

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 Nayarit, 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



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

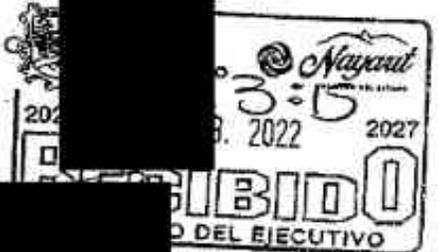
Oficio No. T38.0103/GTM/2022

Tepic, Nayarit., a 12 de enero 2022.

Asunto: Se emite Resolutivo

C. César Ignacio Santos Morell

Administrador Único de la persona moral denominada ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por la C. César Ignacio Santos Morell Administrador Único de la persona moral denominada ADC Arquitectura, S. A. de C. V., que en lo sucesivo se denominará como la promovente, para el proyecto "Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II" en lo sucesivo denominado como el proyecto, ubicado en lote número 27, del condominio independiente denominado Kupuri II, sobre la unidad privativa lote A-1/C, del subcondominio independiente lote A-1, perteneciente al sub-condominio independiente lote "A", dentro del subcondominio independiente denominado RI Norte Kupuri, ubicado en el desarrollo Punta Mita, en la localidad Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con coordenadas UTM de referencia X=446668.468 y Y=2298044.952.

RESULTANDO

- I. Que el 25 de mayo de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, mediante el cual la promovente, ingresó la MIA-P del proyecto para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave 18NA2021TD032.
- II. Que el 27 de mayo de 2021, mediante escrito de misma fecha, la promovente, presentó la página del periódico de fecha 27 de mayo de 2021, en la cual se publicó el extracto del proyecto, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la LGEEPA.
- III. Que el 27 de mayo de 2021, se publicó la recepción del proyecto en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0023/21, 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 20 al 26 de mayo de 2021 y extemporáneos.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.





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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

- IV. Que el 01 de junio de 2021, a través del oficio núm. 138.01.00.01/0904/2021, esta Delegación Federal apercibió a la **promovente** para que presentara información faltante para cumplir cabalmente con los requisitos legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del proyecto, esto con base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- V. Que el 11 de agosto de 2021, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 10 de mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, presentó la respuesta al apercibimiento que se indicó en el resultando anterior del presente oficio.
- VI. Que el 12 de agosto de 2021, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la MIA-P a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- VII. Que el 14 de octubre de 2021, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su REIA, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/1809/2021 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que mediante oficios 138.01.00.01/1824/2021 y 138.01.00.01/1825/2021, ambos del 18 de octubre de 2021, esta Delegación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (SEDESU), respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- IX. Que el 14 de diciembre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 08 de mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/1809/2021.
- X. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no ha habido respuesta de los oficios mencionados en el Considerando VII.

CONSIDERANDO



1 Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.





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

Oficio No. 138.01.03/DTM/2022

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 XI, 28 primer párrafo y fracciones I, IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º incisos O) y Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del REIA; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la LGEEPA, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el proyecto por tratarse de un desarrollo inmobiliario que podría afectar a un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones I, IX y X de la LGEEPA y 5º incisos O) y Q) del REIA y con ello se evidencia que el proyecto es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la LGEEPA, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del 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 promotora presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del proyecto, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del REIA, ya que las características del proyecto no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del proyecto, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando VI del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

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

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

6 Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la Información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la promovente en ésta, el proyecto consiste en el acondicionamiento de un terreno para la construcción y operación de una nueva vivienda unifamiliar turística que se pretende desarrollar en un lote que cuenta con una superficie de 2,472.54 m²; una singularidad del terreno es que presenta un relieve moderadamente inclinado con formaciones arbustivas de selva mediana subcaducifolia, con la presencia de ejemplares aislados de papellillo (*Bursera simaruba*), papellillo blanco (*Bursera fagaroides*), guaje (*Leucaena lanceolata*), higuera (*Ficus* sp.), guácima (*Guazuma ulmifolia*), ciruelo (*Spondias purpurea*), huevo de toro (*Cascabela ovata*). Al mismo tiempo, la vegetación dominante en el estrato bajo es la ruderal y arvense causado por el impacto antropogénico procedente de la introducción de infraestructuras y servicios que demanda el desarrollo inmobiliario Punta Mita.

El proyecto de construcción contempla el desplante de la obra en 1313.65 m² del lote, equivalente al 53.13 % de la superficie total del predio; en su mayor parte se limpiará el terreno de vegetación ruderal y arvense.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.





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

Oficio No. T38.01.03/071/2022

eliminándose únicamente 15 árboles característicos de selva mediana subcaducifolia y presenta un área libre vegetada de 1158,86 m².

El predio donde se pretende desarrollar el proyecto cuenta con una superficie aproximada de 2,472.54 m².

A continuación, se muestra la distribución de las áreas del proyecto propuesto respecto a la superficie total del predio, correspondiendo a la obra civil de la vivienda unifamiliar turística, accesos, terraza, albercas, estanque, asoleaderos.

El 46.87 % restante se comprende las áreas verdes, considerando áreas de reforestación y área con política de preservación completa de la vegetación arbustiva de selva mediana subcaducifolia.

Cuadro de distribución de áreas del proyecto.

Área	Superficie (m ²)	Porcentaje
Vivienda unifamiliar turística	795.32*	32.17
Accesos (Andador/ Vehicular)	397.42	16.07
Albercas	42.72	1.73
Estanque	78.16	3.16
Áreas ajardinadas/reforestación	436.86	17.67
Selva conservada	722.03	29.20
Total	2,472.54	100

*Contempla áreas de terrazas y asoleaderos

Descripción por cada etapa:

Etapa de preparación del sitio y construcción

Obtención de permisos.

Esta actividad hace referencia al otorgamiento de todas las autorizaciones, permisos y licencias preliminares requeridas para el emplazamiento de la vivienda unifamiliar turística y tiene como componentes fundamentales cumplir con los aspectos técnicos y legales de carácter ambiental.

Materias primas.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupúri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

La obra civil del proyecto demandará diversos materiales de construcción; dentro de los materiales más importantes se tienen la madera y derivados; agregados pétreos y todos sus derivados. Para tal efecto, será obligación del contratista acreditar que la adquisición de estas materias primas será de proveedores debidamente autorizados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU) y/o la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).

Su almacenamiento temporal será dentro del área definida para el desarrollo del proyecto, cercano al acceso del sitio, cuidando no exista invasión de áreas naturales que corresponderán a espacios con política de conservación de selva mediana subcaducifolia. Será responsabilidad del contratista velar por que la madera y agregados pétreos se mantengan cubiertos con lona para así evitar su dispersión en áreas colindantes.

También se considera la demanda de agua para riego de las áreas de trabajo, con la finalidad de mitigar la emisión partículas sólidas en suspensión durante la temporada de estiaje. Además de aprovecharse el recurso hídrico como insumo directo en las actividades de construcción; su abastecimiento será a través de la toma de agua potable, suministrada por la empresa Inmobiliaria DINE, S.A. de C.V.

Instalación de equipos de apoyo. Como resultado de las inspecciones, análisis y evaluaciones contenidas en la planeación, programación y logística para el desarrollo de los trabajos solo se requerirá lo siguiente:

- Señalamiento provisional de protección: Previo al inicio de cualquier actividad en la zona de los trabajos se procederá a la colocación del señalamiento provisional de protección.
- Instalaciones sanitarias: Se colocarán al inicio de la obra suficientes sanitarios portátiles para la atención de las necesidades fisiológicas de los trabajadores, a razón de uno por cada 25 trabajadores.
- Instalaciones para almacenamiento de residuos: Se colocarán al inicio de la obra suficientes depósitos rotulados con tapa y revestidos con bolsa plástica para el acopio de los residuos sólidos urbanos generados durante estas etapas y se dispondrán en los puntos de recolección autorizados por la administración del condominio maestro Punta Mita. Los residuos de manejo especial se situarán temporalmente en puntos específicos del terreno de acuerdo a las características de los mismos, para su posterior disposición final donde indique la SEDESU.
- Oficinas: Se instalará una oficina móvil en el área del proyecto, para uso del profesionista supervisor de la obra en donde realizará las funciones de seguimiento, control y verificación de los avances de la obra, instalación que estará dotada de energía eléctrica, comunicación, servicios, mobiliario y equipos de cómputos suficientes y adecuados a la magnitud de la obra.
- Edificio de usos múltiples (bodega de materiales, dormitorio velador y comedor): Se contempla la

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II",
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



Oficio No. T38.01.03/011/2022

construcción provisional de un cuarto para almacenamiento de maquinaria, herramienta y materiales de construcción, además de ser utilizado como dormitorio de velador y comedor; dicha edificación será a base de ladrillo de hormigón sin cemento entre las juntas para aprovechar el material utilizado dentro de la construcción una vez el edificio haya terminado su periodo de vida útil.

- **Delimitación perimetral:** Se cercará perimetralmente el área de trabajo, mediante una cerca de malla ciclónica y malla sombra al 90 % con una altura de 2.00 m. La finalidad del cercado será la de amortiguar el impacto visual de la obra con el entorno inmediato y fijar un ingreso controlado al sitio de la obra. La malla permanecerá durante el periodo de la obra en perfectas condiciones.

Despeje de vegetación. El despeje de vegetación consistirá en la limpieza del terreno de la vegetación ruderal y arvense, además de la eliminación de 15 árboles característicos de selva mediana subcaducifolia. El objetivo de esta actividad será la de erradicar la presencia de material vegetal en el área de construcción, impidiendo daños a la obra.

El equipo a utilizar será el adecuado y el necesario para obtener la calidad y cumplir con los tiempos establecidos especificados en el proyecto; en caso de utilizar maquinaria es responsabilidad del contratista mantenerlas en condiciones óptimas durante el tiempo que dure la actividad.

La actividad consistirá en:

- **Tala:** cortar árboles y arbustos.
- **Roza:** consiste en cortar y retirar la maleza, hierba o zacate.
- **Desenraice:** consiste en sacar los troncos o tocones con o sin raíces.
- **Limpia y disposición final:** Retirar el producto del despeje al sitio de disposición final autorizado por la autoridad competente.

Los trabajos de desmonte se realizarán asegurando que toda la materia vegetal quede fuera de las zonas destinadas a la construcción; una vez terminada los productos derivados de esta actividad se cargarán y transportarán a un sitio de disposición final aprobado por la autoridad competente, el transporte será en vehículos adecuados o con cajas cerradas y protegidas con lonas, que impidan la contaminación del entorno o que se derramen.

Despalme. Esta actividad hará referencia al movimiento de tierras para alcanzar el plano de arranque de la edificación y el acondicionamiento de los espacios destinados a las cimentaciones.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.

Av. Alianza No. 110 Oto., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901 www.seb.mx/semarnat

de 52



La remoción del material superficial será mecánica, siendo realizado con maquinaria, misma que deberá estar en condiciones óptimas para la ejecución de la actividad y será operada por personal capacitado.

Considerando el material edafológico como un recurso natural no renovable, se fomentará el esparcimiento de la tierra en las áreas destinadas a la conservación de selva mediana subcaducifolia. El remanente que no pueda ser reutilizado será cargado y transportado, junto con los productos derivados del desmonte, a un sitio de disposición final aprobado por la autoridad competente.

Trazo topográfico y nivelación para desplante de la obra

Trazo topográfico. La brigada de topografía realizará el trazo de la totalidad de las áreas del proyecto para establecer físicamente su ubicación e iniciar el desplante de las obras, las cuales deberán tener las dimensiones planteadas en el proyecto ejecutivo.

Nivelación. Serán el conjunto de trabajos necesarios para determinar en el campo las elevaciones de todos los puntos característicos replanteados y de los puntos singulares que caractericen cambios en la pendiente del terreno natural, mediante nivelación diferencial. Cuando los puntos característicos del eje por trazar se hayan determinado para el proyecto definitivo, se establecerán los bancos de nivel necesarios, sobre objetivos fijos permanentes e inamovibles.

Excavación. De acuerdo a la memoria de cálculo estructural del proyecto se determinó que la profundidad mínima para llevar a cabo la excavación para cimentación es de 2.20 m (o aparición de lecho rocoso), con respecto al nivel del terreno natural y no se considera algún mejoramiento adicional al terreno natural, para garantizar la capacidad de carga de 43.0 T/m².

