

Unidad administrativa que clasifica:

Delegación Federal de la SEMARNAT

Identificación del documento:

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

Partes o secciones clasificadas:

1

Fundamento legal y razones:

Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

Firma del titular:

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



LIC. MIGUEL ANGEL ZAMUDIO VILLAGOMEZ

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_13_2022_SIPOT_2T_2022_FXXVII, en la sesión celebrada el 15 de julio de 2022

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/ACTA_13_2022_SIPOT_2T_2022_FXXVII.pdf





Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1208/2022

Tepic, Nayarit a 25 de mayo de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Jorge Antonio Alonso Tavira

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Lic. Jorge Antonio Alonso Tavira Representante Legal de la persona moral denominada Cantiles de Mita, S.A. de C.V., que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "Las Vistas Lote 1" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el Lote R1 - Norte Condominio Maestro Punta de Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; con coordenadas de referencia UTM WGS 84 X=445379.89 y Y=2297904.64.

RESULTANDO

- I. Que el 14 de diciembre 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 **18NA2021TD088**.
- II. Que el 04 de enero de 2022, mediante escrito del 17 de diciembre de 2021, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 16 de diciembre 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 06 de enero de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/01/22, 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 16 de diciembre de 2021 al 05 de enero del 2022 y extemporáneos.

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



- IV. Que el 10 de enero de 2022, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios núm. 138.01.03/0078/2022 y 138.01.03/0079/2029, ambos del 11 de enero de 2022, 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.
- VI. Que el 25 de febrero de 2022, con fundamento en los artículos 35 Bis segundo párrafo de la **LCEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.03/0445/2022 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII. Que el 01 de marzo de 2022, se recibió en esta Delegación el oficio número SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0049/2022, a través del cual la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**), emitió su respuesta al oficio de notificación núm. 138.01.03/0079/2022 referido en el resultando V del presente oficio.
- VIII. Que el 03 de mayo de 2022, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.03/0445/2022.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LCEEPA**; 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.

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



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 obras en un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que requieren cambio de uso de suelo de terrenos forestales, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5º Incisos O) y Q) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.



5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo 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 la construcción y operación de una Villa Residencial de dos niveles, en un terreno que tiene una superficie total de 2,415.79 m².

Las características del **proyecto** serán las siguientes:

- Villa Residencial: Casa de dos niveles, en el lote 1 Las Vistas, con una superficie de terreno de 2,415.79 m² que contará con las siguientes instalaciones:
 - Planta de acceso: Cochera, cuarto de servicio, cuarto de máquinas, bodega, cocina, comedor, estancia, family con baño, terrazas, alberca.
 - Planta baja: 5 recámaras con baño vestidor, terrazas, salón de juegos con baño vestidor, cuarto de lavandería.
- Acceso y andador: Se edificarán con pavimento de piedra irregular de la región, asentado con mortero cemento-arena.

Dimensiones del proyecto

Obra	Superficie (m ²)
Villa Las Vistas Lote 1	849.00

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Acceso y andador	104.00
Total	953.00

Descripción por cada etapa.

Etapa de preparación del sitio.

Trazo y Limpieza.

Con base en la información topográfica y geotécnica del terreno, aplicando especificaciones de diseño del **proyecto** se traza y marca con estacas y cintas plásticas las áreas que serán ocupadas por las obras del **proyecto**.

Se limpiará el área del **proyecto** retirando en caso de que se localicen residuos tales como basura.

- **Desmante.-** Desyerbe consistente en el retiro de maleza, plantas de campo y en general toda la vegetación que existe en el terreno donde se construirán las obras del **proyecto**, es necesario hacer mención, que previo a estas actividades se llevará a cabo el rescate de los individuos de los arbustos presentes que serán identificados y marcados durante las actividades de trazo del **proyecto**.
- **Rescate de fauna silvestre.-** Así mismo, previo a las actividades de desmante se llevará a cabo un programa de rescate de fauna silvestre que pudiera presentarse en las áreas a intervenir el cual considera lo siguiente:

- 1.- La realización de recorridos matutinos del área a intervenir para ubicar nidos y madrigueras y en su momento, se realizará el rescate de las especies de fauna silvestre, especialmente aquellas especies de lento desplazamiento que se presenten en el área.
- 2.- Se destinarán áreas con las mismas condiciones ambientales para reubicar los nidos y los individuos de fauna silvestre que se rescatarán, las anteriores actividades deberán ser registradas rigurosamente en una bitácora, en caso de que se presenten algunos organismos de fauna silvestre.

En relación a la información adicional con oficio de núm. 138.01.03/0445/2022 de fecha 25 de febrero de 2022, la **promovente** mencionó que en el predio en donde se desarrollará el **proyecto**, no se localiza ninguna corriente hidrológica, y para poder evidenciar la ausencia de escurrimientos en el predio en donde se desarrollará el **proyecto**, se realizó un recorrido de campo al rededor sitio. Derivado de esto, al Oeste del predio existe un escurrimiento, pero dicho escurrimiento es de carácter intermitente o temporal

"Las Vistas Lote 7"
Cantitas de Mita, S.A. de C.V.

Handwritten mark

Handwritten signature



pues solo lleva agua en la época de precipitaciones, por lo que fue posible medir la distancia existente desde el límite Noroeste del predio al escurrimiento en donde se tiene una distancia de 8.90 m. En el límite Sur-Oeste del predio del **proyecto**, la pendiente del escurrimiento disminuye y no presenta corriente de agua por lo que fue posible medir la distancia existente desde este punto al límite del predio que es de 8.60 m.

Así también, se midió la distancia promedio del escurrimiento al límite de la huella del desplante de las obras que es de 14.14 m.

Por lo que la **promovente** afirma que:

1. Debido a que el escurrimiento se encuentra fuera del predio no será necesario realizar la delimitación de la zona federal del escurrimiento presente al Oeste y fuera del predio del **proyecto** ya que este no será afectado.

