.O.S.)		0.70	0.50	0.45
NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y			6	6	6
INTENSIDAD DE UTILIZACION DEL SUELO	INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION (C.U.S.)	NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO	4.20	3.00	2.70
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	AREAS HABITACIONALES Y DE USOS MIXTOS	Nº DE CAJONES POR LOTE PRIVATIVO	1	2	4
	AREAS DE DESARROLLO TURISTICO	Nº DE CAJONES POR CUARTO HOTELERO	1	1	1
	AREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO E INDUSTRIA	M2 DE CONSTRUCCION / CAJON			
ÁREA DE DONACIÓN PARA DESTINOS (Porcentaje del area bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)			12	12	12
RESTRICCIONES DE EDIFICACION	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES	0	0	0

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0519/2022

		HACIA PLAYA (Z.F.M.T.)	5	5	10
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON ELEMENTOS VIALES	0	0	0
		COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RÍOS, ETC.)	10	10	15
		COLINDANTE CON LOTE	0	0	3
	TRASERAS (ML)	COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RÍOS, ETC.)	5	5	10
		COLINDANTE CON LOTE	3	3	5

Con base en esta tabla, se tiene que considerando la superficie total del predio como la suma del terreno de propiedad y el terreno ganado al mar, (este último debido a la posibilidad de su desincorporación del régimen de dominio público que prevé el artículo 124 de la Ley General de Bienes Nacionales); el predio contaría con 1571.38 m² que, para la **vivienda plurifamiliar vertical** considera una densidad bruta de 82 viviendas por hectárea, entonces el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, le permite construir y operar 12.8 viviendas o condominios; por otro lado, el número de niveles permitidos es 6 y la **promovente** refiere que edificó 7; el **COS** es de 0.45, mientras el **proyecto** tiene 0.73.

De conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LCEEPA** y 36 primer párrafo de su **REIA**, que señalan que para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**; se aclara que esta Unidad Administrativa no dictamina sobre los incumplimientos identificados de las **obras existentes** respecto de la normatividad de utilización del suelo, debido dichas obras fueron actuadas por la Delegación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit y sancionadas a través de la Resolución Administrativa PFFA24.5/2C27.5/0033/20/0178. Por otro lado, el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, es el responsable de sujetar el **proyecto** al Plan Municipal de Desarrollo Urbano y, es esa misma instancia quien cuenta con atribución para ordenar lo conducente ante el incumplimiento de la normatividad urbana, es decir, esta Delegación Federal sólo evalúa las actividades no iniciadas, que se refieren únicamente a la operación de las obras existentes. De modo que para la etapa de operación, no se identificaron aspectos meramente ambientales que resultaran impactados por los incumplimientos identificados, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en la zona urbana de Punta de Mita, misma que tiene los servicios básicos e infraestructura como: Drenaje, suministro de agua potable vialidades y energía eléctrica. Por lo antes expuesto, es el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, la autoridad facultada de sujetar el **proyecto** al Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Av. Atlántico No. 110 Oto, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901 www.aab-my.com/nayarit

Página 13 de 44



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.

Para la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) la **promovente** consideró la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros. Ahora bien, considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras respecto de la microcuenca, etc., y los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca, así como el uso del suelo, se estableció un sistema ambiental de 200 metros para el **proyecto**.

Delimitación del área de influencia

El Área de Influencia (AI) se delimitó considerando los efectos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, para lo cual se tomó como área de influencia un radio de 200 metros aproximadamente a la redonda respecto del polígono del **proyecto**, considerando los efectos negativos que las actividades de operación del **proyecto** pudieran provocar en el ambiente.

Impactos	Superficie de influencia donde se podrán sentir
	Suelo
Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU)	- Polígono del proyecto: 2,090.507 m². - Inadecuada disposición de los RSU: infiltración de lixiviados, quemados de estos, generación de vectores.