A razón de lo anterior, las actividades de despalme y posterior excavación para cimentación consistirán en la remoción de aproximadamente 129.97 m³ del material superficial del terreno y sustrato no favorable para la cimentación, equivalente a 9.28 viajes de camiones de volteo de 14 m³, con el objetivo de evitar la mezcla de material de las áreas de despalme con materia orgánica.

El trabajo de excavación se realizará con maquinaria pesada adecuada para obtener la calidad especificada en el proyecto. Será responsabilidad del contratista su selección y manejo. Dicha maquinaria deberá mantenerse en óptimas condiciones de operación durante el tiempo que dure la actividad y será operado por personal capacitado. Si en la ejecución del trabajo, el equipo presenta deficiencias, se suspenderá inmediatamente el trabajo en tanto se corrijan dichas deficiencias, se remplace la maquinaria o sustituya al

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II".
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



operador. Se realizarán excavaciones en caja, realizando cortes a plomo con un ancho y profundidad importante, cubriendo la superficie de la edificación. Asimismo, habrá excavaciones en cepas para cimentación, donde sus dimensiones estarán condicionadas por los procedimientos de ejecución.

Construcción de edificio a dos niveles.

Cimentación. La primera fase constructiva de la vivienda unifamiliar será la cimentación, la cual comprende desde la ejecución de la ingeniería de detalle necesaria para el diseño, geotécnica y estructural, todos los elementos de la cimentación, de manera que pueda transmitir al subsuelo las cargas de la estructura y de la propia cimentación con seguridad y eficiencia.

Las cimentaciones superficiales consistirán en el conjunto de elementos estructurales desplantados a una profundidad inferior a la planta, considerando las condiciones particulares del proyecto, con el propósito de transmitir las cargas de la estructura y de la propia cimentación al subsuelo que las soporta. Se optará por la construcción de zapatas corridas para los muros de carga y zapatas cuadradas para las columnas. En general, su forma en planta es rectangular alargada, de ancho uniforme o variable, y su disposición sigue la de los ejes principales de la estructura.

En los sitios donde se construya zapata, ésta se deberá desplantar a la profundidad de 0.50 m la cual será soportada sobre un relleno fluido con al menos una densidad de 1.60 ton/m³ esta llegará hasta una profundidad de 2.20 m.

Sea cual fuera la profundidad de desplante que se tome, se compactará el desplante de la cimentación incorporando agua hasta alcanzar el 95% de su peso volumétrico seco máximo. Las excavaciones se rellenarán con tepetate en capas de 15 cm de espesor. El concreto que se colocará en capas de 10 centímetros de espesor.

Para los muros de cimentación, se colocará acero de refuerzo a base de varilla corrugada. Los muros de concreto para cimentación será de tipo clase I F'c= 250 kg/cm². En el acero de repuesto se tendrá especial cuidado en la limpieza de las varillas para evitar que tengan óxido sueito antes de depositar el concreto.

Con fines de cumplir la función de cerramiento, se considerará el elemento constructivo de muros de contención a base de concreto, soportando los esfuerzos horizontales producidos por el empuje de tierras, además de recibir los esfuerzos verticales transmitidos a pilares, paredes de carga y forjados que apoyan sobre ellos.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupurí II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/0111/2022

Para los rellenos de las cepas podrán ser utilizados mezclas de gravas, arenas y material fino (tepetate). Los materiales ya mezclados y con el contenido de agua óptimo, previamente determinado en el laboratorio, se colocarán en capas no mayores de 25 cm de espesor en estado suelto, y se compactarán al 95% de su peso volumétrico seco máximos según el dictamen del estudio de mecánica de suelos.

Será construirán diversas losas de concreto continuas, mismas que recibirán la carga de la estructura o de un grupo importante de columnas o muros de la misma. Su geometría en planta será tal que circunscriba a esos grupos de elementos o a la estructura.

Estructura de obra. En esta fase se realizarán los sistemas de pisos, paredes y techos.

- **Pisos.** Se construirán losas de concreto armado de espesor variable; escaleras de concreto armado de espesor variable. Se colocará firme de concreto con malla electrosoldada.
- **Paredes.** Se levantarán muros de concreto armado de espesor variable con impermeabilizante, muros de contención de concreto armado. Columnas de concreto armado de espesor variable. Se colocarán vigas y viguetas de concreto armado. Se colocarán cancelos cortizo con visión plus. Se instalarán cristales divisorios y puertas de cristal. Se colocará adhesivo para la instalación de placas de mármol. Se pintarán los muros con pintura vinílica Comex. Se colocará un impermeabilizante Acriton.
- **Techos.** La estructura de la techumbre será a base de vigas de madera de pino clase A con elasticidad y humedad adecuada, se les aplicará tratamiento insecticida y antihumedad para servicio en costa. (para mayor detalle consultar ficha técnica anexa a este documento). El techo tendrá cierto grado de inclinación para que el agua desagüe por los canalones. Sobre las vigas de madera se colocará una cama de duela de triplay para formar cimbra de losa. Sobre esta se colocará una capa de compresión de 5 cm a base de concreto, reforzado con malla electrosoldada. Para posteriormente colocar la teja. Las terrazas y toda obra que esté en el exterior tendrán cierto grado de inclinación. Se colocarán los revestimientos a las paredes exteriores y techo, y se instalarán las ventanas y puertas exteriores. El revestimiento se cubrirá con una barrera protectora conocida como aislante para viviendas, que evitará que el agua líquida se filtre en la estructura, pero permitirá que el vapor de agua escape.

Obras asociadas. La vivienda unifamiliar considera la construcción de dos albercas que suman un área de 42.72 m². Esta obra será construida con piso y muros de concreto armado. Además, se construirán terrazas y asoleaderos.

Para tal efecto, se considera como obra complementaria la construcción y equipamiento de un cuarto de

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupiri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.





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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

máquinas, provisto de la infraestructura necesaria para la dotación de agua potable y demás servicios auxiliares, como agua caliente y a presión. Además de la construcción de accesos vehiculares y andadores.

Instalación de servicios básicos. Aunque algunos elementos se realizan paralelo a la fase de estructuras, la fase de instalación de servicios básicos se realizará una vez finalizada la estructura. Se realizará la instalación del sistema eléctrico y de plomería, empezando a tender las tuberías y el cableado a través de las paredes interiores, techos y pisos. Se instalarán las líneas de drenaje y de venteo, así como las líneas de suministro de agua para cada aparato. Las unidades de tinas o bañeras y duchas se colocarán en su sitio en esta etapa, porque hay más espacio para maniobrar con objetos grandes y pesados.

La infraestructura hidrosanitaria comienza con la conexión del proyecto con la toma domiciliar ubicada al pie del predio, proveniente de la red local del condominio maestro Punta Mita, con tubería de PVC hidráulico. Se introducirán tuberías de cobre tipo M de diferentes diámetros, hacia diferentes puntos de uso y consumo en la vivienda unifamiliar. Se construirá una cisterna de agua potable, dos cisternas de alberca y una cisterna pluvial con volumen de 6.82 m³ como complemento del sistema de riego por aspersión para mantenimiento de áreas verdes. Además, se instalará un tanque de presión, dos bombas de 2 HP. También un calentador de gas L.P., entre otros equipos y accesorios.

La infraestructura de drenaje se encargará de la conducción de aguas negras desde los diferentes puntos de generación de la vivienda unifamiliar hacia el sistema de alcantarillado local del condominio maestro Punta Mita. Se conducirán de forma independiente las aguas negras y las aguas pluviales, utilizando para ello tuberías de albañil marca Duradren tipo 41 y del tipo PVC sanitario cedula 40 tipo DWV. Se construirán registros en diferentes puntos de la vivienda.

Se introducirá la infraestructura necesaria para el consumo de Gas L.P. en las áreas de cocina y generación de agua caliente en baños y cuarto de máquinas para su uso en áreas recreativas de la vivienda unifamiliar. Se instalará un tanque de Gas L.P. de 500 L de capacidad y será conducido mediante tuberías de cobre tipo L marca Nacobre. La introducción de esta infraestructura considerará la instalación de todos los equipos y accesorios necesarios para el manejo seguro del hidrocarburo.

De igual manera, se realizará la instalación eléctrica de la vivienda unifamiliar. Se realizará la conexión de la vivienda desde la red de distribución pública de la CFE, localizada de forma subterránea al pie de la vía de acceso al sitio del proyecto. Se realizará la instalación interior, compuesta de diferentes circuitos independientes de la vivienda (puntos de luz y tomas de corriente). La instalación eléctrica de la vivienda

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



estará compuesta de los siguientes elementos: línea de acometida; caja general de protección; línea repartidora; centralización de contadores; derivaciones individuales; Interruptores de potencia; cuadro general de mando y protección; y tomas de tierra de la vivienda. Se instalarán los ductos para el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado. Las tuberías de ventilación del aire acondicionado se instalarán a través del techo, y se colocará aislamiento en los pisos, paredes y techos. El sistema de aire acondicionado a instalar será del tipo DX tipo minisplit.

Después de instalar el techo, la vivienda se considerará "seca." El electricista instalará los receptáculos para las tomas de corriente, luces e interruptores y colocará los cables desde el panel de interruptores hasta cada receptáculo. El cableado para los sistemas telefónicos, de televisión y de música se incluirán en este trabajo.

Se inspeccionará la obra gruesa estructural, de plomería y sistemas eléctricos y mecánicos para verificar las recomendaciones del proyecto estructural y el cumplimiento de los códigos de construcción. Lo más probable es que sean tres inspecciones diferentes. Como mínimo, la inspección estructural se realizará por separado de las inspecciones de los sistemas eléctricos y mecánicos.

Finalización de detalles interiores y mecánicos. Se instalarán puertas interiores, zócalos, marcos de puertas, marcos de ventanas, molduras, balaustres de escaleras y otros elementos decorativos, junto con armarios, tocadores y repisas. Se les da la capa final de pintura a las paredes y se coloca el papel tapiz, de ser el caso.

Se instalarán lámparas, enchufes e interruptores y se finaliza la instalación del panel eléctrico. Se instalan los equipos de aire acondicionado y se finalizan las rejillas de ventilación. Se colocan los fregaderos, lavamanos, inodoros y grifos. Adicional, se instalarán espejos, puertas de duchas y alfombras, y luego se hace la limpieza final.

Recorrido final. El contratista hará un recorrido final con los propietarios por toda la nueva vivienda para verificar las características y el funcionamiento de los diferentes sistemas y componentes, y determinará las responsabilidades en cuanto al mantenimiento, así como los detalles de cobertura de la garantía y procedimientos relacionados. Lo anterior también permitirá detectar cosas que haya que corregir o ajustar.

Construcción de áreas verdes. Se realizará una reforestación y área ajardinada en 436.86 m² del predio, correspondiente al 17.67% de la totalidad de este. Se reincorporará el material edafológico extraído de la actividad de despalle y se plantarán diversos árboles, arbustos y hierba y se finalizarán otros trabajos de jardinería.

"Vivienda unifamiliar turística lote 25, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. T38.01.03/011/2022

El proyecto de reforestación contempla la introducción de las siguientes especies silvestres y de ornato: *Plumeria rubra*, *Caesalpinia pulcherrima*, *Psidium guajava*, *Psidium sartorianum*, *Sapium macrocarpum*, *Cascabela ovata*, *Cochlospermum vitifolium*, *Swietenia macrophylla*, *Cananga odorata*, *Bismarckia nobilis*.

De acuerdo al tipo de terreno y tomando como base lo descrito por CONAFOR (2010), se contempla el diseño de plantación tresbolillo, en el cual las plantas se colocan formando triángulos equiláteros. La distancia entre planta y planta se estandariza en 3 m. Se pueden plantar hasta 56 árboles.

Como medida preventiva, los árboles se plantarán por lo menos a 5 m la pared más cercana. Además, se recomienda plantar cuando inicie el temporal de lluvias.

Adicionalmente, se establecerá la política de conservación de cuarenta y nueve arbustos que no interferirán con la obra civil del proyecto y la preservación completa de la vegetación arbustiva de selva mediana subcaducifolia en 722.03 m² del predio, correspondiente al 29.20 % de la totalidad de éste.