2. No se realizará ningún tipo de obra para garantizar el flujo hidrico del escurrimiento ya que éste no está dentro del predio y no será afectado ni desviado en ningún momento por la construcción y operación del **proyecto**, dicho escurrimiento no esta correctamente georeferenciado en el Sistema de Información Geográfica (**SIG**) basado en el Plano E-14 de Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas ya que las distancias mencionadas anteriormente pueden ser corroboradas en campo.

Etapa de construcción.

Despalme.

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

El despalme se ejecutará en el terreno en donde se construirán las obras del **proyecto**, el espesor de la capa a despalmar por lo general será de entre 20-30 cm. lo cual generará 1,040 m³ aproximadamente, o lo que especifique el **proyecto**; el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico se realizará por medios mecánicos y está será almacenada en un lugar específico dentro del área del **proyecto** para posteriormente, ser utilizada en las actividades de jardinería.

Instalación de obras provisionales.

En esta etapa se considera la instalación de oficinas administrativas, comedores y bodegas los cuales

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





serán totalmente desmontables y se instalarán en las áreas de los frentes de trabajo previamente, por lo que no será necesaria la apertura de nuevas áreas adicionales a las manifestadas en el **proyecto** estas obras son:

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

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

Cortes.

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

Nivelación.

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

Excavaciones.

La excavación es el movimiento de tierras realizado a cielo abierto y por medios mecánicos, utilizando pico y palas, o en forma mecánica con excavadoras y cuyo objeto consiste en alcanzar el nivel de arranque de la edificación de estructuras y se utiliza para dar cabida a las fundaciones, zapatas, cimientos y zanjas; como



será en la caso del **proyecto**, las zanjas se construirán paralelas a las vialidades de acceso para la posterior instalación de los servicios de drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, electricidad, voz y datos.

Compactación.

Se requiere de la compactación en las áreas destinadas a la construcción de la vialidad al 95% proctor de 30 cm de espesor con material propio de la zona, esta actividad se llevará a cabo mediante el empleo de rodillos compactadores mecánicos y motoconformadoras, además, se requerirá de agua no potable la cual será suministrada mediante camiones pipa este procedimiento se le aplica a los suelos para aumentar su resistencia y disminuir la capacidad de deformación que se obtiene al someter el suelo a técnicas convenientes, que aumentan el peso específico seco, disminuyendo sus vacíos, la cual permite llevar a cabo el asentamiento de las estructuras del **proyecto**.

Pavimentos.

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

Cimentación.

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

Edificación de muros, pisos y acabados.

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

Alberca.

Para su construcción se llevará a cabo la excavación de las áreas que ocuparán y se colarán las losas de lado y las losas de fondo. La construcción de la losa de fondo se iniciará con el colado de una plantilla de

"Las Vistas Lote 7"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



concreto simple de 5 cm. para recibir el armado de la losa dejando las preparaciones de varilla de refuerzo para los muros de lado correspondientes, posteriormente, se procederá al colado en el que se empleará concreto premezclado, con un aditivo que tendrá un impermeabilizante integrado. Los muros de la alberca se armarán según el diseño estructural, a su vez se colocará la cimbra perimetral a la altura correspondiente, posteriormente se colará con concreto premezclado con las mismas especificaciones de la losa se fondo de la alberca y se recubrirá con el diseño.

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación del **proyecto** consiste el uso de todas las instalaciones con que contará la villa residencial. Para el mantenimiento de las instalaciones se considera el cambio y sustitución de instalaciones hidráulicas, eléctricas, aire acondicionado, herrería y el cambio y reposición de algunos elementos tales como mármol en los pisos.

Etapas de abandono del sitio.

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

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

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

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

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



cuales se refieren a continuación:

Que la **promovente** solicitó a esta Delegación Federal la autorización en materia de Impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5 incisos O) y Q) y del **REIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de la **Ley General de Cambio Climático**, la **Ley General para la prevención y gestión integral de los Residuos**, la **Ley de Aguas Nacionales**, la **Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable** y la **Ley General de Vida Silvestre** que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el sitio donde se pretende realizar el **proyecto**, no se encuentra dentro de ninguna Área Natural Protegida (**ANP**) Federal o Estatal.

Que 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-003-SEMARNAT-1997.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de septiembre de 1998. **Vinculación:** Una vez puestas en operación las instalaciones del **proyecto** las aguas residuales generadas se enviarán mediante tubería a la planta de tratamiento que se construyó para dar tratamiento de todas las aguas que se generen en el Condominio Maestro Punta Mita, ubicada en el poblado del Nuevo Corral Risco, mismas que serán posteriormente utilizadas para el riego de áreas verdes; por lo que se cumplirá con los límites máximos permisibles establecidos en el numeral 4.1 de la **NOM-003-SEMARNAT-1997**.

NOM-041-SEMARNAT-2015.- Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. Publicada en el DOF el 10 de junio del 2015 y modificaciones el 14 de octubre del mismo año. **Vinculación:** Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores de los contratistas en las etapas de preparación del sitio y construcción. Por lo anterior, el contratista deberá contar con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se

"Las Vistas Lote 7"
Casillas de Mita, S.A. de C.V.

3



llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. Publicada en el DOF el 23 de junio de 2006.