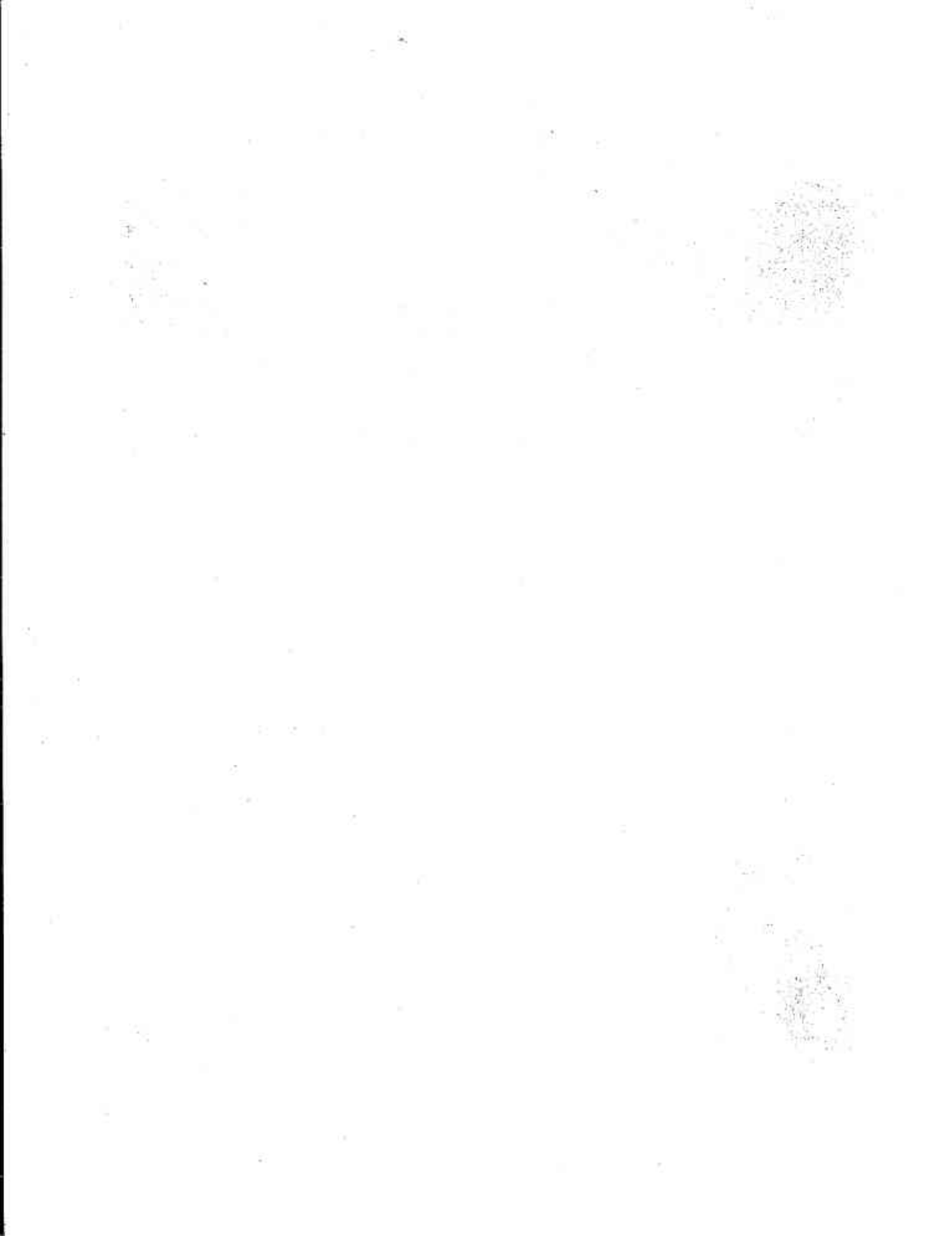
"Punta Vista 11"

Asociación de Condominios Punta Vista I, A.C.

Gallegos



[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. 138.01.03/0319/2022

manglares se desarrollan sobre las márgenes de las lagunas costeras, con inundaciones casi permanentes de agua salobre; otro caso es la altitud, que da lugar a un tipo específico de clima como puede ser el templado, donde prosperan bosques de coníferas.

Listados de vegetación presente en el área de influencia del **proyecto**

Nombre Científico	Nombre Común
<i>Brasimum alicastrum</i>	Ramón
<i>Orbignya guacuyule</i>	Palmar
<i>Ficus sp.</i>	Higo
<i>Pseudobambax ellipticum</i>	Chilochuchi ó pochotie
<i>Bursera simaruba</i>	Palo Mulato
<i>Randia sp.</i>	Foscarenia
<i>Acacia sp.</i>	Acacia
<i>Lysiloma divaricata</i>	Palo Blanco
<i>Plumeria rubra</i>	Cacalosúchil, Jacalosúchil blanco
<i>Acacia macracantha</i>	Acacia
<i>Bahinia divaricata</i>	Pata de cabra
<i>Cecropia obtusifolia</i>	Chancarro (Ver. Oax.)
<i>Cohuepia sp.</i>	Papayina
<i>Crescentia alata</i>	Cuatecomate
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Guanacaste
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guásima
<i>Haematoxylum brasiletto</i>	Azullillo
<i>Spondias purpurea</i>	Jocote
<i>Tabebuia donnellsmithii</i>	Primavera

De las especies observadas no se encuentro ninguna dentro de las listas de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. En el predio se encuentra vegetación con plantas ornamentales como buganvillas.

Fauna.

El predio del **proyecto** se encuentra inmerso en la zona urbana de Punta de Mita, por lo que se considera que la fauna que se puede encontrar en la actualidad, solo está representada por algunas especies y que además se ha reducido en el número de ejemplares, esto causado por las actividades realizadas por el ser humano sin control ni medidas específicas que prevengan su afectación.

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Carla

Av. Allende No. 110 Dto., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (51) 2184801 www.semarnat.gob.mx

Página 16 de 44



[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. T38.01.03/0319/2022

Dicho lo anterior, se realizó una investigación bibliográfica, de las posibles aves que pudieran presenciarse en la zona, obteniendo los resultados que se muestran en la siguiente tabla. (Asimismo, en su caso se señalan las especies catalogadas en la Norma oficial mexicana **NOM-059-SEMANAT-2010**).

Listado de especies de Especies de Aves en área de estudio.

Nombre Científico	Nombre Común	*Estatus
<i>Actitis macularia</i>	Playero alza colla	
<i>Buteo albonotatus</i>	Aguiluilla aura	Pr
<i>Cassiculus melanicterus</i>	Cacique mexicano	
<i>Cothartes aura</i>	Buitre americano cabecirrojo	
<i>Charadrius semipalmatus</i>	Chorio semipalmado	
<i>Columba inca</i>	Tartolite cola blanca	
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara de san Blas	
<i>Dendrocygna autumnalis</i>	Pijije alas blancas	
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero lineado	
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico frente naranja	Pr
<i>Fregata magnificens</i>	Fregata tijereta	
<i>Hirundo rústica</i>	Golondrina tijereta	
<i>Icterus pustulatus</i>	Calandria dorso rayado	
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota plomiza	Pr
<i>Leptotila verreaudi</i>	Paloma arroyera	
<i>Leucophaeus atricilla</i>	Gaviota reidora	
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero enmascarado	
<i>Motacoccyx erythropygus</i>	Cuculillo terrestre	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luisito común	
<i>Nyctanassa violacea</i>	Garza nocturna corona clara	
<i>Oryzopsis wagleri</i>	Chachalaca vientre castaño	
<i>Passer domesticus</i>	Gorrion europeo	
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	
<i>Peucaea ruficauda</i>	Zacatonero cola rayada	
<i>Phalacrocorax brasilianum</i>	Cormoran neotropical	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	
<i>Saltator coerulescens</i>	Saltador gris	
<i>Steigodopterix serripennis</i>	Golondrina alas aserradas	
<i>Streptopelia decaocto</i>	Paloma de collar	
<i>Sula leucogaster</i>	Bobo café	