Para la obtención de las plantas a introducir se deberá acudir a los viveros públicos o privados de la zona, que son los lugares dónde se puede obtener el tipo de especies elegidas, o bien con las autoridades municipales, estatales o federales correspondientes.

En esta obra también se considera la construcción de los accesos (vehicular y peatonal). Esta fase constructiva será de las últimas, considerándose hasta el final del proyecto, dado que la maquinaria pesada podría dañar estas áreas.

Limpieza general de la obra. Una vez terminada la obra o parte de ella, y antes de su entrega definitiva a los propietarios, el contratista procederá al desmantelamiento y demolición de las instalaciones provisionales construidas, retirando la totalidad de los materiales, escombros y residuos de materiales sobrantes y ejecutará una limpieza general de todos los ambientes interiores y exteriores de la construcción.

Etapas de operación y mantenimiento.

Esta etapa corresponde a la ocupación de la vivienda unifamiliar con fines de proveer alojamiento de descanso a los propietarios, así como el goce y disfrute de las áreas de uso común. Asimismo, se hace referencia a las actividades necesarias para su correcto funcionamiento, como lo son las actividades de limpiezas programadas y no programadas, y el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.

Ced





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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

La capacidad de ocupación de la vivienda será de máxima 14 personas, sin embargo, no se prevé que este cupo sea continuo todo el año, sino que únicamente durante el periodo vacacional.

El proyecto demandará durante la etapa de operación a personal capacitado para las actividades de limpieza programada y no programada de la vivienda y sus espacios asociados. Por otro lado, las labores de mantenimiento preventivo y correctivo demandan personal con mayor nivel de capacitación o incluso especialistas técnicos.

Se deberán mantener estrictas medidas de seguridad respecto al manejo de productos químicos que, por sus características fisicoquímicas y volumen de manejo, representen un riesgo para los residentes de la vivienda, sus vecinos y el entorno próximo. En la medida de lo posible, se fomentará que los proveedores de servicios especializados de cada tipo de trabajo proporcionen sus materiales de servicio y que, de igual manera, se responsabilicen en la recolección, retiro del condominio y disposición final de los residuos que se generen.

Etapas de abandono del sitio.

El proyecto será una construcción permanente, por ello no se contempla el abandono del sitio, sin embargo y a efecto de prolongar la vida útil de dichas instalaciones y darle continuidad al proyecto, se tiene contemplado el mantenimiento constante de estas. Es importante mencionar que por las condiciones que imperan en la zona y de no darse el mantenimiento adecuado a las instalaciones el proyecto operaría por un periodo de 50 años.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la LOEPA, 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:

"Vivienda unifamiliar turística lote 37, Kupul II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

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

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

Vinculación: Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, los contratistas deberán de proveer a sus trabajadores de sanitarios portátiles para hombres y mujeres, considerando un sanitario (dos en el caso que existan mujeres) por cada 25 trabajadores o fracción. El contratista deberá de mantenerlos limpios y en perfecta operación durante todo el proceso de la obra. Los sanitarios se deberán colocar en puntos cercanos a las áreas de trabajo donde no se afecte la visual de las vialidades o lotes vecinos. Las aguas residuales de estos sanitarios y cocinas deberán ser evacuadas del desarrollo por el contratista, salvo que exista alguna planta de tratamiento debidamente autorizada. El Contratista deberá acreditar la correcta disposición final de las aguas residuales y lodos generados durante la utilización de los sanitarios portátiles.

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

Vinculación: Durante la etapa de operación y mantenimiento, los contaminantes considerados en las descargas al sistema de alcantarillado urbano serán propiamente las provenientes de las actividades domésticas como lavado de ropa, baño, preparación de alimentos, limpieza, etc.; además de los efluentes líquidos generados de las actividades recreativas en piscinas. Estos residuos líquidos presentan un alto contenido de materia orgánica, detergentes y grasas. No se descargarán o depositarán en los sistemas de alcantarillado urbano materiales o residuos considerados peligrosos, conforme a la regulación vigente en la materia. En el caso de que en el proyecto se tengan residuos clasificados como peligrosos, éstos serán manejados de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas correspondientes y demás procedimientos aplicables.

NOM-041-SEMARNAT-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

Vinculación: Durante el desarrollo de las diferentes etapas del proyecto se estarían utilizando vehículos automotores que utilizan gasolinas como combustibles. Esta norma es de observancia obligatoria para el propietario, o legal poseedor de los vehículos automotores que circulan en el país, que usan gasolina como

Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II

ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



combustible, ... a excepción de vehículos con peso bruto vehicular menor de 400 kg (kilogramos), motocicletas, tractores agrícolas, maquinaria dedicada a las industrias de la construcción y de la minería. Todo vehículo automotor que circule dentro en el área del proyecto y sus colindancias, y que use gasolina como combustible, deberá cumplir con los límites máximos permisibles establecidos en dicho numeral. Los vehículos automotores empleados en las diversas etapas del proyecto recibirán mantenimiento periódico en talleres especializados.

NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición (D.O.F. 08/marzo/2018).

Vinculación: Esta norma es de observancia obligatoria para los responsables de los centros de verificación vehicular, así como para los responsables de los vehículos automotores que usan diésel. Se excluyen de la aplicación de la presente norma, la maquinaria equipada con motores diésel, utilizada en las industrias de la construcción, minera, entre otras.

Todo vehículo automotor que circule dentro en el área del proyecto y sus colindancias, y que use gasolina como combustible, deberá cumplir con los límites máximos permisibles establecidos en dichos numerales. Los vehículos automotores empleados en las diversas etapas del proyecto recibirán mantenimiento continuo en talleres especializados.

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

Vinculación: Los residuos peligrosos más habituales de las obras de construcción y que podrían generarse en el sitio del proyecto serán los siguientes: aceites lubricantes, líquidos de freno, combustibles; anticongelantes y líquidos para el curado de hormigón; adhesivos; aerosoles y agentes espumantes; disolventes y detergentes; madera tratada con productos tóxicos; pinturas y barnices; silicona y otros productos de sellado; tubos fluorescentes; pilas y baterías que contienen plomo, níquel, cadmio o mercurio; materiales de aislamiento que pueden contener sustancias peligrosas; trapos, brochas y otros útiles de obra contaminados con productos peligrosos; restos de del desmantelamiento de bajantes, cubiertas y tabiques pluviales que contienen fibras de amianto; restos del desmantelamiento de materiales de aislamiento, pavimentos, falsos techos, etc., que contienen fibras de asbesto.

Los residuos que hayan sido generados y que sean clasificados como peligrosos y los que tengan las características de peligrosidad conforme a la Norma, durante las diferentes etapas del proyecto, serán manejados de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas correspondientes y demás procedimientos aplicables.



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

Oficio No. 138.01.03/01M/2022

La implementación de medidas preventivas y de mitigación en materia de residuos sólidos responde a la necesidad de reducir al mínimo el riesgo para el equilibrio ecológico, el ambiente y la salud de la población en general.

NOM-054-SEMARNAT-1993.- Que establece el procedimiento para determinar la incompatibilidad entre dos o más residuos considerados como peligrosos por la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005.

Vinculación: Con la finalidad de reducir el riesgo del manejo de residuos peligrosos, resultante del manejo de dos o más que por sus características físico-químicas son incompatibles, el contratista de la obra se apegará al procedimiento de la presente Norma para determinar la incompatibilidad entre dos o más residuos considerados como peligrosos.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Vinculación: Durante la identificación de la fauna existente en el Sistema Ambiental, mediante muestreos directos y dirigidos, además de la consulta de registros biográficos especializados de la región, se identificaron 21 especies de fauna con alguna categoría de riesgo según el anexo normativo III de la Norma en comento:

Especie	Categoría de riesgo	Especie	Categoría de riesgo
Fauna		Fauna	
<i>Ctenosaura pectinata</i>	A	<i>Pomacanthus zonipectus</i>	Pr
<i>Iguana iguana</i>	Pr	<i>Eratmochels imbricata</i>	P
<i>Mycteria americana</i>	Pr	<i>Lepidochelys olivácea</i>	P
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Pr	<i>Eschrichtius robustus</i>	Pr
<i>Falco peregrinus</i>	Pr	<i>Megaptera novaengliae</i>	Pr
<i>Puffinus opisthormelas</i>	P	<i>Pseudorca crassidens</i>	Pr
<i>Larus Heermanni</i>	Pr	<i>Stenella attenuate</i>	Pr
<i>Thalasseus elegans</i>	Pr	<i>Stenella coerulescalba</i>	Pr
<i>Mobula birostris</i>	Pr	<i>Stenella longirostris</i>	Pr
<i>Hippocampus ingens</i>	Pr	<i>Tursiops truncatus</i>	Pr
<i>Holocanthus Passer</i>	Pr		

[Handwritten signature]

Especie	Categoría de riesgo
---------	---------------------

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/0111/2022

Flora	
<i>Avicennia germinans</i>	A
<i>Bursera coyucensis</i>	Pr
<i>Conocarpus erectus</i>	A
<i>Cyosophila nana</i>	A
<i>Laguncularia racemosa</i>	A

En peligro de extinción (P); Amenazada (A); Sujeta a protección especial (Pr); Probablemente extinta en el medio silvestre (E).

Para lo cual, durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se implementarán acciones de rescate, manejo temporal y traslado de especies relevantes, de poca movilidad incluidas en esta Norma y que puedan encontrarse en el sitio del proyecto.

Además, se fomentará la educación ambiental encaminada a propiciar sensibilización de los trabajadores y residentes ante la fauna y flora local.

NOM-080-ECOL-1994.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación, y su método de medición.

Vinculación: Considerando el tipo de maquinaria y flota vehicular a utilizar durante la obra civil del proyecto y la localización geográfica del área del proyecto, se considera que los niveles de emisión sonora generados podrán sobrepasar los límites máximos permisibles citados en esta Norma si no se establecen las medidas preventivas y de mitigación pertinentes.

Para tal efecto, como medida preventiva se contempla la afinación periódica de la maquinaria a emplear en la obra para evitar niveles elevados de ruido provenientes del escape y con ello dar cumplimiento a la normativa establecida.

Cabe destacar que la norma oficial mexicana exceptúa las aplanadoras y maquinaria pesada para la construcción.

NOM-081-SEMARNAT-1994.- Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

Vinculación: Esta norma oficial mexicana se aplica al proyecto por considerar actividades al pie de vía en una zona residencial, donde se emitirá ruido hacia el ambiente, por el uso de máquinas y herramientas de construcción.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.

Carrizosa

[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. 138.01.03/011/2022

Se implementarán medidas de mitigación de ruido ambiental generado por la construcción para disminuir los niveles hasta alcanzar el confort sonoro en la zona.

NOM-161-SEMARNAT-2011.- Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento de inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de planes de manejo.
Vinculación: De acuerdo al listado de Residuos de Manejo Especial sujetos a presentar Plan de Manejo, se consideran los residuos de construcción, mantenimiento y demolición en general, que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m³. Al respecto, se manifiesta que lo citado en el presente numeral no es aplicable al proyecto, debido a que la generación de residuos característicos de la construcción será de un irrisorio volumen; se consideran para este apartado los siguientes residuos: pedazos de block o ladrillo, restos de mezcla de concreto, sobrantes de agregados pétreos, entre otros. Se promoverá la reutilización de este tipo de residuos en la obra, además de su reciclaje, de tal manera que no habrá una generación considerable. 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 I), IX y X) de la LGEEPA y 5 incisos O) y Q) del REIA.

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

Una vez evaluada y revisada la información y confrontada con el plano E-14 "Estrategia Punta de Mita, Nuevo Corral del Risco Utibú e Higuera Blanca, Tapachula y San Juan de Abajo", se determina que el uso de suelo que le corresponde al predio donde se pretende desarrollar el proyecto es Desarrollo Turístico (DT-12).