Vinculación: Durante la etapa de construcción se dará cumplimiento con la identificación y clasificación de los residuos peligrosos y se verificará, si se encuentran en alguno de los listados indicados en el apartado 6.2 de la norma, así como, las características de este conforme al numeral 7.1.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Que se refiere a la protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, o cambio-lista de especies en riesgo. Publicada en el DOF el 30 de diciembre de 2010. **Vinculación:** De acuerdo con la lista de especies en riesgo de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, en el Sistema Ambiental se identificaron un total de 42 especies de fauna terrestre y solo 6 de éstas se encuentran dentro las siguientes categorías de acuerdo con dicha norma: 1 amenazada, 5 sujetas a Protección especial, 5 son endémicas. Los grupos con mayor número de especies dentro de la norma fueron réptiles con 3, enseguida las aves con 3 especies. Entre las medidas pospuestas para la protección de la fauna silvestre, se encuentra, difundir el reglamento existente para contratistas y empleados que participen en la ejecución del **proyecto**, en donde se establezca la prohibición explícita de perseguir, capturar, cazar, coleccionar, comercializar, traficar y perjudicar especies de fauna silvestre, que pudieran encontrarse en el área del **proyecto**, su entorno o en áreas donde se realicen las actividades; esta y otras medidas se describen con mayor detalle en el Capítulo VI de la **MIA-P**.

NOM-161-SEMARNAT-2011.- Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013. Adiciones en DOF del 12 de noviembre del 2013. Acuerdo por el que se modifica. DOF el 05 de noviembre de 2014. **Vinculación:** Durante la etapa de construcción se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma.

En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m³ de residuos de construcción y de acuerdo con la fracción VII del anexo normativo los residuos de manejo especial estarían sujetos a un Plan de Manejo. De

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1208/2022

requerirse un plan de manejo se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme el apartado 10.3 de la norma.

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

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

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
Uso del Suelo.	- Desarrollos Turísticos (Nuevo Vallarta, Flamings Vallarta, Playas de Huanacaxtle, Costa Banderas, Punta Mita , Litibú, Playas sobre el Pacífico); en estas áreas el uso totalmente predominante lo constituye el habitacional turístico en todas las modalidades, que van desde los hoteles de gran turismo hasta los <i>bungalows</i> , pasando por los condominios, fraccionamientos residenciales, villas y <i>trailer parks</i> , mezclado con áreas de recreación y deportes turísticos en lagunas y cuerpos de agua, canchas deportivas, campos de golf, apoyados con la presencia de algunos centros comerciales del desarrollo Nuevo Vallarta.	El proyecto se localiza dentro del desarrollo de Punta Mita por lo que le corresponde un uso habitacional-turístico, en todas sus modalidades.
Uso Habitacional.	Asentamientos en el Pacífico CO5 018 y CUS 036	El proyecto cumple con los índices de ocupación y utilización del suelo.
Agua potable.	Las observaciones directas de campo confirman la abundancia del recurso hídrico tanto en los horarios de bombeo como en los niveles estáticos encontrados.	El proyecto, no contemplan el consumo de agua potable adicional a la dotación que ya tiene asignada el Condominio Maestro Punta. Esto confirma que el proyecto tiene asegurado el servicio de agua potable.
Tabla 1.7.6.1.4, Diagnóstico actual de la infraestructura	Punta de Mita.- Conducción: - Se encuentra bien y podría conducir el gasto demandado al año 2021.	

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1208/2022

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
de sistema municipal de agua potable, 2001.		
Normas Ambientales; Criterios de planeación ecológica aplicables a la política ambiental de aprovechamiento	<p>A6. Sólo podrán desmontarse las áreas necesarias para las construcciones y caminos de acceso de conformidad con el avance del proyecto, debiéndose procurar la conservación de los árboles locales y/o reforestar de inmediato después de un desmonte para fines de urbanización y edificaciones utilizando preferentemente especies locales.</p> <p>A9. Queda prohibida la quema de material vegetal producto del desmonte en zonas aledañas al proyecto.</p>	<p>Solo se desmontarán las áreas necesarias para el desplante del proyecto y se conservarán aquellos individuos que sean factibles para reforestación de áreas verdes. Asimismo, la promotora utilizará elementos naturales preferente de la región.</p> <p>No se llevará a cabo la quema de material vegetal producto del desmonte, por lo que cumplirá con este criterio.</p>
Criterios para la conservación del paisaje	Las instalaciones urbanas deberán integrarse al paisaje mediante la utilización de conceptos de diseño y materiales locales.	La empresa contratista tiene amplia experiencia en ello, por lo que este proyecto al igual que otros desarrollados, se integrarán al ambiente con un diseño novedoso, donde se utilizan elementos naturales preferentemente de la región.
Criterios de Vegetación	Las estrategias, medidas y acciones a seguir, con la finalidad de prevenir o mitigar los impactos que provocará el proyecto en cada etapa de desarrollo del proyecto, se presenta en forma de acciones en los que se precisan el impacto potencial y las medidas adoptadas en cada una de las etapas.	Estas medidas y acciones de mitigación de los impactos se presentan en el capítulo VI de la presente MIA-P.
	<p>Esta política se aplica a todas las áreas que pueden aprovecharse para distintos usos, sin que tengan limitaciones especiales.</p> <p>Se propone esta política para todas las áreas no comprendidas en las categorías anteriores ni en la de restauración.</p>	<p>La empresa contratista respetará todas las normas ambientales vigentes; como parte de ello, es la presentación de esta Manifestación de Impacto Ambiental.</p> <p>Asimismo, es necesario mencionar que la construcción del proyecto no alterará la</p>

"Las Vistas Lote 1"
Contiñes de Mita, S.A. de C.V.



Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
3. Nivel Estratégico. 3.2 Estrategias de Aprovechamiento.	En esta política se incluye la política de desarrollo o incremento de recursos. Esta se refiere al incremento de los recursos, cuando existe la posibilidad y la conveniencia de hacerlo. Tal es el caso de la introducción de vegetación complementaria o de fauna complementaria. Se plantea para los sitios donde se proponga algún atractivo especial, como es el caso de las partes bajas de la Sierra de Vallejo y todo el litoral Punta Mita (3E-1).	evolución y continuidad de los procesos ecológicos en los hábitats naturales ya que se construirá en un área que se encuentra totalmente urbanizada y que cuenta con todos los servicios, por lo que se salvaguardarán existencia del germoplasma animal y vegetal y de ecosistemas endémicos o hábitats, únicos y frágiles pues estos no serán afectados por la construcción y operación del proyecto.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	CUS' 0.36	El proyecto utilizará una intensidad de uso del suelo mayor a este indicador. CUS superficie total del predio 2,415.79 m ² X 0.36 = 869.68 CUS permitido y se construirán en total de 1,087.00 m ² , por lo que el proyecto cumple con este criterio.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	Niveles máximos de construcción piso 2	Sus niveles de piso estarán en 2 niveles que entran en este rango, cumpliendo con esta modalidad como se aprecia en el ANEXO 7.
3.2.1.4 3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	COS ² 0.18	La superficie total del predio es de 2,415.79 m ² X 0.18 = 434.84 m² = COS permitido y el desplante del proyecto es en total de 849.00 m ² . El cumplimiento de esta restricción y del CUS se obtiene derivado de que se aplicará el derecho al mecanismo de compensación establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Turístico Punta Mita. En la tabla

1 Artículo 3 fracción IX del Reglamento Municipal de zonificación y usos del suelo Bahía de Bandera, Nayarit, establece que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos; Para la determinación del CUS se considera la totalidad de los niveles permitidos, así como los elementos edificados que se encuentren cubiertos o techados con cualquier tipo de material.

2 Artículo 3 fracción VIII del Reglamento Municipal de zonificación y usos del suelo Bahía de Bandera, Nayarit, establece que el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos; dentro del COS se consideran todas aquellas construcciones que tienen contacto con el terreno incluyendo: balcones, losas de entrepiso, aleros, terrazas, patios, estacionamientos, albercas, asoleaderos, plazas y canchas deportivas. No se considerarán para efectos del cálculo del COS los siguientes elementos: caminos, veredas y andadores peatonales, que podrán ocupar hasta un 10% del área total del lote.

"Las Vistas Lote 1"
Contiles de Mita, S.A. de C.V.



Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
		II.T Cap. II, se presenta el desglose de superficies a construir para el proyecto, en esta tabla no se cuantificó para el COS el acceso ya que equivale a menos 10% de la superficie del predio.
3.2.5.11.3 Áreas de equipamiento urbano y turístico:	<p>E-T Equipamiento turístico.</p> <p>Uso general: se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas turísticas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada desarrollo y elemento en específico.</p> <p>Usos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se permitirá la instalación de equipamiento de servicios y actividades turísticas complementarias que por sus características propias sirvan a la totalidad del desarrollo habitacional turístico en específico. • La superficie mínima de lote será de 600 m² y un frente mínimo de 20 mts. Las edificaciones podrán tener una altura máxima de 3 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 40 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 0.18 veces la superficie del lote 	<p>El proyecto requiere de un andador y acceso.</p> <p>El lote tiene una superficie de 2,415.79 m², por lo que cumple con la superficie mínima de 600 m². Asimismo, cumple con el frente mínimo de 20 m.</p>
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	COS ² 0.18	El reglamento Municipal de Zonificación y usos de suelo Bahía de Banderas, Nayarit establece que no se considerará para efectos del COS los siguientes elementos: caminos, veredas y andadores peatonales , que podrán ocupar hasta un 10% del área

3 Artículo 3 fracción IX del Reglamento Municipal de zonificación y usos del suelo Bahía de Banderas, Nayarit, establece que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

Para la determinación del CUS se considera la totalidad de los niveles permitidos, así como los elementos edificados que se encuentren cubiertos o techados con cualquier tipo de material.

"Las Vistas Lote 7"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
		total del lote. Considerando lo anterior y que el área total del lote es de 2,415.79 m ² , el 10% sería 241.57 m ² y el proyecto requiere de 104.00 m ² para andador y acceso a la villa, por lo que cumple este criterio.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	Superficie mínima del lote de 600 m ²	El área del predio del proyecto tiene una superficie de 2,415.79 m ² lo cual cumple con la superficie mínima.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo (Restricciones para edificaciones)	Frontales hacia elemento viales 15 metros.	No aplica.
	Frontales hacia la playa (ZFM) 20 metros	No aplica
	Laterales colindantes con elementos viales 15 metros	No aplica
	Laterales colindantes con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.) 10 metros	No aplica
	Laterales colindantes con lotes 5 metros	Cumple ver ANEXO B
	Traseras colindantes con lotes 10 metros	Cumple ver ANEXO B

Respecto a la vinculación del **proyecto** con el Plan Parcial de desarrollo Urbano de Punta Mita, (**PPDUT-PM**), la **promovente** refirió que dicho lineamiento establece la Zonificación Primaria para el área donde se ubicará el **proyecto**, como Zonas T-12, es decir, para el Desarrollo Turístico densidad de 12 cuartos hoteleros por hectárea donde los Usos Generales: predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos así mismo, con relación a los usos establecidos en el plano E-4 de Zonificación Secundaria el área del proyecto se ubicará en el DT-12 y DT-25 que establece una densidad turística de 12 cuartos por ha.

La **promovente** adjuntó a su escrito de respuesta a la solicitud de información adicional, copia simple del aviso de uso de Densidades, debidamente presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano Ecología y Ordenamiento Territorial (DDUE); autoridad competente Municipal en dicha materia, **en fecha 14 de diciembre de 2021**, en el cual destaca en la tabla "sumaria general" Sección T-12.