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

<i>Tringa semipalmata</i>	Playero pihuihul	
<i>Tragon citreolus</i>	Coo citrina	
<i>Turdus rufopallatus</i>	Mirio dorso canela	
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Titano piriri	
A: Amenazada, Pr: Sujeta a protección especial		

*Según NOM-059-SEMARNAT-2010

Especies encontradas en la zona de Punta de Mita en algún Estatus de protección

Nombre Científico	Nombre Común	*Estatus
<i>Aspidascella lineatissimus</i>	Cuji de muchas líneas	Pr
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo negro	A
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucón Salvadora mexicana Culebra chata del Pacífico	Pr
<i>Sceloporus albiventris</i>	Lagartija espinosa vientre blanco	
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Cachorita	

A: Amenazada, Pr: Sujeta a protección especial, P: Peligro de extinción * Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010

En el predio, se desarrolla la fauna tradicional de los suelos costeros que incluye insectos como hormigas (Hymenoptera), algunas Libélulas (Odonata), escarabajos (Coleoptera), mariposas y palomillas (Lepidoptera), entre otras especies.

Especies de Mamíferos en área de estudio

Nombre Científico	Nombre Común	*Estatus
<i>Sciurus colliei</i>	Ardilla	
<i>Nasua narica</i>	Tejón mexicano	

* Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

Especies amenazadas y en peligro de extinción.

Aun cuando varias de las especies listadas en el cuadro siguiente se encuentran dentro Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, la mayoría de ellas se ubican fuera de la ubicación de las obras, remitiéndose particularmente en los relictos de la selva mediana subcaducifolia para especies terrestres y dentro del Océano Pacífico para los organismos marinos. Las especies que se incluyen en el cuadro

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

siguiente son las más conspicuas ya que es posible localizarlas en los predios aledaños y usan el predio del **proyecto** como de tránsito; éstas son primordialmente reptiles.

Especies encontradas en la zona de Punta de Mita en algún Estatus de protección

Nombre Científico	Nombre Común	Estatus
<i>Aspidoscelis lineatissimus</i>	Cuiji de muchas líneas	Pr
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Gerrobo negro	A
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucón	
<i>Salvadora mexicana</i>	Culebra chata del Pacífico	Pr
<i>Sceloporus albiventris</i>	Lagartija espinosa vientre blanco	
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Cachorita	
A: Amenazada, Pr: Sujeta a protección especial, P: Peligro de extinción		

* Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

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

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

En la siguiente tabla se presentan los principales impactos ambientales identificados por la **promovente** y las medidas de prevención mitigación y/o compensación que propuso al respecto.

Atmósfera

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. T38.01.03/0319/2022

Factor Ambiental: Calidad del aire y Confón sonoro			
Actividad generadora: Generación de residuos sólidos urbanos y uso de vehículos y uso de detergentes, limpiadores y solventes			
Impacto Ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación	Duración (mes)	Parámetro de control (valor)
Contaminación del aire por la generación de RSU y la emisión de Gases Efecto Invernadero	*Cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron depositados en un sitio adecuado. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizarán en la parte cercana a la Plaza y en el área de cocina y área de alberca. *Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU. *La generación de RSU no excederá los 0.5 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior. *Durante la etapa de operación el personal y los habitantes realizarán la correcta separación de residuos. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100%) *Está prohibida la quema de residuos.	Durante la operación del proyecto	*4 botes metálicos rotulados (orgánico, aluminio, plástico y otros) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente. *El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.
Contaminación del aire por los vehículos que derivado de la combustión emiten GEI	*Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la operación del proyecto de manera mensual en centros autorizados.	Durante la operación del proyecto	*Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados.
Contaminación por el uso excesivo de detergentes, limpiadores y solventes volátiles	*Se tendrá precaución con el uso de estas sustancias para evitar su dispersión y que las etiquetas y sus respectivos instructivos se encuentren	Durante la operación del	*Fotografías del manejo adecuado de las sustancias, así como su

Punto Vista II

Asociación de Condominios Punto Vista II, A.C.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores Magon
Año de Magon
PROGRAMA DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

	siempre en buenas condiciones, para acorde a lo especificado en éstos, realizar el correcto manejo de dichas sustancias. *Se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación. *El almacenaje de estos será en un sitio que cuente con piso cementado para evitar la contaminación por derrame accidental.	proyecto	almacenamiento en un sitio con piso cementado.
Contaminación por emisión de ruidos generados a través de las diferentes actividades a realizar	*Los vehículos que serán de uso para la operación y mantenimiento se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento. *La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la normatividad aplicable.	Durante la operación del proyecto	*1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada 6 meses, los vehículos serán llevados a mantenimiento. *No sobrepasarán los límites establecidos en la normatividad aplicable.
Contaminación por la emisión de ruidos provenientes de vehículos			
Factor Ambiental: Microclima			
Actividad generadora: Generación y disposición de residuos sólidos urbanos			
Variación extrema en las temperaturas del área derivado de la generación de RSU	*Durante toda la operación del proyecto se promoverá el uso de productos biodegradables. *Se realizará la separación de los RSU con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos. *Se reglamentará el uso de productos biodegradables y la prohibición del uso de unicel.	Durante la operación del proyecto	*4 contenedores metálicos con tapadera para separación de RSU. *1 Reglamento para el personal.