Que con fecha 04 de febrero de 2021, el Director de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. X Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, emitió mediante oficio número UAM/COMP/0033/2021, expediente UAM-0142/2021, la Compatibilidad Urbanística para el lote de terreno baldío con clave catastral 20-027-01-500-462-007, ubicado Lote 27 del Condominio Independiente

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/OTM/2022

denominado Kupurí II, en la Unidad Privativa Lote A-1/C del Subcondominio Independiente Lote A-1, perteneciente al subcondominio independiente Lote A, dentro del subcondominio independiente denominado R1 Norte Kupurí, perteneciente al condominio maestro Punta Mita, en la localidad de Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, la referida compatibilidad establece que es procedente la utilización del predio para uso (DT-12) Desarrollo Turístico, con las siguientes características:

(DT-12) Desarrollo Turístico:

Superficie mínima de lote: 1,450 m². Densidad: 6 viviendas/ha. C.O.S: 0.36. Restricciones: Frente a calle: 20.00 m; lateral con elementos viales o lote: 5.00 m; trasera con lote: 10.00 m.

Usos generales: Predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos.

Usos específicos:

- Se permitirá una densidad máxima de 12 cuartos hoteleros/hectárea y se permite la instalación de servicios turísticos básicos. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 1,450 m² de superficie y un frente mínimo de 40 metros.
- Las edificaciones podrán tener una altura máxima (sin incluir tinacos y elementos arquitectónicos de ornato, siempre y cuando no rebasen éstos los 3.00 m de altura) de 3 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 82 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 0.36 veces la superficie del lote.

La vinculación del proyecto con las normas para el control de la urbanización y edificación de uso de suelo tipificado como Desarrollo turístico es de densidad bruta de 12 cuartos hoteleros/hectárea (T-12) de acuerdo a la siguiente tabla:

Norma urbanística	Proyecto
Densidades	
Vivienda/ha	El proyecto contempla la construcción de una casa de descanso en un inmueble registrado con Clave Catastral (20-027-01-500-462-007), ubicado en lote 27 del condominio independiente Kupurí II, sobre la unidad privativa lote A-1/C, en la localidad de Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
6	
Superficie mínima del lote (m ²)	
1,450	La superficie del lote es de 2,472.54 m ² .
Restricciones	

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupurí II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.

Handwritten signature and initials on the right margin.



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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

Norma urbanística		Proyecto
Frontal a vialidad	20.00 m	Conforme al proyecto arquitectónico la distancia con vialidad es de 11 m, lateral con lote de 5 m, mientras que la distancia trasera es de 5 m. Sin embargo, de acuerdo a lo establecido por el comité técnico en el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana del Subcondominio Kupuri II, las restricciones son 10 m frontal a vialidad, 5 m lateral con lote y trasera, por lo que dentro de este esquema sí cumple las restricciones reglamentarias.
Lateral con lote	5.00 m	
Trasera con lote	10.00 m	
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)		
0.36		De acuerdo con el CUS se permite una utilización de hasta 890.11 m ² , en el proyecto arquitectónico el CUS es de 619.4 m ² , estando por debajo del máximo. Por lo tanto cumple.
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)		
0.18		De acuerdo con el COS la superficie máxima de ocupación es de 445.05 m ² , el proyecto cumple, ya que contempla una ocupación de 432.7 m ² , un 17.5%.
Niveles permitidos		
2		La edificación se plantea en dos niveles: Planta baja, Planta alta. El proyecto respeta las alturas marcadas por el comité técnico, teniendo una altura máxima de 39.47 m, siendo 43.50 m el nivel de cota máximo para el lote 27.

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

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

Sobre el particular la promovente, delimitó el Sistema Ambiental (SA) con base al Plano D-02 "Unidades Ambientales" del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit. Para esto, se utilizó la unidad ambiental 3-E1. El sistema ambiental presenta un área de 2.33 km².

Unidad Ambiental 3-E1, Cerro Careyeros. La vegetación que presenta esta unidad ambiental es de selva

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/0111/2022

mediana caducifolia, palmar, pastizal inducido, sabana y acahual representada por especies como *Orbignya guacuyule*, *Lysiloma divaricata*, *Heliocarpus pallidus*, *Hippomane mancinella*, *Jacquinia aurantiaca*, *Plumeria rubra* y *Shizacyrium hirtiflorum*, con especies animales como iguana verde, iguana negra, culebra, águila pescadora, perico frentiroja, tinamú canelo, ocelote, mapache, comadreja, cacomixtie norteño, tiacuache, zorrillo, conejo, coyote y zorra gris. La unidad ambiental 3E-1 no presenta rasgos hidrológicos destacables, pero si un rasgo geológico importante llamado "Cerro Careyeros". La vocación de esta unidad ambiental es la de preservación de áreas naturales que existen en cerro Careyeros, no obstante, este cerro ya se encuentra bajo la presión de zonas turísticas, lo cual conlleva a una de las problemáticas ambientales relevantes que existe en la zona la *modificación del hábitat de especies con estatus de categoría de riesgo*, la siguiente problemática ambiental es la erosión hídrica. La unidad ambiental 3E-1 se encuentra en una zona con riesgo sísmico y de afectación por fenómenos meteorológicos como ciclones.

Para la delimitación del Área de Influencia (AI), se utilizó el uso de suelo Desarrollo Turístico [T-12] de la zonificación secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, acotándose a el área urbanizada que abarca el condominio maestro Punta Mita, a partir de lo visualizado en el servicio de imagen satelital de Google Earth.

Adicional a los criterios ambientales antes mencionados, para la delimitación del AI se consideró el *criterio de extensión*, este término se refiere al *área de influencia teórica* del impacto en relación con el entorno del proyecto (% del área, respecto al entorno, en que se manifiesta el efecto); para tal efecto, se seleccionaron aquellos efectos moderados de carácter permanente y que suponen una incidencia apreciable en el medio.

El AI presenta características de un espacio territorial que ha sufrido efectos antropogénicos permanentes e irreversibles, donde el núcleo urbano ha presentado un crecimiento favorecido por la promoción turística de la región por el municipio de Bahía de Banderas y el estado de Nayarit, propiciando cambios sustanciales en el uso de suelo. En la fracción forestal del AI la problemática ambiental detectada consiste en la tala aislada, la caza y comercio ilegal de fauna silvestre, el riesgo de incendios forestales y el crecimiento de asentamientos humanos en zonas con pendientes pronunciadas y los desmontes para fines de urbanización. La carretera que conduce a Puerto Vallarta manifiesta un efecto de borde para la fauna silvestre local, generando impactos directos como el atropellamiento de fauna.

La condición descrita anteriormente, evidencia las características de fragmentación del AI, principalmente por el desarrollo de actividades antropogénicas, que condiciona la presencia de fauna local. Sin embargo, fuera del perímetro de aplicación del AI existe *selva mediana subcaducifolia*, la cual funciona como un hábitat

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.





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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

de fauna silvestre, o en su defecto, potencialmente ocupable. La masa forestal existente dentro de esta área de estudio funciona como un corredor biológico que representa un espacio de refugio y alimentación de fauna.

En el AI es apreciable el proceso de arrastre de sedimentos por efecto del curso pluvial por un escurrimiento intermitente, mismo que desembocan hacia el océano Pacífico. El trayecto natural del escurrimiento ha sido modificado por la construcción de infraestructuras y aprovechamiento del suelo en el núcleo urbano del condominio maestro Punta Mita.

Finalmente, la delimitación del AI cuenta con una superficie de 0.413136 km², delimitada con el sistema de coordenadas WGS 1984 UTM Zona 13 Q, lo que hace posible su localización cartográfica de manera objetiva y precisa.

Medio biótico.

Vegetación. El estudio del uso de suelo y la cobertura vegetal del SA, el AI y el sitio del proyecto, se realizó en base a la Carta de Recursos Forestales de CONAFOR, Carta de Uso de Suelo y Vegetación escala 1:250 000 serie VI edición 2017 del INEGI, carta Mapa de uso del suelo y vegetación de la zona costera asociada a los manglares, Región Pacífico Norte de la CONABIO (2020) y un análisis de coberturas mediante el uso de imágenes de satélite cortesía del sistema Google Earth, de estas fuentes se extrajeron las clasificaciones de los usos de suelo y tipos de vegetación; posteriormente se consultaron las imágenes satelitales de Google Earth y de la Cobertura del Suelo de México a 30 metros realizado por el Centro Canadiense de Teledetección, et al. (2020) para contrastar y actualizar las formaciones vegetales observadas mediante percepción remota; Finalmente, se consultó bibliografía especializada para conocer las especies dominantes en el área de estudio.

Como resultado se generó la lámina T2 denominada Usos de Suelo y Vegetación. La carta referida evidencia que, la formación vegetal más destacada es la selva mediana subcaducifolia en fase de transición a vegetación secundaria arbustiva, seguido por áreas no forestales divididas en: zonas sin vegetación aparente, zonas urbanas, agricultura - pecuaria.

La selva mediana subcaducifolia es la que representa mayor extensión dentro del SA, abarcando en conjunto el 79.78 % de la superficie total del área general de estudio; le sigue las zonas sin vegetación aparente, la cual ocupa una extensión del 9.72 %, en tercer lugar, se encuentran las zonas urbanas con 9.53 %, en menor

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



medida se encuentra el pastizal cultivado con 0.97 %.

Aunque no sean representados debido a la escala utilizada, la zona urbana cuenta con zonas destinadas como áreas verdes, o terrenos abandonados, los cuales presentan elementos relictos de vegetación secundaria, así como un elevado número de individuos de especies exóticas. Estos sitios mantienen un aislamiento marcado al encontrarse dentro de la zona urbana sujeta a un constante cambio urbanístico.

Se registran 68 especies dentro del SA, de las cuales 5 se encuentran bajo una categoría de protección dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010. Sólo siete de las 68 especies se encuentran en el sitio del proyecto (*Leucaena lanceolata*, *Vachellia pennatula*, *Cacabela ovata*, *Guazuma ulmifolia*, *Ficus sp.*, *Spondias purpurea*, *Bursera fagaroides*, *Bursera simaruba*); ninguna de estas se encuentra bajo alguna categoría de protección dentro de las normas nacionales.

Fauna. Las especies observadas en el sitio del proyecto y sus colindancias fueron mínimas, debido al impacto que ha sufrido el espacio por la creación del condominio "Kupuri", además de la presencia humana y las actividades que se realizan día con día provocan que disminuya la calidad del hábitat y las especies se refugien en zonas mejor adaptadas.

Para la determinación de la fauna en el sitio del proyecto y el AJ, se utilizó un muestreo directo y dirigido, el cual consistió en una búsqueda libre en los lugares que pudiesen ser aprovechadas por los animales para realizar sus hábitos y necesidades, así como en las formaciones forestales que aún se presentan. Para el caso de los mamíferos se buscaron rastros como huellas, excretas, pelos, zonas de alimentación y/o descanso; para reptiles, se movieron piedras, zacates y troncos caídos, así como la inspección de grietas y madrigueras que pudieran servir como zona de descanso. El registro de aves se realizó durante toda la inspección de forma visual con el fin de obtener datos más completos, así mismo se consultaron fuentes bibliográficas y se consultaron bases de datos que determinarían la presencia o ausencia de animales para el área de estudio.