Conforme al Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología (**DDUE**) mediante el oficio núm. DDUE/133/2014, donde se señala que las restricciones del Plan Parcial Punta Mita (**PPPM**) y **PMDU-BB-2002** citado permiten que las construcciones sean llevadas a cabo sin tales restricciones con toda eficacia cumpliendo con el objeto urbanístico y de desarrollo de acuerdo a lo establecido en la ley;

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

C. G. G.

[Handwritten signature]



vinculados perfectamente con la aplicación del mecanismo de compensación de densidades conforme al pronunciamiento que la **DDUE** ha hecho al respecto de que: El mecanismo funciona al trasladar unidades y concentrarlas en un terreno o predio determinado, dichas unidades se trasladan, como consecuencia natural; con sus cargas de intensidad y ocupación de uso de suelo (**COS** y **CUS**), concentrándose en un solo sitio, liberando de dichas cargas al condominio o proyecto turístico integral en otro punto del área de aplicación quedando tal zona libre, *la cual permite que las restricciones puedan ser flexibles sin que ello implique que dejen de cumplirse con las condiciones óptimas de ventilación, iluminación, privacidad, seguridad y asoleamiento* objeto material de tutela de la ley específica en materia urbana.

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

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

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

Sobre el particular la **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) considerando que el **proyecto** se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano Bahía de Banderas 2002 el cual ha dividido el municipio en 23 Unidades Ambientales delimitadas y caracterizadas ambientalmente, todas ellas en una ficha en la cual se establecen los límites geográficos, el medio físico natural, el medio biológico, los aspectos socio-económico, la problemática ambiental relevante, sus limitantes y oportunidades; vocación y observaciones. Así mismo, se analizó la caracterización de dicha Unidades Ambientales realizada por el propio instrumento, encontrando que las obras y actividades del **proyecto** se ubican dentro de la Unidad Ambiental 3E-1 denominada Cerro Careyero quedando entonces delimitado el Sistema Ambiental en los propios límites de dicha Unidad Ambiental.

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Una vez determinado el análisis cartográfico de las Unidades Ambientales, se optó por utilizar la división por Unidades Ambientales, para delimitar el Sistema Ambiental pues dicha unidad se encuentra descrita y dentro de la misma descripción se presentan las coordenadas extremas que son: al Norte 20°46' 35", Oeste 105°30' 32" y Norte 20°47' 35" y 105°31' 50" y la superficie que ocupa es de 210.79 ha.

Área de influencia del proyecto.

Se definió el área de influencia y razonó sobre el estado de disturbio de los componentes ambientales del **SA** y de las condiciones de perturbación que presenta el área del **proyecto** y los posibles efectos ambientales que pudieran presentarse por la construcción del **proyecto**; se determinó que el área de influencia del **proyecto** llevando a cabo la sobreposición de los mapas temáticos: topográficos, de uso del suelo y vegetación e hidrológico de las del **SA** se definió el área de influencia del **proyecto** y tiene una superficie aproximada de 53 ha. equivalentes a 25.14 % del área del **SA**; dicha área tiene sus límites al Norte con la vereda superior de acceso al cerro de Careyeros parteaguas del cerro; el cual tiene una altitud máxima de 103 m.s.n.m. y que difícilmente recibirá impactos pues la topografía es muy accidentada; al Sur y Este con la vialidad Principal de acceso al lote R1 Norte del Condominio Maestro Punta Mita, al Oeste con el límite del Subcondominio Four Seasons.

Dado que el **SA** en el que se encuentra inmerso el **proyecto** presenta cobertura de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia y dentro del mismo se ubica el **proyecto**, habrá algunos puntos en los que el **proyecto** pudiera no tener repercusiones ambientales; ya que los límites del área de influencia del **proyecto** se presentan escasa vegetación y zonas totalmente urbanizadas por tal motivo, el desmonte, despalme, nivelación y compactación de la fracción del lote en donde se construirá el **proyecto**, pudiera generar algunos impactos ambientales los cuales se analizan en la presente **MIA-P**, pues las actividades indicadas anteriormente serían las que podrían generar impactos significativos al **SA**, en los términos previstos en el Artículo 3, fracción IX del **REIA**.

La mayor influencia se establece dentro del predio y en las áreas circundantes ya que en éstas se desarrollarán las actividades de movimientos de tierras, la circulación de los vehículos de transporte y carga de materiales que serán utilizados para la construcción del **proyecto**; asimismo, el **AI** es en donde podrían presentarse algunos efectos por la construcción del **proyecto** como pueden ser las emisiones de polvos, el ruido que podría desplazar la fauna que pudiera presentarse en el predio del **proyecto**. Por lo que es necesario hacer mención que para la realización de las obras del **proyecto** no será necesaria la apertura de caminos de acceso ya que al predio del **proyecto** se ingresará por las vialidades de los lotes panorámicos una vez construidas.

"Las Vistas Lote T"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Flora.

La selva mediana y baja subcaducifolia presente en el área del **proyecto** se caracteriza por desarrollarse entre los 10-500 msnm y está constituida por casi el 50% de sus especies tiran sus hojas durante la época de sequía, mientras que el resto es perennifolia, entre otras. Éste tipo de vegetación presenta una amplia distribución en la provincia fisiográfica de Costera del Pacífico; la cobertura vegetal en el área de estudio ha sido afectada por el cambio de uso de suelo, lo cual ha desplazado la vegetación nativa y por consiguiente han modificado el ecosistema, provocando con ello la marcada disminución de la biodiversidad de especies vegetales, la cobertura vegetal arbórea se encuentra altamente disminuida a pesar de tratarse de vegetación secundaria de Selva Baja Subcaducifolia existen amplias áreas del predio que no cuentan más que con cobertura de pastos y hierbas.

Debido a que la vegetación que limita con el predio es vegetación secundaria producto de la repoblación de áreas de selva mediana y baja subcaducifolia las cuáles fueron utilizadas como agrícolas y ganaderas; se presume que difícilmente ésta podría servir como hábitat, para cualquier especie animal como mamíferos mayores y réptiles, las especies de flora silvestre más abundantes del **AI** son las siguientes: Roble de la costa (*Coccoloba barbadensis*), Cuajillo (*Leucaena lanceolata*), Ciruelo (*Spondias purpúrea*).