Agua y suelo			
Factor Ambiental: Agua (escorrentía/ infiltración), suelo (propiedades físico químicas)			
Actividad generadora: Consumo de agua potable, Descarga de aguas residuales Uso de detergentes, limpiador es y solventes			
Impacto Ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación	Duración (mes)	Parametro de control (valor)
El consumo excesivo de	*Se instalarán señalamientos dentro del	Durante la	*Instalación de 1

Punta Vista II

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

este recurso podría mejorar las condiciones de agua del área	baño para concientizar al personal del uso moderado del recurso hídrico.	operación del proyecto	señalamiento por cada lavabo.
Actividad generadora: Descarga de aguas residuales			
Las aguas residuales mal dispuestas podrían infiltrarse en el subsuelo provocando cambios en las propiedades fisicoquímicas en los mantos freáticos	*Todas las aguas que se generen se encuentran conectadas al drenaje sanitario y alcantarillado de la localidad, mismo al que se le da mantenimiento periódico.	Durante la operación del proyecto	*El 100% de las aguas generadas son tratada y se verifica que no existan fugas ni infiltraciones al subsuelo.
Actividad generadora: Consumo de agua potable			
Disminución de acceso al agua por el consumo excesivo	*Se instalarán señalamientos dentro del baño para concientizar al personal del uso moderado del agua.	Durante la operación del proyecto	*Instalación de 1 señalamiento por cada lavabo.
Actividad generadora: Uso de agroquímicos, detergentes, limpiadores y solventes			
Modificación de las propiedades fisicoquímicas de los mantos freáticos	*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	Durante la operación del proyecto	*Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase.
Contaminación al suelo por posibles fugas de las sustancias	*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables. *Se vigilará que las condiciones en las que se encuentren los recipientes sean las óptimas. *En caso de algún derrame se realizarán actividades de remediación.	Durante la operación del proyecto	*Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase. *Bitácora del mantenimiento semanal del área de almacenamiento.

Flora			
Factor Ambiental: cobertura, diversidad y densidad			
Actividad generadora: Generación y disposición de residuos sólidos urbanos, compactación por la presencia de personas y uso de vehículos ocasionando dificultad para el crecimiento de vegetación.			
Impacto Ambiental:	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación	Duración (mes)	Parámetro de control (valor)
Presencia de personas y	*Se tendrá prohibido circular en áreas	Durante la	*Superficie de

Punta Vista II

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. T58.01.03/0319/2022

uso de vehículos	fuera a las correspondientes con el proyecto. *No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio. *Se aplicará la medida de compensación que consta de una plantación de especies endémicas de la región.	operación del proyecto	presencia = 2,090.507 m ² *Plantación de 65 individuos Forestales.
------------------	--	------------------------	--

Fauna			
Factor Ambiental: Diversidad, densidad y hábitat			
Actividad generadora: Presencia de personas, uso de vehículos e iluminación nocturna			
Impacto Ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación	Duración (mes)	Parámetro de control (valor)
Disminución en la presencia de fauna en el área	*A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del proyecto.*Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies. *Se tendrá un estricto control con los visitantes del lugar y las actividades de esparcimiento y recreación que realicen. *Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.	Durante la operación del proyecto	*Superficie de presencia= 2,090.507 m ²

Medidas especiales en caso de encontrarse con fauna en la etapa de operación

Actividad: Iluminación nocturna generada por el conjunto de desarrollos inmobiliarios y zonas urbanas de la franja costera.

Impacto: Deslumbramiento o desorientación de fauna marina ocasionando modificaciones en su comportamiento.

La iluminación nocturna artificial tiene efectos sobre reptiles, anfibios, aves, peces y mamíferos

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Av. Altamirano No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 68000 Teléfono: (31) 2354901 www.pv2.mx/boletines

Página 23 de 44



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

ocasionando su deslumbramiento o desorientación con resultados fatales para su supervivencia; produce también una alteración de los ciclos de ascenso y descenso de plancton marino, lo que afecta a la alimentación de multitud de especies marinas en las cercanías de la costa (Herranz, 2002).

El efecto de la iluminación nocturna artificial del conjunto de todos y cada uno de los desarrollos inmobiliarios en la franja costera provoca un impacto adverso significativo en el comportamiento de la fauna del ecosistema marino. Se trata de un efecto sinérgico y acumulado de todos los desarrollos.

Perturbación del proceso de anidación de la tortuga marina y afectación a nidos, en un caso extraordinario de la presencia de un ejemplar.

Durante el uso de la playa existe la posibilidad de llegada de alguna tortuga para desovar que pudiera ser perturbada por las actividades humanas, se puede afectar el nido de la tortuga u otra especie de fauna como aves principalmente por excavaciones y compactaciones múltiples (manuales) dadas por el tránsito peatonal y juegos playeros.

Medidas:

Se llevarán a cabo las siguientes prácticas enfocadas a la conservación y protección de la tortuga y fauna marina:

- Se tendrá prohibido durante todas las etapas de operación la colecta, captura o caza de cualquiera de estas especies.
- Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.
- No se realizarán obras constructivas que puedan fungir como barreras físicas en la playa; asimismo, se retirará de ésta, durante todo el año, cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas o de cualquier especie faunística, incluyendo el mobiliario de playa.
- Se orientarán los tipos de iluminación que se instalen cerca de la playa, de tal forma que su flujo luminoso se dirija hacia abajo y fuera de la playa, utilizando alguna de las siguientes medidas de

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

mitigación del impacto:

- i) luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas;
 - ii) focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente;
 - iii) fuentes de luz de coloración amarillo o rojo puro, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
- Se tendrá prohibido a personal y usuarios de la propiedad el tránsito vehicular en la zona de playa.
 - Se mantendrá la playa frente a la propiedad libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.
 - Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de las tortugas y fauna marina.