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Sceloporus horridus</i>	Lagartija escamosa del pacífico	
<i>Sceloporus melanorhinus</i>	Lagartija espinosa de hocico negro	
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra	Amenazada
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Protección especial
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pafuelo del pacífico	---
<i>Cochlearius cochlearius</i>	Garza pico de bote	---

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. T38.01.03/OTM/2022

Especie	Nombre común	NGM-059-SEMARNAT-2010
<i>Butoridea virescens</i>	Garcita verde	---
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	---
<i>Ardea alba</i>	Garza blanca	---
<i>Ardea herodias</i>	Garza morena	---
<i>Egretta thula</i>	Garza dedos dorados	---
<i>Egretta caerulea</i>	Garza azul	---
<i>Nyctanassa violacea</i>	Garza nocturna corona clara	---
<i>Mycteria americana</i>	Cigüeña americana	Protección especial
<i>Dendrocygna autumnalis</i>	Pijije alas blancas	---
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguiluilla negra menor	Protección especial
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguiluilla cola roja	---
<i>Falco sparverius</i>	Cernícalo americano	---
<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino	Protección especial
<i>Puffinus opisthomelas</i>	Pardela mexicana	En peligro de extinción
<i>Phalacrocorax penicillatus</i>	Cormorán de buche azul	---
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata tijereta	---
<i>Calocitta colliei</i>	Urraca cara negra	---
<i>Icterus cucullatus</i>	Celandría dorso negro menor	---
<i>Cassidix melanicterus</i>	Cacique mexicano	---
<i>Chondestes grammacus</i>	Gorrion arlequín	---
<i>Empidonax traillii</i>	Papamoscas saucero	---
<i>Myiarchus tuberculifer</i>	Papamoscas tristes	---
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas Huf	---
<i>Myiarchus tyrannulus</i>	Papamoscas gritón	---
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas rayado común	---
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano Pirif	---
<i>Pachyramphus aglaiae</i>	Cabezón degollado	---
<i>Progne chalybea</i>	Golondrina pecho gris	---
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina alas aserradas	---
<i>Turdus assimilis</i>	Mirio garganta blanca	---

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/0111/2022

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Turdus rufopalliatu</i>	Mirio dorso canela	---
<i>Mimus polyglottos</i>	Centzontle norteño	---
<i>Melanotis caerulescens</i>	Mulato azul	---
<i>Setophaga pitia</i>	Chipe tropical	---
<i>Setophaga coronata</i>	Chipe rabadilla amarilla	---
<i>Mniotilta varia</i>	Chipe trepador	---
<i>Geothlypis trichas</i>	Mascarita común	---
<i>Icteria virens</i>	Chipe grande	---
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador	---
<i>Passerculus sandwichensis</i>	Corrión sabanero	---
<i>Cyanocopsa parvifrons</i>	Colorín azulnegro	---
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	---
<i>Molothrus aeneus</i>	Tordo ojos rojos	---
<i>Icterus spurius</i>	Calandria castaña	---
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	---
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	---
<i>Aous stolidus</i>	Charrán café	---
<i>Charadrius semipalmatus</i>	Chorlo semipalmado	---
<i>Haematopus palliatus</i>	Ostrero americano	---
<i>Actitis macularia</i>	Playero alzacolita	---
<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito trinador	---
<i>Calidris virgata</i>	Playero brincacolas	---
<i>Calidris mauri</i>	Playero occidental	---
<i>Leucophaeus atricilla</i>	Gaviota reidora	---
<i>Chroicocephalus philadelphia</i>	Gaviota de Bonaparte	---
<i>Larus Heermanni</i>	Gaviota plomiza	Protección especial
<i>Larus delawarensis</i>	Gaviota pico anillado	---
<i>Thalasseus elegans</i>	Charrán elegante	Protección especial
<i>Sterna hirundo</i>	Charrán común	---
<i>Cynanthus latirostris</i>	Colibrí pico ancho	---

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.0103/011/2022

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache	—
<i>Dasypus novemcinctus</i>	Armadillo	—
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	—
<i>Urocyon cinereocergentatus</i>	Zorra gris	—

Especies protegidas y/o singulares. De las especies de flora y fauna listadas para la zona de estudio, las que presentan alguna categoría de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010 son 13, estando en las siguientes categorías de riesgo:

- Sujeta a Protección Especial: *Iguana iguana*, *Mycteria americana*, *Buteogallus anthracinus*, *Falco sparverius*, *Larus hermanni*, *Thalasseus latirostris*, *Bursera coyucensis*.
- En Peligro de Extinción: *Puffinus opisthomelas*.
- Amenazada: *Ctenosaura pectinata*, *Cryosophila nana*, *Avicennia germinans*, *Conocarpus erectus*, *Laguncularia racemosa*,

De manera general, se establecerán medidas preventivas para evitar el daño a las especies mencionadas anteriormente. Cabe aclarar que ninguna de las especies de flora mencionadas anteriormente se registró en el sitio del proyecto.

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.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

De acuerdo con lo anterior, a continuación, se presentan los principales impactos ambientales identificados por la promoventa:

Súbfactor ambiental	Acción	Impacto ambiental
Nivel de gases de combustión	Emisión de CO, CO ₂ , HC, NO _x y SO ₂	Contaminación atmosférica
Relieve y carácter topográfico	Modificación del carácter topográfico	Cambio en la superficie terrestre
Recursos minerales	Explotación de recursos minerales	Agotamiento de recursos naturales
Calidad del suelo y subsuelo	Inadecuada disposición de residuos	Contaminación del suelo
Clases del suelo	Modificación de la composición del suelo	Pérdida de propiedades físicas del suelo
Confort sonoro	Aumento en la presión sonora	Contaminación acústica
Polvos, humos y partículas en suspensión	Emisión de polvos, humos y partículas en suspensión	Incremento en la concentración de polvos, humos, partículas en suspensión
Clases del suelo y subsuelo	Remoción de la capa superficial de vegetación	Degradación del suelo
Áreas de recarga	Disminución de la cubierta vegetal	Pérdida de la capacidad de infiltración del suelo
Incendios	Inadecuada disposición de residuos	Dstrucción de hábitats y daños a espacios contiguos
Microclimas	Disminución de la cubierta vegetal	Cambio del microclima
Incendios	Inadecuada disposición de residuos	Dstrucción de hábitats y daños a espacios contiguos
Selva mediana subcaducifolia	Eliminación de vegetación	Reducción de zonas de vegetación natural
Especies protegidas y/o singulares	Eliminación de especies protegidas	Perturbación y desplazamiento de fauna protegida y/o singular
Especies y poblaciones en general	Presencia humana y/o de maquinaria	Perturbación y desplazamiento de fauna
Movilidad de especies	Movimiento de especies en general	Cambio en la movilidad de especies
Ciclos de reproducción	Remoción de vegetación	Reducción de espacios de anidamiento
Unidad de paisaje III	Alteración del paisaje de selvas	Modificación del paisaje
Erosión	Exposición del suelo a lluvias y vientos	Degradación del suelo
Compactación y asiento	Compactación del suelo	Incremento en densidad y disminución de macro-porosidad en el suelo
Cantidad del agua	Aprovechamiento del recurso	Explotación de acuíferos subterráneos
Calidad del agua	Generación de residuos líquidos	Contaminación de aguas continentales
Drenaje superficial	Modificación del carácter topográfico	Cambios en la localización y forma de los cursos pluviales
Unidad de paisaje I	Alteración del paisaje urbano	Modificación del paisaje
Infraestructura hidráulica	Demanda del servicio	Aumento de la demanda de

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. T38.01.03/0M/2022

		abastecimiento de agua potable
Saneamiento y depuración	Demanda del servicio	Saturación de los sistemas de saneamiento y depuración
Infraestructura energética	Introducción de infraestructura para el suministro de energía eléctrica	Suministro de energía eléctrica
Infraestructura energética	Demanda del servicio	Aumento de la demanda de abastecimiento de energía eléctrica
Unidad de paisaje III	Modificación al paisaje de seivas	Modificación del paisaje
Olores	Generación de malos olores	Contaminación olfativa
Población ocupada por ramas de actividad	Demanda de obreros	Crecimiento de la industria de la construcción
Empleo	Contratación de personal	Aumento de la población económicamente activa

La siguiente tabla presenta las principales medidas de mitigación prevención y compensación propuestas por la promovente:

Medidas de prevención y mitigación	
Aire	
Etapas de preparación del sitio / Etapas de construcción	
1.	A la maquinaria, equipo y vehículos se les proporcionará mantenimiento preventivo antes de su utilización en la obra, de modo que se encuentren en óptimas condiciones de operación; esta medida será verificada por cada tipo de maquinaria, equipo y vehículo, en caso de detectarse deficiencias se restringirá su utilización por parte de la supervisión de la obra, redirigiéndoles a talleres de mantenimiento previamente autorizados.
2.	Para la emisión de ruido, se realizará una inspección física de los sistemas silenciadores de la maquinaria, equipo y vehículos de la obra, sustituyendo los que se encuentren en malas condiciones de operación, de acuerdo a las especificaciones del fabricante; esta medida será verificada por cada tipo de maquinaria, equipo y vehículo, en caso de detectarse deficiencias se restringirá su utilización por parte de la supervisión de la obra.
3.	Se deberá verificar que los vehículos, la maquinaria y equipo a utilizarse cumpla con los parámetros normativos en materia de emisiones a la atmósfera; asimismo deberá asegurarse que los niveles de presión sonora de la maquinaria y equipo no rebasen los límites máximos permisibles, haciendo uso de barreras de sonido y limitando su uso únicamente al periodo diurno. Debiéndose ajustar a las disposiciones del condominio maestro Punta Mita.
4.	Se deberá proporcionar e inducir el uso de protectores auditivos para el personal expuesto al ruido en todas las etapas del proyecto.
5.	Se establecerán horarios de trabajo prudentes y afinación de maquinaria y equipo de transporte.
6.	Se realizarán riegos periódicos de preferencia en los momentos de menor incidencia de luz solar a fin de humedecer la zona de trabajo y se transportarán los agregados pétreos en vehículos cubiertos con una lona debidamente sujeta, de tal manera que se evite la emisión de partículas a la atmósfera y a las vías de comunicación.
7.	Se evitarán las quemas a cielo abierto de residuos sólidos que se generen.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"

ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

8. A efecto de prevenir la contaminación olfativa a causa de un inadecuado manejo de residuos producto de las necesidades fisiológicas de los trabajadores se colocarán al inicio de la obra suficientes sanitarios portátiles. El contratista delegará responsabilidades de mantenimiento del sanitario; la disposición final de estas aguas residuales se dará con la canalización de éstas a la red local de drenaje sanitario del condominio maestro Punta Mita, o en su defecto, se contratará el servicio de renta mediante una tercera debidamente autorizada, la cual estará obligada a brindar el servicio de depuración de efluentes líquidos y su correcta disposición final.

Etapa de operación y mantenimiento

1. No se permitirá acumular residuos sólidos urbanos, o de cualquier otra índole, fuera o dentro de los límites del predio por periodos prolongados.
2. Se promoverá mediante la regulación del uso del suelo un patrón compacto de la ciudad de densidad de población controlada, que tienda a reducir las distancias entre espacios habitacionales y otras actividades, acompañado por un incremento en la infraestructura vial y mejores cubiertas de pavimentación.
3. La vivienda contará con mecanismos de alta eficiencia, por lo que la generación de gases de efecto invernadero será mínima, considerando además que la casa solamente estará habitada ocasionalmente durante la temporada vacacional.

Etapa de preparación del sitio / Etapa de construcción / Etapa de operación y mantenimiento

1. Se establecerá la política de conservación de ocho arbores que no interferirán con la obra civil del proyecto y la preservación completa de la vegetación arbustiva de selva mediana subcaducifolia en 722.03 m² del predio, correspondiente al 29.20 % de la totalidad de este. Con esta acción se protegerán los servicios ecosistémicos que dicho ecosistema provee.
2. Se introducirán especies nativas y de ornato en un área de 436.86 m² del predio, complementario a los sitios con política de conservación de selva mediana subcaducifolia.
3. La vivienda contará con mecanismos de alta eficiencia, por lo que la generación de gases de efecto invernadero será mínima, considerando además que la casa solamente estará habitada ocasionalmente durante la temporada vacacional.