La cobertura vegetal del predio es básicamente arbustiva y herbácea contando con 3 ejemplares de nanche (*Byrsonima crassifolia*) y en otros sitios es notoria erosión, además se ubicó un arbusto de ciruelo (*Spondias purpúrea*) entre otros y una amplia cobertura de pastos.

Fauna.

Dado el alto grado de alteración que presenta el **AI** del **proyecto** fue difícil registrar individuos fauna sin embargo en los recorridos de campo se instalaron hueñeros con la intención de tener una información más precisa de las especies presentes en esta área, así las cosas como resultado del muestreo indirecto de fauna en el **AI** del **proyecto** durante los días 27, 28 y 29 de septiembre se determinó la presencia de especies de mamíferos medianos y aves que tienen su zona de distribución en el **AI**.

Así mismo, también se ha reportado para el **AI**, la presencia de la lagartija cola azul (*Cnemidophorus lineatissimus*) y cangrejos cajos (*Cardisoma crassum*).

Para la valoración de la fauna existente dentro de lote en donde se llevará a cabo la construcción del **proyecto**, se llevaron a cabo recorridos aleatorios y como resultado de ello no se observó fauna dentro del predio.

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



En general la fauna en el área del **proyecto** es muy escasa tanto número de especies si consideramos la observada en el **AI** ya que no se observaron mamíferos ni pequeños ni medianos y solo se observaron algunas aves, lo anterior, debido al alto grado de disturbio que presenta el área. En conclusión, dado el alto grado de alteración que presenta la vegetación en la mayoría del predio en que se construirá el **proyecto** y su **AI**, no se prevé que las actividades de construcción y operación del **proyecto** generen impactos significativos.

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

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

En los impactos ambientales relevantes identificados, se deben definir las medidas que permitan la mitigación, prevención, o compensación de los mismos, considerando que muchos de sus efectos negativos podrán reducirse o evitarse mediante una gestión ambiental adecuada de las obras; por tanto, bajo una perspectiva integral y ecosistémica se propone un Sistema de Gestión Ambiental (**SIGA**) como un instrumento que además de ayudar a dar seguimiento y atención a las medidas propuestas, permite visualizar el enfoque integral en la atención de los efectos negativos al ambiente.

En este orden de ideas, los impactos ambientales que se atienden mediante el **Sistema de Gestión Ambiental**, conforme a lo establecido en el Capítulo V de la **MIA-P** son:

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

Carroll

3



Impactos Ambientales atendidos por el Sistema de Gestión Ambiental.

No.	Factor	Sub factor	Impacto Ambiental	Signo (-/+)
1	Aire	Calidad	Generación de emisiones contaminantes, olores y partículas suspendidas en el aire.	-
2		Confort sonoro	Generación de ruido.	-
3	Suelos	Calidad de suelos	Alteración de la calidad del suelo por contaminantes.	-
4		Compactación	Compactación de suelo.	-
5		Erosión	Modificación de los niveles de erosión de suelo.	-
6	Geomorfología	Relieve y carácter topográfico	Modificación del relieve original para conformar sitios planos.	-
7	Hidrología superficial	Calidad	Alteración de la calidad del agua por incremento de concentración de contaminantes.	-
8		Drenaje superficial	Modificación de las escorrentías que conducen aguas pluviales.	-
9	Hidrología subterránea	Calidad	Alteración de la calidad del agua que se infiltra al subsuelo por incremento de concentración de contaminantes.	-
10		Cantidad	Consumo de agua.	-
11	Vegetación	Cobertura vegetal	Disminución de los patrones de cobertura de la vegetación.	-
12	Fauna	Individuos de especies animales	Posible disminución de individuos de especies animales adaptadas a las condiciones actuales.	-
13	Procesos bióticos	Movilidad de especies	Alteración puntual a los patrones de movilidad de la fauna terrestre.	-
14		Pautas de comportamiento	Modificación de las pautas de comportamiento de la fauna.	-
15	Paisaje	Visibilidad	Alteración visual del escenario propio del paisaje.	-
16		Calidad paisajística	Disminución de los valores de la calidad paisajística	-

El Sistema de Gestión Ambiental que propuso la **promovente** para la atención de los impactos ambientales que se podrían originar por el desarrollo del **proyecto**, se conforma de los siguientes subsistemas.

Subsistema de Buenas Prácticas.

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución	Indicador o índice
-------	-----------------	---------------------	--------------------

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.

3



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1208/2022

		PS	C	OM	
SBP-1	Establecer en los contratos con los trabajadores, proveedores de material y demás participantes, cláusulas de responsabilidad, consideración y observancia a las obligaciones y compromisos ambientales				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-2	En caso de requerirse se solicitará a las empresas contratistas o subcontratistas fianzas o seguros que cubran el costo de daños ambientales que puedan ocasionar				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-3	Los contratistas o subcontratistas dentro del proyecto serán corresponsables ambientales en la implementación de medidas de prevención, mitigación o compensación				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-4	Los contratistas y subcontratistas dentro del proyecto deberán cumplir con la normatividad ambiental aplicable				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-5	Los contratistas y subcontratistas deberán hacer uso de la tecnología o técnicas necesarias para prevenir la contaminación al ambiente y cumplir con la normatividad ambiental aplicable				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-6	La administración dentro del proyecto será la responsable ambiental en la implementación de acciones de prevención, mitigación o compensación				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-7	Durante las actividades la relación de baños debe ser de uno por cada veinte trabajadores en el sitio. Asegurando su limpieza y correcto funcionamiento				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-BCC	Los operadores de maquinaria deberán contar con bitácora de mantenimiento mensual para sus equipos y vehículos.				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-9	Verificar en campo el correcto estado de la maquinaria sin fugas de aceites o combustibles				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-10	No se dará mantenimiento a ningún tipo de				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