Medida de compensación y/o Restauración de los daños ocasionados por las obras

Como parte del proceso de contar con las autorizaciones correspondientes en materia de impacto, por la construcción de las obras, éstas serán sometidas al proceso de evaluación de Impacto Ambiental ante la **SEMARNAT**. Por tal motivo y derivado del procedimiento administrativo elaborado por la **PROFEPA**, por los daños que pudieron ser ocasionados por las diferentes obras y/o actividades presentes realizadas sin previa autorización, se estableció la siguiente medida de compensación:

Se llevará a cabo una plantación por medio de una restauración activa que consiste en la intervención humana directa, donde se reintroducirán especies nativas, que actualmente son escasas en la región. Se aplica en casos donde la composición, la estructura y función del ecosistema son degradados u obstaculizados por factores como compactación del suelo, arroyos canalizados, especies invasoras, deforestación, actividades antropogénicas, fenómenos meteorológicos, incendios, entre otros factores. Mediante los procedimientos adecuados y el monitoreo necesario para asegurar el mayor porcentaje de supervivencia.

El predio motivo de la presente Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) se encuentra inmerso en una zona urbana. Por ello, se consideró que la medida de compensación al ambiente se llevara a cabo en un sitio alterno a éste.

Se realizará la plantación en una superficie aproximada de 2,000.5 m², en una cancha de fútbol cercana al sitio donde se encuentran las obras, en un terreno desprovisto de vegetación. En las siguientes coordenadas de referencia:

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

Plantación 1	Superficie = 1,689 m ²	X=446190.97	Y=2297286.07
Plantación 2	Superficie = 230 m ²	X=446122.57	Y=2297281.86
Plantación 3	Superficie = 81.5 m ²	X=446169.04	Y=2297326.09

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 permita 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 del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas:

Después de realizar un análisis comparativo de las condiciones del sitio del **proyecto**, del cual se concluye que éste no ha mermado las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la Región, ya que los impactos por actividades antropogénicas que había en el 2005, son los mismos en el 2020.

En caso de que no se hubiera realizado la construcción del presente, ambientalmente no existiría cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, ya que es zona urbanizada y la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional; por lo que las condiciones naturales han sido modificadas desde tiempo atrás a través de las diferentes actividades antes mencionadas.

Aunado a lo anterior, el predio donde se realizaron las obras del condominio no contaba con una vegetación forestal conservada.

El **proyecto** comprende únicamente la operación y mantenimiento de un condominio, en el cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que se

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Calle Aliende No. 110 Ota., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154401 www.gob.mx/sema-nat

Página 26 de 44



presentan.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación:

Las instalaciones del **proyecto** forman parte de una afectación general de lo que comprende a la localidad de Punta de Mita, en donde una parte de la franja costera se encuentra invadida por la mancha urbana en donde no queda espacio alguno que presente condiciones ambientales originales.

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en la MIA, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al área directamente circundante, por tratarse de un terreno con topografía básicamente plana, ubicado en la parte baja de la microcuenca hidrográfica.

En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna mariana, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.

Por otro lado, en caso de que el condominio no tuviera un control sobre la emisión de ruidos, los daños al confort sonoro tanto para la fauna como para los habitantes de la zona serían insoportables.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto incluyendo las medidas de mitigación:

Como se ha venido manifestando, las condiciones actuales del sitio se mantendrán durante la operación del **proyecto**, ya que el impacto más significativo se dio al momento de la construcción de las obras. La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable del condominio, compensando las áreas de desplante

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901 www.pvh.mahmarrat.com

Página 27 de 44



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

con la plantación que se realizará en una zona con condiciones de deterioro. Se prevé que las actividades de operación de éste "permitirán la libre circulación de la fauna, además, como se ha venido mencionando no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos. Se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. Aunado a lo anterior, las aguas residuales que se generen tienen como destino la planta de tratamiento de la localidad de Punta de Mita. Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

II. Análisis Técnico-jurídico.

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.

Cabe recordar que:

La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**), de acuerdo con la fracción XXXI inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), es un Órgano Desconcentrado de ésta última; es decir, la **PROFEPA** forma parte de la estructura orgánica de la **SEMARNAT**.

Que el Capítulo IX del **REIA** se refiere a los procedimientos de la Inspección, Medidas de Seguridad y Sanciones y en su Artículo 55 establece que La Secretaría, por conducto de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente o, en su caso, por conducto de la Agencia, en el ámbito de sus respectivas competencias, realizará los actos de inspección y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, así como de las que deriven del mismo, e impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes.

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (313) 253-5501 www.semarnat.gob.mx 1573295

Página 26 de 44



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

Oficio No. T58.01.03/0319/2022

Para efectos de lo anterior, la Secretaría, por conducto de las unidades administrativas señaladas en el párrafo anterior, según sea el caso, podrá requerir a las personas sujetas a los actos de inspección y vigilancia, la presentación de información y documentación relativa al cumplimiento de las disposiciones anteriormente referidas.

El Artículo 57 del mismo **REIA** señala que: En los casos en que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan.

Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Asimismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas.

Mientras que el Artículo 28 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT** establece que: La Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental tendrá las atribuciones siguientes: [...]

XV. Emitir opinión técnica, a solicitud expresa de la Procuraduría, en la evaluación del daño ambiental de las obras y actividades que no cumplan con el procedimiento de evaluación del impacto ambiental;

En tanto que entre las facultades de la **PROFEPA** que señal el artículo 45 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**. Se encuentran las siguientes:

[...]