Etapa de preparación del sitio / Etapa de construcción

1. Se evitará el uso de herbicidas o agroquímicos durante las actividades de despeje y desbroce de vegetación.
2. Se salvará la capa fértil de tierra producto de las actividades de despalle, misma que se almacenará en áreas dentro del predio a efecto de utilizarlo en la construcción de áreas verdes.
3. No se permitirá acumular residuos de origen vegetal, o de cualquier otra índole, fuera o dentro de los límites del predio, salvo en casos de emergencia y por periodos muy breves.
4. El material edafológico y los residuos orgánicos que se logren rescatar en las actividades de despeje de vegetación y despalle, serán mezclados y depositados dentro de los sitios destinados por la promovente para las actividades del proyecto de forestación.
5. Las demasías de residuos vegetales y material edafológico se manejarán como residuos de manejo especial, por lo que se procederá con su recolección y traslado al sitio de disposición final autorizado por la SEDESU por el contratista;

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupurí II"

ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. I38.01.03/OTM/2022

- será obligación del contratista comprobar la correcta disposición final de estos residuos.
6. Después de realizados los trabajos de despeje de vegetación y despalma, se deberá restablecer la red local de drenaje superficial, evitando dejar taponos de tierra y/o residuos de vegetación. A todo aquel material vegetal que sea removido se le dará un manejo adecuado.
 7. El acondicionamiento topográfico del terreno se realizará únicamente dentro de los límites establecidos en el proyecto.
 8. Los cortes y rellenos del terreno, se realizarán en estricto apego a las recomendaciones técnicas marcadas en el estudio de mecánica de suelos.
 9. Será obligación del contratista acreditar que la adquisición de los agregados pétreos y sus derivados sea de bancos debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y/o la CONAGUA y/o la SEMARNAT.
 10. El almacenamiento temporal de agregados pétreos será dentro del área definida para el desarrollo del proyecto, cercano al acceso del sitio, cuidando no exista invasión de áreas naturales que corresponderán a espacios con política de conservación de selva mediana subcaducifolia. Será responsabilidad del contratista velar por que los agregados pétreos se mantengan cubiertos con lona para así evitar su dispersión en áreas colindantes.
 11. Se coleccionarán en depósitos de 200 litros con tapa, separados en dos categorías orgánicos e inorgánicos y revestidos de una bolsa plástica. Estos residuos serán recolectados cada tercer día por la empresa constructora y serán transportados en vehículos propios al sitio de disposición final de residuos denominado Los Brasiles. Será obligación del contratista colocar la señalización apropiada referente a la colocación de los residuos en su lugar. Se establecerá una rutina de limpieza en todas las áreas, verificando que se retiren diariamente todos los desechos y basura de los sitios de trabajo. Será responsabilidad de la promotora la correcta separación de los residuos y su adecuada disposición final.
 12. Los residuos de manejo especial generados durante las etapas de preparación del sitio y construcción se almacenarán temporalmente en el predio, asegurando que todo residuo quede fuera de las zonas destinadas a la construcción, sin invadir los espacios con política de conservación *in situ* de selva; una vez terminada, los productos derivados de estas actividades - en caso de no ser reutilizados - se cargarán y transportarán a un sitio de disposición final aprobado por la SEDESU. El transporte será en vehículos adecuados o con cajas cerradas y protegidas con lonas debidamente sujetas, que impidan la contaminación del entorno o que se derramen.
 13. Se recomienda enviar el material susceptible de ser reciclado como varilla, alambre recocido, alambrión, papel, cartón, etc, a los lugares donde se lleve a cabo este tipo de actividad.
 14. Se desmantelarán y retirarán las obras provisionales de apoyo para la construcción una vez que ésta concluya.
 15. Quedarán estrictamente prohibidas las labores de mantenimiento de maquinaria y equipo en la zona donde se desarrollará el proyecto.
 16. La carga de combustible de los automotores y otros equipos deberá realizarse fuera de la zona donde se desarrollará el proyecto, de preferencia en las estaciones de servicio.
 17. Toda la maquinaria y vehículos a utilizarse en la obra deberán recibir mantenimiento periódico en talleres especializados en las localidades aledañas al proyecto.
 18. En el supuesto caso de llegar a sufrir alguna descompostura la maquinaria y equipo a utilizarse, podrán llegar a generarse residuos peligrosos, por tal razón, estos residuos se recolectarán en un tambo y se enviarán a disposición

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

final con una empresa debidamente autorizada por la SEMARNAT.

19. Dentro de las labores de construcción de áreas verdes del predio, se contempla la reincorporación de la capa superior de tierra vegetal.
20. Se establecerá la política de conservación de cuarenta y nueve arbustos que no interferirán con la obra civil del proyecto y la preservación completa de la vegetación arbustiva de selva mediana subcaducifolia en 72.03 m² del predio, correspondiente al 29.20 % de la totalidad de este. Con esta acción se protegerán los servicios ecosistémicos que dicho ecosistema provee.

Etapas de operación y mantenimiento

1. Todos los residuos sólidos que se generen en el sitio del proyecto deberán ser recolectados cotidianamente y colocados en recipientes cerrados de acuerdo con las características de los mismos, ya sean estos húmedos o secos.
2. En el proceso de recolección y almacenamiento de la basura se deberá separar el cartón, papel, recipientes de aluminio y vidrio, etc., para que sean reciclados.
3. Todos los residuos no reciclables se depositarán en el sitio indicado por la administración del condominio Punta Mita; con la transferencia del contaminante al tercero, este último adquiere la responsabilidad completa de otorgar la debida disposición final.
4. Se deberán mantener estrictas medidas de seguridad respecto al manejo de productos químicos que, por sus características fisicoquímicas y volumen de manejo, representen un riesgo para los residentes de la vivienda, sus vecinos y el entorno próximo. En la medida de lo posible, se fomentará que los proveedores de servicios especializados de cada tipo de trabajo proporcionen sus materiales de servicio y que, de igual manera, se responsabilicen en la recolección, retiro del condominio y disposición final de los residuos que se generen.

Etapas de preparación del sitio / Etapa de construcción

1. Toda el agua que se requiera durante la etapa de preparación del sitio y construcción deberá ser obtenida de acuerdo a lo que indique la empresa INMOBILIARIA DINE, S. A. DE C. V o en su defecto, por la contratación de pipas, debiendo requerir previamente al proveedor del servicio que garantice la legal procedencia del recurso hídrico.
2. El abastecimiento de agua potable será a través de establecimientos cercanos al sitio del proyecto, por medio de garrafones de 20 litros y de las marcas comerciales distribuidas en la zona, según las necesidades del personal que laborará en el sitio del proyecto.
3. Durante todas las etapas del proyecto se deberá optimizar el uso del agua; al disminuirse el uso se disminuye la descarga.
4. Se colocarán al inicio de la obra suficientes sanitarios portátiles para la atención de las necesidades fisiológicas de los trabajadores, a razón de uno por cada 25 trabajadores. El contratista delegará responsabilidades de mantenimiento del sanitario; la disposición final de estas aguas residuales se dará con la canalización de éstas a la red local de drenaje sanitario del condominio maestro Punta Mita, o en su defecto, se contratará el servicio de renta mediante una terciaria debidamente autorizada, la cual estará obligada a brindar el servicio de depuración de efluentes líquidos y su correcta disposición final.
5. Se deberá apercibir a la empresa proveedora de concreto premezclado que el lavado de los contenedores del producto deberá realizarse fuera del condominio maestro Punta Mita, en un sitio específico donde se cuente con la

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.





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

Oficio No. T38.01.03/OTM/2022

- Infraestructura necesaria para evitar la contaminación del subsuelo y aguas continentales.
- No disponer las aguas residuales en cuerpos de agua o directamente al suelo a menos que cumpla con los límites máximos permisibles en la NOM-001-SEMARNAT-1996.
 - En caso de requerirse almacenamiento temporal de combustible (recarga a maquinaria durante la jornada de trabajo), este deberá estar en tambos de 200 litros, alejado de corrientes superficiales y con el señalamiento adecuado a fin de evitar manejos imprudenciales.
 - En caso de requerirse, colocar los combustibles y lubricantes sobre tarimas.
 - Se prohíbe la defecación al aire libre, así como el vertimiento de aguas residuales sin tratamiento en el terreno natural.

Etapa de operación y mantenimiento

- El abastecimiento de agua a los residentes será a través de la conexión de la vivienda unifamiliar a la red de agua potable local ubicada al pie del predio. Para ello, se formalizó un contrato de suministro de agua con la empresa INMOBILIARIA DINE, S. A. DE C. V.
- El diseño del proyecto contempla criterios de sustentabilidad, uno de ellos es la construcción de un sistema de captación de agua pluvial para su uso en el riego de áreas verdes. Además de la red de tuberías, se instalará una cisterna pluvial.

Se deberán implementar medidas de ahorro de agua en el sitio del proyecto, las cuales deberán incluir como mínimo lo siguiente:

- Instalar dispositivos ahorradores y muebles de bajo consumo en todos los servicios.
- Instalar controles que interrumpan automáticamente el flujo de agua cuando no se hace uso de las instalaciones.
- Mantener programas de monitoreo de los consumos de agua.
- Los riegos de áreas verdes se realizarán solo cuando sea necesario, y este será durante las horas de menor incidencia de luz solar, para evitar la evaporación.

Se planeará y seleccionará bien las plantas o pastos y su arreglo previendo la economía del agua; existe gran variedad de plantas nativas de cada lugar, incluso cactáceas, que requieren poca agua.

- El abastecimiento de agua potable será a través de establecimientos cercanos al sitio del proyecto, por medio de garrafones de 20 litros y de las marcas comerciales distribuidas en la zona, según las necesidades del personal y residentes que se hallen en el proyecto.
- Todos los residuos líquidos generados por el proyecto serán canalizados a través del sistema o red interior de drenaje sanitario del proyecto hacia la red de alcantarillado local del condominio maestro Punta Mita.
- Las aguas residuales generadas en el condominio maestro son conducidas mediante red de drenaje sanitario local a la planta de tratamiento de aguas residuales construida para su tratamiento y posterior disposición final. La planta cuenta con la capacidad suficiente y se encuentra operando en óptimas condiciones.
- En relación a las aguas pluviales, de acuerdo al diseño del proyecto las áreas contarán con un pendiente tal que garantice la conducción del agua hacia las zonas de menor riesgo y siguiendo el cauce natural.

Procesos del medio ambiente

Etapa de preparación del sitio / Etapa de construcción

- Queda estrictamente prohibido utilizar la quema como medio de disposición final de los residuos sólidos generados

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/0111/2022

- durante la duración de esta etapa.
2. En el espacio del **proyecto** colindante a la vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia se prohíbe utilizar equipo de soldadura y en general, cualquier equipo que produzca chispa.
 3. Para evitar contaminación e incendios, se verificará que, en los casos de recarga de combustible y lubricantes de la maquinaria, no se presenten derrames y se tenga el mismo cuidado en su almacenamiento y que preferentemente se lleve a cabo en la estación de servicio más cercana.
 4. El patrón de drenaje superficial del sitio del **proyecto** deberá ser conservado para permitir el desalojo de las aguas pluviales generadas durante las lluvias.
 5. No colocar las instalaciones temporales dentro del área de drenaje natural.
 6. El material removido por las actividades deberá ser depositado en sitios seleccionados para tal fin por el responsable del **proyecto**, en donde se garantice que éste no será arrastrado por el drenaje pluvial, que no obstruirá cauces naturales o similares y que no afectará innecesariamente a la vegetación o áreas de recarga de acuíferos. De ser posible deberá utilizarse un solo sitio de depósito.
 7. Se recomienda programar las obras en época de estiaje para evitar erosión hídrica.
 8. Se establecerá la política de conservación de cuarenta y nueve individuos arbóreos que no interferirán con la obra civil del **proyecto** y la preservación completa de la vegetación arborescente de selva mediana subcaducifolia en 722.03 m² del predio, correspondiente al 29.20 % de la totalidad de este. Con esta acción se protegerán los servicios ecosistémicos que dicho ecosistema provee.
 9. Se reutilizará la capa orgánica sobre la superficie proyectada para las áreas verdes, una vez terminada la etapa de construcción del **proyecto**.

Etapa de operación y mantenimiento

1. Para conservar en perfecto estado el área resguardada de selva mediana subcaducifolia, se prohíbe lo siguiente:
 - Encender fuego, quemar rastrojos o pastos, utilizar el área para barbacoas o fogatas, (ni siquiera en las áreas recreativas habilitadas a tal efecto).
2. No arrojar al suelo cerillos, colillas, cigarrillos u objetos en combustión, ni tampoco papeles, plásticos, vidrios o cualquier tipo de residuo o material combustible susceptible de originar un incendio. Lo mejor: es no fumar en el área colindante a la vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia.
3. Depositar la basura y los restos de poda en los contenedores habilitados, se prohíbe deshacerse de los residuos amontonándolos en el espacio colindante a la selva o quemándolos.
4. De presentarse un incendio forestal, reportar el siniestro a la CONAFOR al teléfono 01-800-46-23-63-46 (01-800-INCENDIO) del CENCIF, el cual opera las 24 horas del día, los 365 días del año.