	maquinaria dentro del área del proyecto				✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-11	No se realizará ningún tipo de actividad de construcción en el horario nocturno.				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-12	En las instalaciones sanitarias y regaderas dentro de la villa se instalarán dispositivos ahorradores de agua.				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-13	Con el fin de reducir el consumo de energía eléctrica se colocarán luminarias tipo led.				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-14	En las instalaciones sanitarias dentro de la planta de tratamiento se instalarán dispositivos ahorradores de agua. Se establecerá un programa de uso racional y eficiente del agua que involucre tanto a residentes, visitantes y de igual forma a los empleados del desarrollo.				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SBP-15	En caso de requerirse se deberán utilizar en las áreas verdes plaguicidas y nutrientes autorizados por la Comisión Federal para Protección contra Riesgos Sanitarios (COFEPRIS)				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

PS: Preparación del sitio, **C:** Construcción, **OM:** Operación y Mantenimiento.

CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

Subsistemas de conservación de suelos.

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
SCS-1	En las etapas de preparación del sitio sólo se despaldarán las áreas definidas para el proyecto				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

3



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1208/2022

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
SCS-2	El volumen total de despalme será almacenado temporalmente en un área contigua a la del proyecto y carente de vegetación, para su posterior utilización como relleno				✓Índice de Cumplimiento
					✓Indicador de Desempeño Ambiental
SCS-3	No se realizarán excavaciones ni remoción de suelo innecesarios que pudieran propiciar procesos erosivos				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SCS-4	Se respetarán los tiempos de construcción, para evitar dejar expuesto por mucho tiempo el suelo desnudo				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.

Subsistema para prevenir afectaciones a la fauna silvestre.

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
SPAF-1	Difundir el reglamento existente para contratistas y empleados que participen en la ejecución del proyecto , en donde se establezca la prohibición explícita de perseguir, capturar, cazar, coleccionar, comercializar, traficar y perjudicar especies de fauna silvestre, que pudieran encontrarse en el área del proyecto , su entorno o en áreas donde se realicen las actividades.				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SPAF-2	Permitir el escape de cualquier especie de fauna				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SPAF-3	Los empleados y contratistas no podrán alimentar a las especies de fauna silvestre, ni dejar alimentos en las áreas comunes				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.

Subsistema de protección y conservación de flora.

"Los Vientos Lote 1"
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.

3



Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
SPCF-1CC	Respetar los sitios aledaños a las áreas del proyecto , para no afectar la vegetación existente.				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SPCF-2CC	Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, no realizar bajo ninguna circunstancia la quema de material vegetal.				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
SPCF-3CC	Sólo remover la vegetación que se encuentre en el área de afectación directa del proyecto .				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

PS: Preparación del sitio, **C:** Construcción, **OM:** Operación y Mantenimiento.

CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

Subsistema de manejo integral de residuos.

La implementación del **proyecto** en sus diferentes etapas conllevará necesariamente la generación de residuos líquidos, sólidos, peligrosos (excepto este último en la etapa de operación y mantenimiento).

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

Manejo de Residuos Líquidos.

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
MRL-1	En la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto , se contratará el servicio de sanitarios portátiles con empresas autorizadas; las cuales también llevarán a cabo el mantenimiento, manejo y disposición final de las aguas sanitarias				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
MRL-2	Supervisar el mantenimiento de la infraestructura sanitaria y la disposición final de residuos líquidos a				✓Índice de Cumplimiento

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



cargo de empresas acreditadas para tal fin por las autoridades competentes				✓Indicador de Desempeño Ambiental
--	--	--	--	-----------------------------------

PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.

Manejo de residuos sólidos urbanos.

En las diferentes etapas de desarrollo del **proyecto** se llevará a cabo:

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
RSU-1CC	El manejo, clasificación, almacenamiento y transporte de los residuos sólidos urbanos se realizará conforme a lo dispuesto en la normatividad ambiental vigente				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
RSU-2CC	<p>En el manejo de los residuos sólidos urbanos se considerará la implementación de las siguientes acciones:</p> <p>Medidas para la reducción de fuentes de residuos sólidos:</p> <ol style="list-style-type: none"> Prevenir y disminuir la generación de residuos sólidos, adoptando medidas de separación, reutilización y reciclaje. <p>Medidas para la separación, reutilización y reciclamiento de materiales:</p> <ol style="list-style-type: none"> Separar los residuos sólidos en orgánicos e inorgánicos. Clasificar los componentes inorgánicos (papel, cartón, vidrio, plástico y metales). Recolección y transporte de los componentes inorgánicos a los centros de acopio más cercanos al sitio del proyecto, para esto último, los contratistas podrán consultar el directorio de centros de acopio de materiales provenientes de residuos en México, publicado por la SEMARNAT. <p>Medidas para la disposición temporal y final de los residuos:</p>				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

3



	<p>5. Utilizar contenedores o recipientes adecuados identificados para los residuos orgánicos e inorgánicos.</p> <p>6. La recolección y transportación de los residuos se hará por medio de vehículos debidamente autorizados para tal fin; los residuos sólidos urbanos serán retirados y conducidos a los sitios autorizados por la autoridad competente.</p>				
--	---	--	--	--	--

PS: Preparación del sitio, **C:** Construcción, **OM:** Operación y Mantenimiento.

CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

Manejo de residuos de manejo especial.

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

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
RME-1	Los residuos de materiales dispersos se dispondrán en sitios autorizados				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
RME-2	La disposición final de los residuos de manejo especial será gestionada con la autoridad competente				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

PS: Preparación del sitio, **C:** Construcción, **OM:** Operación y Mantenimiento.

Manejo de residuos peligrosos.