IX. Atender las solicitudes respecto de la formulación de dictámenes técnicos de daños o perjuicios ocasionados por infracciones a la normatividad ambiental;

X. Determinar e imponer las medidas técnicas correctivas, de urgente aplicación, de restauración y las acciones para subsanar irregularidades; así como las medidas de seguridad y sanciones que sean de su competencia, proveyendo lo necesario para obtener la ejecución de éstas últimas, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

Así, entre las atribuciones de La Subprocuraduría Jurídica de la **PROFEPA** que establece el artículo 52. del Reglamento Interior de la **SEMARNAT** está: **XV. Aprobar los convenios, contratos, acuerdos, bases de coordinación, colaboración, concertación, restauración o compensación de daños y demás Instrumentos jurídicos que suscriba el Procurador, así como aquellos que pretendan celebrar las unidades administrativas de la Procuraduría;**

Finalmente, el artículo 68 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, establece las atribuciones de las **Delegaciones Federales de la PROFEPA**, entre las que se encuentra: **XXIV. Suscribir, previo dictamen y validación de la Subprocuraduría Jurídica, los convenios para la realización de acciones de restauración o compensación de daños, y verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en ellos.**

Con base en lo anterior, está claramente fundado que esta Delegación, no cuenta con atribución para dictaminar respecto de las acciones de compensación de daños, derivados de obras que requiriéndola, hayan sido realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental.

Ahora bien, La **LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDAD AMBIENTAL**, respecto a la compensación ambiental establece los siguiente.

Artículo 14. - La compensación ambiental procederá por excepción en los siguientes casos:

I. Cuando resulte material o técnicamente imposible la reparación total o parcial del daño, o

II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:

a) Que los daños al ambiente hayan sido producidos por una obra o actividad ilícita que debió haber sido objeto de evaluación y autorización previa en materia de impacto ambiental o cambio de uso de suelo en terrenos forestales;

b) Que la Secretaría haya evaluado posteriormente en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro, y

c) Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los Instrumentos de política ambiental.

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Av. Aliende No. 110 Dto., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (031) 2384901 www.ayemex.com.mx

Página 30 de 44



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

En los casos referidos en la fracción II del presente artículo, se impondrá obligadamente la sanción económica sin los beneficios de reducción de los montos previstos por esta Ley. Asimismo, se iniciarán de manera oficiosa e inmediata los procedimientos de responsabilidad administrativa y penal a las personas responsables.

Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

La compensación por concepto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se llevará a cabo en términos de lo dispuesto por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Los daños patrimoniales y los perjuicios sufridos podrán reclamarse de conformidad con el Código Civil Federal.

Artículo 15.- La compensación ambiental podrá ser total o parcial. En éste último caso, la misma será fijada en la proporción en que no haya sido posible restaurar, restablecer, recuperar o remediar el bien, las condiciones o relación de interacción de los elementos naturales dañados.

Artículo 16.- Para la reparación del daño y la compensación ambiental se aplicarán los niveles y las alternativas previstos en este ordenamiento y las Leyes ambientales. La falta de estas disposiciones no será impedimento ni eximirá de la obligación de restituir lo dañado a su estado base.

Artículo 17.- La compensación ambiental consistirá en la inversión o las acciones que el responsable haga a su cargo, que generen una mejora ambiental, sustitutiva de la reparación total o parcial del daño ocasionado al ambiente, según corresponda, y equivalente a los efectos adversos ocasionados por el daño.

Dicha inversión o acciones deberán hacerse en el ecosistema o región ecológica en donde se hubiese ocasionado el daño. De resultar esto materialmente imposible la inversión o las acciones se llevarán a cabo en un lugar alternativo, vinculado ecológico y geográficamente al sitio dañado y en beneficio de la comunidad afectada. En este último caso serán aplicables los criterios sobre sitios prioritarios de reparación de daños, que en su caso expida la Secretaría en términos de lo dispuesto por la Sección 5, Capítulo Tercero del presente Título. El responsable podrá cumplir con la obligación prevista en el presente artículo, mediante la contratación de terceros.

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

Respecto de la Resolución Administrativa núm. PFPA24.S/2C275/0033/20/0178 del 6 de agosto de 2021, la **PROFEPA** determinó en su Resuelve **QUINTO**:- Se ordena a la moral denominada **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS PUNTA VISTA II A.C.**, la **REPARACIÓN TOTAL DEL DAÑO AL AMBIENTE** ocasionado, conforme lo establecido en el **CONSIDERANDO VIII** de la presente Resolución, así como lo dispuesto por los artículos **13 y 16** de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

En consecuencia de lo anterior y atentos a que en fecha (29) veintinueve de junio de 2021, dos mil veintiuna, la **C. MARÍA GUADALUPE MIRALRIO RAMOS**, en carácter de Apoderado Legal de la moral denominada **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS PUNTA VISTA II A.C.**, solicitó a esta autoridad la compensación del daño producido como medida sustitutiva de la obligación de reparación, esta autoridad autoriza dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. **Para lo cual deberá presentar en el término de CUATRO MESES a esta autoridad copia certificada de las constancias de haber presentado la solicitud de evaluación y autorización ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto.**

La solicitud de autorización que realice el interesado ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales deberá precisar con claridad que las obras o actividades cuya evaluación se solicita se encuentran vinculadas por lo Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por haber producido el interesado un daño al ambiente en violación al carácter preventivo de los lineamientos de la política ambiental. El interesado deberá anexar a la solicitud de la autorización el estudio de daños ocasionados, solicitando expresamente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales evalúe en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras o actividades asociadas en esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro en términos de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II incisos a), b) y c) de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. El estudio de daños ocasionados al ambiente que se presente ante la secretaria deberá ser concordante con la pérdidas, cambios, deterioros, menoscabos, afectaciones y modificaciones adversas del hábitat, de los ecosistemas, de los elementos y recursos naturales, así como de los servicios ambientales que proporcionan, documentos en las actas de inspección y constancias de la Procuraría Federal de Protección al Ambiente. Estos efectos deberán ser precisados a detalle.