Etapa de preparación del sitio

1. Durante los trabajos de despeje y desbroce de vegetación se retirará exclusivamente la vegetación que interfiera directamente con la actividad excavación, realizando la actividad conforme se vaya requiriendo.
2. El despeje y desbroce de vegetación en el sitio del **proyecto** contemplará los siguientes procedimientos estándar:
 - Los límites de la zona de trabajo deberán ser claramente delineados y el supervisor asegurará que ninguna actividad se realice más allá de estos límites.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.





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

Oficio No. T38.01.03/OTM/2022

- El despeje y desbroce de vegetación será selectivo y de forma manual y mecánica, es decir, no se utilizarán agroquímicos en esta actividad.
- 3. Para las actividades correspondientes al retiro de la vegetación, está prohibido quemar maleza, usar herbicidas y/o productos químicos en las actividades del despeje y desbroce de vegetación.
- 4. A todo aquel material vegetal que sea removido se le dará un manejo adecuado. Las demasías de residuos vegetales y material edafológico se manejarán como residuos de manejo especial, por lo que se procederá con su recolección y traslado al sitio de disposición final autorizado por la SEDESU por el contratista; será obligación del contratista comprobar la correcta disposición final de estos residuos.
- 5. Desde el inicio de las actividades se delimitará la poligonal que incluya las distintas actividades requeridas, se verificará que estas actividades impacten lo menos posible evitando depósito de materiales hacia las áreas aledañas al predio para no afectar cubierta de vegetación.
- 6. Los materiales excedentes solo podrán depositarse en zonas autorizadas. Dichas zonas, por ningún motivo, podrán ubicarse en áreas donde alteren la dinámica hidrológica y la vegetación natural.

Etapas de construcción

1. Será obligación del contratista acreditar que la adquisición de madera y sus derivados sean de proveedores debidamente acreditados por la CONAFOR y/o SEMARNAT.
2. Se implementarán áreas de reforestación en 436.86 m² en el predio, con especies nativas y de ornato.
3. Se establecerá una política de conservación de cuarenta y nueve árboles que no interferirán con la obra civil del proyecto y la preservación completa de la vegetación arbustiva de selva mediana subcaducifolia. Con lo cual se pretende proteger los servicios ecosistémicos que dicho ecosistema provee.

FAUNA

Etapas de preparación del sitio

1. Previo al inicio de actividades de despeje y desbroce de vegetación se deberá cerciorar que la fauna existente en el sitio sea ahuyentada y/o reubicada con el propósito de no incurrir en la eliminación de ejemplares.
2. En cuanto al manejo de fauna, se contemplarán acciones de rescate, manejo temporal y traslado de especies relevantes, de poca movilidad y de las incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Los objetivos principales del manejo y rescate de fauna serán:
 - Garantizar el mantenimiento de áreas y ecosistemas críticos para la fauna relevante de la región.
 - Proteger la fauna relevante la zona.
3. El manejo de fauna estará centrado principalmente a la protección de la vida silvestre, en especial, en materia de atropellamientos y cruces de fauna.
4. Minimizar, en la medida de las posibilidades, el tránsito de personal de la obra en zonas ajenas a su sitio de trabajo.
5. En caso de individuos incluidos en la NOM-059-SEMARNAT-2010 se comunicará a la autoridad competente su traslado a sitios aledaños.

Etapas de construcción

1. Queda prohibido introducir fauna doméstica que pueda poner en riesgo a especies vulnerables.
2. El personal debe limitarse a recorrer los espacios por donde se desarrollen sus actividades. No se permitirá al personal que produzca ruidos muy fuertes, con equipos de música y otros aparatos de audio.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupurí II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

3. Queda estrictamente prohibido a todo el personal, visitantes y proveedores coleccionar, dañar o comercializar las especies vegetales y animales dentro y fuera de las áreas del proyecto. Se establecerán sanciones en caso de incumplimiento.
4. Se plantea la conservación de vegetación característica de selva mediana subcaducifolia del predio para así proteger los servicios ecosistémicos que dicho ecosistema provee.

Etapas de operación y mantenimiento

1. Quedará prohibida la cacería y la extracción de especies de fauna, principalmente de aquellas especies en categoría de riesgo listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
2. Las especies domésticas (perro, gato, aves, peces) deberán estar sujetas a control por los residentes dentro de los límites del proyecto. Se sugiere la esterilización de perros y gatos. Así mismo, en el caso de los gatos se recomienda la colocación de un cascabel lo cual disminuye sus probabilidades de caza de individuos silvestres. Aves y peces no deberán ser liberados en el ecosistema.

Etapas de preparación del sitio/ Etapa de construcción

1. Se plantea la conservación de vegetación característica de selva mediana subcaducifolia en 722.03 m² del predio para y así proteger los servicios ecosistémicos que dicho ecosistema provee.

Etapas de preparación del sitio/ Etapa de construcción

1. Durante la ejecución de la obra civil del proyecto no se invadirán otros espacios.
2. Se deberá respetar en todo momento el viario que da accesibilidad a puntos remotos del predio.

Adicionalmente a las medidas de mitigación y/o compensación establecidas en el Capítulo VI de la MIA-P, lo siguiente, en la información referida en el Resultado XII del presente oficio, la promovente propuso las siguientes acciones:

Vegetación

- Solamente se removerán 15 individuos arbóreos, pertenecientes a cuatro especies listados en el apartado anterior, cabe aclarar que ninguna de estas especies se encuentra dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- La planta que se utilizará en la reforestación procederá de viveros públicos o privados cercanos debidamente autorizados.
- Una vez realizada la reforestación establecida en el Capítulo II de la MIA-P; Para prevenir el ataque de plagas y enfermedades, se realizarán supervisiones periódicas con el fin de detectar cualquier agente nocivo a la reforestación. En caso de que se detecten plagas y enfermedades, se hará el diagnóstico pertinente; con el fin de que esta determine su tipo de control.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.

Cada



Fauna

- Complementando el ahuyentamiento mencionado en el Capítulo VI de la MIA-P; se realizará constante monitoreo en especies de aves, cuidando que no establezcan nidos o refugios dentro del área de operación (o construcción), con la finalidad de preservar la integridad de los organismos y/o evitar accidentes.
- Se inspeccionará visualmente las copas de los árboles en búsqueda de fauna de tránsito lento como puede ser *Cetnosaura pectinata*, *Iguana iguana* o nidos, así mismo la inspección visual deberá abarcar también el tronco en busca de refugios de aves o mamíferos pequeños, con la finalidad de realizar un correcto ahuyentamiento y/o reubicación de fauna.

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

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

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

Descripción y análisis del escenario sin proyecto.

Considerando las condiciones de deterioro y ocupación del suelo que se viene dando en la zona, en virtud de que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, permite la construcción de viviendas unifamiliares y otros desarrollos turísticos, se puede esperar que las tendencias de desarrollo que se presentarían en el lote sin que se lleve a cabo el proyecto serían las siguientes: se enfrentarían al proceso que se viene dando en toda la zona que es la construcción de desarrollos turísticos con o sin autorización en materia de impacto ambiental. La dotación de los servicios básicos a la población y actividades productivas seguirían siendo responsabilidad de la empresa INMOBILIARIA DINE, S. A. DE C. V., el servicio de recolección de residuos sólidos y sistema de drenaje sanitario local en el desarrollo seguiría siendo responsabilidad de la administración del condominio maestro Punta Mita; y la disposición final de los residuos sólidos se realizará en el relleno sanitario Los Brasiles y el tratamiento de efluentes líquidos en la planta construida para tal fin.

En lo general, puede decirse que el SA se mantendrá en un estado estable, aunque, en cierta forma alterado, debido a la demanda de su uso turístico, por consiguiente, la demanda de agregados pétreos y la explotación de aguas continentales. Por otra parte, en donde sí se aprecia un cambio y deterioro importante es en el

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



cambio de uso de suelo para la construcción de desarrollos inmobiliarios, que continuamente van en aumento. Tocante a las actividades agropecuarias, estas continúan como una constante, aunque restringidas en un espacio finito, condicionadas por el avance de la mancha urbana y espacios protegidos.

Escenario del Sistema Ambiental con el proyecto, sin medidas de mitigación.

Con la finalidad de establecer los probables pronósticos de las áreas de estudio, con el proyecto sin medidas de mitigación, fue necesario considerar el contexto actual en que se encuentra el SA, el sitio del proyecto y su AI, así como la interacción del proyecto con la estructura y funcionamiento del sistema.

Por lo anterior, el proyecto consiste en la propuesta de acondicionamiento de un terreno para la construcción y operación de una nueva vivienda unifamiliar turística en el condominio independiente Kupurí II, en la localidad de Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

De lo anterior se concluye lo siguiente:

Si el proyecto se desarrollara sin la aplicación de las medidas propuestas, éste no se diferenciaría de cualquier otro tipo de obra civil que se presente en el condominio Kupurí. Es de esperarse que, bajo estas condiciones, en las que no existiría una autorización emitida por la SEMARNAT para la construcción de las obras del proyecto en el condominio maestro Punta Mita, se padecería la clandestinidad y anarquía en la construcción de las obras en el sitio del proyecto, perturbando los servicios ecosistémicos que provee la selva mediana subcaducifolia y posible afectación a terceros.

El supuesto es extremo, puesto que cualquier obra civil dentro del desarrollo queda sujeta a los lineamientos establecidos en los reglamentos de construcción e imagen urbana del condominio maestro Punta Mita y del subcondominio Kupurí. Lo anterior, limita y condiciona a cumplimientos normativos ambientales y urbanos al contratista antes de realizar cualquier tipo de obra civil.

El desplazamiento vehicular, uso de maquinaria y equipo se realizaría sin estrictos estándares de eficiencia operativa y protocolos de operación. Lo anterior, ocasionará que su uso tenga repercusiones negativas en el ambiente, con la emisión de gases de combustión incompleta, humos y partículas en suspensión; además de niveles elevados de ruido ambiental. También se estaría potenciando el riesgo de derrames de hidrocarburos.

No habría control en las labores de despeje de vegetación y remoción de tierra vegetal, pudiéndose exceder

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupurí II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.

Av. Allende No. 110 Cde., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901 www.gob.mx/semarnat





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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

los límites establecidos como área máxima de desplante, según el planeamiento urbanístico y reglamento interno del condominio Kupuri II. Se generarían volúmenes excedidos de residuos de manejo especial, además de ponerse en duda la correcta disposición final, buscando la mejor accesibilidad del sitio final.

La selva mediana subcaducifolia se vería afectada más de lo necesario con derribos no controlados, repercutiendo además en la fauna silvestre que se distribuye en ese ecosistema, específicamente en los sitios considerados como hábitats y sus hábitos de distribución en la zona.

Al no haber control en la demanda de recursos naturales, se promovería la adquisición ilegal de madera y materiales pétreos al menor precio del mercado y la toma clandestina del agua. Estas acciones ocasionarían afectaciones ambientales dentro del SA por terceros, al buscar satisfacer la demanda de insumos que demanda el proyecto.

Sin las medidas de sanidad básicas en la obra, se promovería el vertido de residuos orgánicos producto de las necesidades fisiológicas de los trabajadores en el medio circundante, así como de residuos sólidos urbanos, producto de los empaques y alimentos de los obreros, ocasionado además de malos olores, una contaminación del suelo y subsuelo, cayendo incluso a la quema a cielo abierto de los desechos, ocasionando a su vez la emisión de gases contaminantes.

Sin la concientización de que la tierra vegetal es considerada un recurso natural no renovable y las consecuentes medidas preventivas y de mitigación, se estaría afectando negativamente el recurso en el sitio, pudiéndolo disponer en otros espacios sin las debidas medidas de protección y sin considerar su reincorporación en espacios verdes.

La actividad de excavación podría afectar el relieve y carácter topográfico más de lo necesario, pudiendo ocasionar deslizamientos de tierra y degradación del suelo. Además de un exceso en la generación de residuos de manejo especial y una dudosa disposición final sin la existencia de condicionantes que obliguen al contratista a darles una correcta disposición final.