La petición ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales deberá hacer explícita la solicitud para que esa dependencia incluya la orden de compensación de los daños ocasionados y manifestados por el promovente, mediante condicionantes de la autorización respectiva de conformidad a lo dispuesto por los artículos 15, 16 y 17 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

En los términos anteriores, lo orden de REPARACIÓN DEL DAÑO OCASIONADO AL AMBIENTE QUEDA SUSPENDIDA HASTA EN TANTO LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES RESUELVA SOBRE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN, o bien transcurran el plazo concedido al interesado. En caso de que los daños manifestados no sean concordantes con las constancias del presente procedimiento administrativo, dicha dependencia niegue la autorización, no se actualicen los supuestos previstos en el artículo 74 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, no se cumplan con la compensación ambiental en términos de dicho numeral, o transcurra el término concedido por esta autoridad, el responsable estará obligado a ejecutar la reparación del daño conforme lo estableció en los CONSIDERANDOS VII, VIII y XI de la presente resolución"

Que como ya ha quedado establecido, esta Delegación no cuenta con atribución para pronunciarse respecto de la determinación de los daños ocasionados por las obras realizadas sin contar con autorización. Sin embargo, dado que la Delegación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit puso fin al Procedimiento Administrativo instaurado en contra de la **promovente** con motivo de la sobras realizadas sin contar con autorización a través de la Resolución Administrativa núm. PFFPA245/2C275/0033/20/0178 del 6 de agosto de 2021, donde asienta que **autorizó la compensación propuesta por la promovente.** La cual consiste en:

"una plantación por medio de una restauración activa que consiste en la intervención humana directa, donde se reintroducirán especies nativas, que actualmente son escasas en la región. Se aplica en casos donde la composición, la estructura y función del ecosistema son degradados u obstaculizados por factores como compactación del suelo, arroyos canalizados, especies invasoras, deforestación, actividades antropogénicas, fenómenos meteorológicos, incendios, entre otros factores. Mediante los procedimientos adecuados y el monitoreo necesario para asegurar el mayor porcentaje de supervivencia. El predio motivo de la presente Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) se encuentra inmerso en una zona urbana. Por ello, se consideró que la medida de compensación al ambiente se llevara a cabo en un sitio alternativo a éste. Se realizará la plantación en una superficie aproximada de 2,000.5 m², en una cancha de fútbol cercana al sitio donde se encuentran las obras, en un terreno desprovisto de vegetación.

Con base en lo anterior, y en virtud de que la Delegación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit puso fin al Procedimiento Administrativo instaurado con motivo de las obras y actividades relacionadas con el **proyecto** y que fueron realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental; a través

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 139.01.03/0319/2022

de la resolución administrativa núm. PFPA/24.5/2C27.5/0079/19/0083 del 25 de junio de 2021, en la que además suspendió la reparación del daño hasta que esta Delegación resuelva en materia de Impacto Ambiental. Y, que esta Delegación únicamente está facultado para dictaminar respecto de las obras y actividades pendientes de realizar, que en este caso corresponden exclusivamente a actividades de operación de obras construidas, al respecto, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

Finalmente, cabe recordar que el Artículo 26, fracción VII, del Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar señala que *Cuando existan edificaciones o instalaciones en el área de que se trate realizadas por el solicitante, se indicarán mediante los planos y memorias correspondientes y se presentará el acta de reversión de los inmuebles en favor de la Federación, misma que será previamente levantada por autoridad competente.* Esta situación habrá de considerarse en el proceso de autorización que en el ejercicio de sus atribuciones, resolverá la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT**.

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

En lo que respecta al componente ambiental fauna, se identifica que la playa colindante a la Zona Federal Marítimo Terrestre donde se propone la realización del **proyecto** cuenta con características para anidación de la tortuga marinas, por lo que la **promovente** ha considerado la implementación de medidas de prevención encaminadas a la protección de ejemplares de hembras anidadoras, sus nidos y

"Punto Visto II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (31) 3154301 www.aceb.mx/semarnat

Página 34 de 44



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

sus crías que eventualmente se presentan en el área de influencia del **proyecto**. Respecto al cumplimiento del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, cabe señalar que el sitio propuesto se ubica en bienes nacionales a cargo de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT**, por lo tanto no le es aplicable dicho instrumento legal, sin embargo; para fines de evaluación en materia de impacto ambiental, y ante la posibilidad de des-Incorporación de los Terrenos Ganados al Mar que prevé el artículo 43 del Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, se considera adecuado analizar dicha superficie (**TGM**) en términos de la normatividad establecida en dicho Plan de Desarrollo Urbano. Y en efecto se verifica que la superficie susceptible de desincorporación cumple con la normatividad analizada por la **promovente**.

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

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y 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 IX y X; 35 párrafos primero, segundo y cuarto fracción II y VII; 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

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3ª 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: 2ª fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las actividades de operación y mantenimiento de las obras realizadas sin contar con autorización y que fueron objeto de la Resolución Administrativa núm. PFPA/24.5/2C27.5/0079/19/0083 del 25 de junio de 2021 del **proyecto** denominado, **"Punta Vista II"**.

El proyecto consiste en la operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario conformado por un edificio tipo condominio con 7 pisos, que incluyen 12 departamentos con su balcón y terraza, área de recepción, área de estacionamiento con 12 cocheras, pasillos y escaleras para todos los niveles un elevador y jardinerías. Una alberca con su pérgola comedor y cocineta, dos áreas con regaderas un baño con sus divisiones y un cuarto de máquinas. Escaleras para bajar a la zona de la playa, con camastros y jardinerías.

Cuadro de construcción

Coordenadas UTM del Polígono de predio propiedad

Coordenadas predio de propiedad	
X	Y
446,651,3242	2,297,046,5917
446,645,5322	2,297,068,0093
446,684,1299	2,297,078,5152
446,692,0259	2,297,048,4016

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores
Año de
Magón
PROYECTO DE LA NACIÓN

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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

446,660.8914	2,297,048.5426
446,651.3242	2,297,046.5917
Superficie= 1,032.696 m²	

Coordenadas UTM del Polígono de ZFMT

Coordenadas zona federal marítimo terrestre	
X	Y
446,653.2259	2,297,039.5599
446,666.4087	2,297,042.1939
446,693.3277	2,297,043.4365
446,698.5683	2,297,023.4499
446,695.7280	2,297,022.2850
446,668.8430	2,297,020.2850
446,658.4587	2,297,020.2102
446,653.2259	2,297,039.5599
Superficie = 807.127 m²	

Coordenadas UTM del Polígono de Terrenos Ganados al Mar

Coordenadas terrenos ganados al mar	
X	Y
446,653.2259	2,297,039.5599
446,651.3242	2,297,046.5917
446,660.8914	2,297,048.5426
446,692.0259	2,297,048.4016
446,693.3277	2,297,049.4365
446,666.4087	2,297,042.1939
446,653.2259	2,297,039.5599
Superficie = 250.684 m²	

Superficies del proyecto

Superficie del Polígono	
Polígono	Superficie (m ²)

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Av. Allen Es No. 110 Ota., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63040 Teléfono: (311) 2154961 www.apb.mx/remarnat

Página 37 de 44



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

Oficio No. T38.01.03/0319/2022

Predio de propiedad	1,032.696
Zona federal marítimo terrestre	807.127
Terrenos ganados al mar	250.684
Total	2,090.507

Resumen de obras e instalaciones que comprenden el polígono

Zona	Obras existentes		Obras actuadas por PROFEPA	
	Concepto	Superficie (m ²)	Concepto	Superficie (m ²)
Predio de propiedad	Parte de edificio civil de 7 niveles, que incluye 12 condominios con balcón, una terraza, zona de recepción	1,026.546	Edificio tipo condominio de 7 niveles, que incluye 12 condominios con balcón, una terraza, zona de recepción	
	Estacionamiento con 12 cocheros, pasillos, escaleras para todos los niveles y Elevador			
	Parte de jardinera derecha	6.15		
Total	-	1,032.696		
Terrenos Ganados al Mar	Resto de edificio civil	126.722		
	Pasillos o andadores	63.884		
	Parte de jardineras izquierdas y resto de jardinera derecha	60.078		
Total		250.684		
Zona Federal Marítimo Terrestre	Alberca	236.59	Zona de alberca que incluye: Una alberca, una pérgola con comedor y cocina, dos áreas con regaderas, dos escaleras que conectan con la zona de playa, un baño con divisiones, un cuarto de máquinas, un área de camastros y jardineras.	
	Pasillos y/o andadores con camastros en algunas zonas	308.031		
	Escaleras	27.61		
	Áreas de Comedor con pérgola	28.27		
	Regaderas	14.07		
	Resto de jardineras	6.512		
	Playa suelo natural	186.044		

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



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

Oficio No. T38.01.03/0319/2022

Total		807.127		
	Superficie total del proyecto	2,090.507	Superficie total del proyecto	2,140.00

No se autoriza la realización de obra o instalación alguna en el sitio del **proyecto**, particularmente en los 186,044 m² de zona federal marítimo terrestre que la **promovente** reporta como playa con suelo natural.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de **50 (cincuenta) años** para realizar las actividades de 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 indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Av. Aliende No. 110 Cda., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154801 www.aoh.mx/semarnat

Página 39 de 44



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

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

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

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

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

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima

"Punto Vista II"
Asociación de Condominios Punto Vista II, A.C.



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

Oficio No. T38.01.03/0319/2022

ni válida 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:

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

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

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

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

Teléfono: (311) 2154201

www.sabn/semarnat

Página 41 de 44



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

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. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
3. 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, se aclara que es responsabilidad de la **promovente** como parte de la obtención de dicho permiso, ubicar y proponer los sitios de liberación, así como justificar las razones por las que se considere que dichas especies deben ser removidas.
4. Conforme a lo establecido en el antepenúltimo párrafo del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la presente autorización no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental que le fue autorizada por la Delegación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit en la Resolución Administrativa núm. PFFPA/24.5/2C2T5/0079/19/0083 del 25 de junio de 2021.
5. 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

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores
Año de Magón
GOBIERNO DEL ESTADO DE COAHUILA

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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **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 ejercitará, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **REIA**.

"Punta Vista II"

Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (31) 2154301 www.semarnat.gob.mx

Página 43 de 44



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

Oficio No. 138.01.03/0319/2022

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. María Guadalupe Miralrío Ramos**, 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 de la **SEMARNAT** en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. C. Mirtha Iliana Vilalvazo Araya - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Dra. Ma De Los Angeles Cauch García.-Directora General de la Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros **SEMARNAT**. 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. **SEMARNAT** - 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 18NA2021TD080.

No. Bitácora: 18/MP-0059/TU/21

10/01/2022

¹ En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Décimo Octava 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.

"Punta Vista II"
Asociación de Condominios Punta Vista II, A.C.