Se estarían generando escombros de la construcción en un volumen significativo, considerado como un residuo de manejo especial, su correcto manejo quedaría en duda sin estrictos controles de manejo y disposición final. Además de ocasionar impactos ambientales adicionales en otras áreas del SA, posiblemente depositando los residuos en espacios no autorizados.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit

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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

El uso y consumo de bienes y servicios por los trabajadores de la obra ocasionará la generación de residuos sólidos urbanos. Un manejo inadecuado e incorrecta disposición final, ocasionará la contaminación del entorno inmediato y posibles afectaciones en otras áreas del sistema ambiental por el vertido de estos residuos en tiraderos clandestinos.

En general, el desarrollo de la obra civil del proyecto bajo estas condiciones propiciará una degradación ambiental del área, pues no habría ninguna condición para la conservación de los recursos naturales o manejo adecuado de residuos.

No se tendría control en la generación y disposición final de los residuos sólidos urbanos y líquidos producto de las necesidades fisiológicas de los trabajadores; además de los residuos de manejo especial del sector de la construcción generados durante el desarrollo de la obra.

La reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos dentro del sitio del proyecto potencializará el riesgo de derrames de hidrocarburos en el cauce del río Ameca.

Escenario del Sistema Ambiental con el proyecto, con medidas de mitigación

Los impactos en el SA, el sitio del proyecto y su AI se podrán disminuir con la implementación de medidas preventivas y de mitigación de impactos ambientales. La serie de medidas propuestas en el capítulo VI de la MIA-P cumplen esta función, por lo tanto, los impactos que se generarán por el proyecto serán principalmente de carácter puntual, temporal y no tendrán una relevancia ambiental a nivel del SA.

Los impactos generados por el proyecto implican un deterioro temporal en el ecosistema, sin embargo, el grado de deterioro que puede alcanzar el sitio del proyecto, no sólo depende de la aplicación de la serie de medidas preventivas y de mitigación propuestas, sino en la elección correcta de las medidas más adecuadas, en la eficiencia de su aplicación en cada una de las etapas, así como de su seguimiento y monitoreo a largo plazo.

La ejecución de la obra involucrará la afectación de los diversos factores ambientales del sitio, como la preparación y construcción de la obra, que desde luego modificará el paisaje de la zona pero se adaptará al entorno inmediato y, junto con el constante movimiento y ruido a generarse por el uso de maquinaria, vehículos y movimiento de trabajadores durante la ejecución del proyecto, provocará que las especies de fauna que se encuentran en áreas colindantes se alejen a zonas menos transitadas, es importante mencionar que durante las visitas realizadas al área de influencia se identificaron especies sujetas a protección especial

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.





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

Oficio No. T38.01.03/011/2022

según la NOM-059-SEMARNAT-2010, lo que supuso la introducción de medidas específicas de prevención y mitigación relacionado a este factor ambiental.

Se tendrá un manejo adecuado de los residuos que se generen en el proyecto.

Con la obtención de la autorización de SEMARNAT para la construcción de obras en el condominio Kupurí II se estará asegurando la legalidad del proyecto.

Pronóstico ambiental.

En términos generales, se considera que la obra contribuirá en la continuidad de los procesos de cambio que actualmente y desde hace ya algunos años, están ocurriendo en la región.

Bajo las condiciones del desarrollo, con la aplicación de la serie de medidas preventivas y de mitigación, se mantendrán las condiciones del entorno, con el acondicionamiento del terreno para la construcción y operación de una nueva vivienda unifamiliar turística en el condominio maestro Punta Mita. Considerando que, con la aplicación de las medidas propuestas, se dan las condiciones para mantener la armonía con el medio circundante.

Evaluación de alternativas

Para el proyecto en estudio no se contemplaron alternativas o medidas compensatorias.

II Análisis Técnico.

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

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

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupurí II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/0111/2022

Identificados para las diferentes etapas del proyecto.

En lo que refiere al cambio de uso de suelo de terrenos forestales, la promovente presentó la respuesta de la información adicional con núm. de oficio 138.01.00.01/1809/2021 de fecha 14 de octubre de 2021, en la que manifestó las siguientes consideraciones:

- El terreno denominado "Vivienda unifamiliar turística, Condominio Kupuri II, Lote 27" cuenta con una superficie total de 2,472.54 m², mientras que la zona que será intervenida corresponde a un máximo de 1,313.65 m².
- De acuerdo con la Carta de Uso de Suelo y Vegetación escala 1:250,000 serie VI edición 2017 del INEGI el tipo de vegetación existente en el sitio del proyecto corresponde con vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia.
- De la totalidad de árboles encontrados en área de desplante, la cual consta de 1,313.65 m², sólo un individuo presenta un diámetro normal igual o superior a 25 centímetros, lo cual al extrapolar los datos a la hectárea; se obtuvo un total de 7.6161 árboles/ha con diámetro normal igual o superior a 25 centímetros.
- De acuerdo a la revisión realizada de la vegetación presente en el predio, no se encuentran especies bajo alguna categoría de protección dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Con los datos de georreferenciación obtenidos en campo para cada individuo y los planos del proyecto suministrados por la promovente, se realizó una sobreposición en el programa ArcGIS 10.5, para visualizar el arbolado total y el que se debe remover. De este proceso se obtuvo como resultado que específicamente se removerán sólo 15 árboles, los cuales corresponden a 11 *Guazuma ulmifolia* Lam (guásima), 2 *Leucaena lanceolata* S. Watson (huaje), 1 *Bursera simaruba* (L.) Sarg (papelillo) y 1 *Bursera fagaroides* Engl (palo mulato), mismos que se encuentran en el área de desplante de la obra, la cual consta de 1,313.65 m², dichos árboles en conjunto suman un área basal de 0.2591 m² y un volumen de 1.0975 m³ que al extrapolar a datos para una hectárea se obtiene un área basal de 1.972 m²/ha, mientras que el volumen representa 8.355 m³/ha.

Respecto al cumplimiento de la disciplina urbanística, la congruencia entre el uso pretendido por el proyecto cuenta con compatibilidad urbanística emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit; el documento referido establece que es procedente la utilización del predio para uso desarrollo turístico.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/0111/2022

El proyecto de construcción contempla el despiante de la obra en 1313.65 m² del lote y con un área libre vegetada de 1158.86 m². La superficie de construcción máxima permitida es de 890.11 m², en el proyecto arquitectónico el CUS es de 619.4 m², estando por debajo del máximo. La edificación se plantea en dos niveles: planta baja, planta alta. El proyecto respeta las alturas marcadas por el comité, teniendo una altura máxima de 39.47 m, siendo 43.50 m el nivel de cota máximo para el lote 27.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones I, IX y X; 35 párrafos primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II, 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la Ley Orgánica de la Administración pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado, "Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II", ubicado en lote número 27, del condominio independiente denominado Kupuri II, sobre la unidad privativa lote A-1/C, del subcondominio independiente lote A-1, perteneciente al sub-condominio independiente lote "A", dentro del subcondominio independiente denominado R1 Norte Kupuri, ubicado en el desarrollo Punta Mita, en la localidad Punta de Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

El proyecto consiste en el acondicionamiento de un terreno para la construcción y operación de una nueva vivienda unifamiliar en un lote que cuenta con una superficie de 2,472.54 m². Se autoriza el cambio de uso de suelo con la remoción de 15 árboles, los cuales corresponden a 11 *Guazuma ulmifolia* Lam (guásima), 2 *Leucaena lanceolata* S. Watson (huaje), 1 *Bursera simaruba* (L) Sarg (papeiillo) y 1 *Bursera fagaroides* Engl (palo mulato), mismos que se encuentran en el área de desplante de la obra, la cual consta de 1,313.65 m², dichos árboles en conjunto suman un área basal de 0.2591 m² y un volumen de 1.0975 m³ que al extrapolar a datos para una hectárea se obtiene un área basal de 1.972 m²/ha, mientras que el volumen representa 8.355 m³/ha.

Se introducirán especies nativas y de ornato durante la construcción de áreas verdes, en la fase de reforestación y jardines, en 436.86 m² del predio, correspondiente al 17.67% de la totalidad de éste. Se establecerá la política de la preservación completa de la vegetación arbustiva de selva mediana subcaducifolia en 722.03 m² del predio, correspondiente al 29.20 % de la totalidad del predio.

Cuadro de construcción del polígono que conforma el sitio del proyecto:

V	Coordenadas	
	X	Y
600	446668.468	2298044.952
601	446680.562	2298042.583
602	446695.054	2298040.799
603	446701.684	2298040.020
70	446732.005	2298034.276
706	446700.672	2298951.766

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/0111/2022

604	446727.983	2298018.468
708	446724.387	2298027.799
605	446723.175	2298016.234
710	446741.789	2297982.454
606	446699.237	2298006.856
712	446675.406	2298102.920
43	446646.127	2298008.374
712	446675.406	2298102.920
Superficie total: 2,472.54 m ²		

A continuación se muestra la distribución de las áreas del proyecto propuesto respecto a la superficie total del predio.

Cuadro de distribución de áreas del proyecto.

Área	Superficie (m ²)	Porcentaje
Vivienda unifamiliar turística	795.32*	32.17
Accesos (Andador/Vehicular)	397.42	16.07
Albercas	42.72	1.73
Estanque	78.16	3.16
Áreas ajardinadas/reforestación	436.86	17.57
Selva conservada	722.03	29.20
Total	2,472.54	100

*Contempla áreas de terrazas y asoleaderos

El desarrollo del proyecto contempla la ocupación del suelo con obras permanentes en una superficie aproximada de 1313.65 m², equivalentes al 53.13 % de la superficie total del proyecto; referente al área de desplante de la vivienda unifamiliar turística y sus accesos.

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

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

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

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

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

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

QUINTO.- La promovente en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del REIA. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra,

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

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 ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si la promovente decide realizar el proyecto, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del REIA que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Delegación Federal,

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.





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

Oficio No. 138.01.03/011/2022

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.

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. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la SEDESU, o en su caso por la CONAGUA mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la promovente deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del proyecto o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.

Quel





- documental la correcta disposición de este material.
- 3 En caso de que la empresa constructora sea la misma promovente deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del promovente del proyecto verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
 - 4 Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del proyecto, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del proyecto, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la promovente exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la promovente deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del proyecto el uso de letrinas o fosas sépticas.
 - 5 Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.
 - 6 Respecto a la medida de prevención que propuso la promovente: *constante monitoreo en especies de aves, cuidando que no establezcan nidos o refugios dentro del área de operación (o construcción), con la finalidad de preservar la integridad de los organismos y/o evitar accidentes.* Esta únicamente aplicará en las etapas de preparación del sitio y construcción en las áreas donde habrá remoción de vegetación; la conservación de la vegetación forestal y la reforestación de áreas jardínadas, tiene por finalidad ofrecer sitios de refugio y anidación para las diversas especies de fauna silvestre.
 - 7 En relación a los trabajos de reforestación, no podrá introducir especies exóticas categorizadas como invasoras por el Sistema de Información sobre Especies Invasoras de la CONABIO y/o incluidas en la lista de Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación El 07 de diciembre de 2016. En caso de decidir utilizar alguna(s) especie(s) exótica(s) no categorizada(s) como invasora(s), deberá ingresar a esta Delegación en un plazo máximo de dos meses a partir de la recepción del presente oficio, un programa de manejo que considere las precauciones que se implementarán para evitar su expansión y dispersión. Asimismo, deberá reportar el manejo y control de dichas especies en sus informes



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

Oficio No. 138.01.03/0111/2022

anuales de cumplimiento conforme al Termino Octavo del presente oficio.

B Finalmente se le informa que si pretende operar calderas deberá:

- Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (STPS); y
- Notificarlo a la SEDERMA quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

9 Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con tres meses de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del proyecto rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del 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

"vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. T38.01.03/011/2022

LGEEPA.

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

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio a la C. César Ignacio Santos Morell Administrador Único de la persona moral denominada ADC Arquitectura, S. A. de C. V., por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

Turno de copias al reverso.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/071/2022

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mircha Iliana Villalvazo.- Presidenta municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2021TD032

No. Bitácora: 18/MP-0121/05/21

18/0/mgccc/klmm

¹ En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Décimo Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

"Vivienda unifamiliar turística lote 27, Kupuri II"
ADC Arquitectura, S. A. de C. V.