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

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
MRP-1	Se notificará a la autoridad ambiental competente, mediante los formatos establecidos, la generación o				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



		ejecución			
		PS	C	OM	
CCA-1	En caso de requerirse se realizarán humedecimientos en las áreas de trabajo (con agua tratada), cuando así se requiera, para disminuir las emisiones de polvo. El Contratista o subcontratista diseñará un formato donde se registren los días que requirieron de humectación.				<input checked="" type="checkbox"/> Índice de Cumplimiento <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de Desempeño Ambiental
CCA-2CC	Se solicitará a la Contratista o subcontratista que los vehículos livianos utilizados, sean de modelos recientes, preferiblemente vehículos que no tengan más de 10 años de antigüedad.				<input checked="" type="checkbox"/> Índice de Cumplimiento <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de Desempeño Ambiental
CCA-3CC	Los contratistas deberán contar con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos y maquinaria, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán registros documentales de su cumplimiento.				<input checked="" type="checkbox"/> Índice de Cumplimiento <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de Desempeño Ambiental
CCA-4CC	En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, los contratistas deberán contar con el registro correspondiente a cada unidad.				<input checked="" type="checkbox"/> Índice de Cumplimiento <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de Desempeño Ambiental
CCA-5	Se aplicarán en la medida de lo posible, horarios de trabajo diurnos, para evitar molestias por la generación de ruido.				<input checked="" type="checkbox"/> Índice de Cumplimiento <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de Desempeño Ambiental

PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.

CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

Acciones generales.

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

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.



EG-1	Difundir los lineamientos establecidos en materia de Protección Ambiental a los trabajadores y visitantes al área del proyecto y verificar su aplicación.				<input checked="" type="checkbox"/> Índice de Cumplimiento <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de Desempeño Ambiental
EG-2	En caso de requerir materiales de construcción para el proyecto , éstos deberán provenir de bancos de materiales autorizados por las autoridades competentes.				<input checked="" type="checkbox"/> Índice de Cumplimiento <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de Desempeño Ambiental
EG-3	Se colocarán letreros alusivos a la protección y cuidado de la flora y fauna dentro del predio				<input checked="" type="checkbox"/> Índice de Cumplimiento <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de Desempeño Ambiental

PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.

Conclusiones del Sistema de Gestión Ambiental.

La Integración de impactos ambientales y subsistemas constituye la síntesis integrada de las acciones, medidas y compromisos que establece la **promovente** para el manejo y mitigación de los impactos ambientales previstos con la implementación del **proyecto**. En ella se vinculan dichos impactos con las acciones para mitigarlos o manejarlos, en el marco de operación del **SIGA** planteado para el **proyecto**.

Con la implementación de dicho **SIGA** se garantiza la prevención y mitigación adecuada de los impactos ambientales esperados con la preparación del sitio y construcción, operación y operación del **proyecto** otorgándole la viabilidad ambiental necesaria en cada una de las etapas de su implementación.

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

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

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

"Las Vistas Lote 1"
Caniles de Mito, S.A. de C.V.



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

Escenario sin proyecto.

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

A continuación, se presenta la tendencia de los principales factores ambientales dentro del sistema ambiental.

Para realizar el modelo que se desarrolló, se consideró corto plazo (1-5 años), mediano (6-15 años) y largo plazo (15-30 años). Posteriormente se correlacionaron estos escenarios con los impactos actuales para determinar la calidad ambiental del sitio, con valores que representan desde un sitio en perfecto estado de conservación hasta un sitio muy mal conservado.

Escenario sin proyecto/Nivel de calidad

Factor	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Aire	Buena	Buena	Regular
Suelo	Escasa erosión	Moderadamente erosionado	Moderadamente erosionado
Geomorfología	Escasamente modificado	Escasamente modificado	Moderadamente modificada
Hidrología	Modificación escasa	Modificación escasa	Modificación moderada
Vegetación	Vegetación secundaria	Vegetación inducida	Vegetación inducida
Fauna	Presencia moderada	Presencia moderada	Presencia escasa
Paisaje	Modificación escasa	Modificación alta	Modificación alta
Presencia de penetración antrópica	Moderada	Alta	Alta

Escenario con proyecto sin Sistema de Gestión Ambiental.

En el aire habrá un incremento en la emisión de partículas suspendidas (polvo) y gases debido al aumento de tráfico vehicular en la zona.

El suelo sufrirá compactación y modificación permanente por efecto de utilización de maquinaria pesada. Contaminación por residuos sólidos sin control por el incremento de la actividad humana en la zona.

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Se alterará la escorrentía superficial por el acumulamiento de desechos sólidos derivados de las actividades humanas.

La fauna se desplazará a otras áreas del desarrollo inmobiliario durante la etapa de construcción.

La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán afectadas derivado de la actividad humana.

Las actividades de la etapa de construcción generarán un impacto benéfico temporal, sobre la economía local y el empleo ya que se ocupará mano de obra local y renta de equipo así como la adquisición de insumos, materiales y combustibles que se requieren para estos trabajos. A continuación, se presenta la tendencia de los principales factores ambientales dentro del SA.

Escenario con proyecto con la aplicación del Sistema de Gestión Ambiental

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

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

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

Pronóstico Ambiental.

Con base en el escenario ambiental actual, así como la evaluación del **proyecto** con respecto a su interacción con el medio y las medidas establecidas en el Capítulo VI de la **MIA-P**; se realizó una proyección del SA en un probable escenario futuro con la implementación del **proyecto**.

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



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

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

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.

Para determinar el sentido de la presente resolución esta Delegación consideró además de a información aportada en la **MIA-P**, la respuesta que la **promoviente** presentó al oficio de información adicional núm. 138.01.03/0445/2022 referido en el Resultando VI del presente oficio. Son relevantes los puntos 5 y 6 que a continuación se transcriben:

5.- Respecto a la normatividad de uso de suelo, en el capítulo III de la MIA, señala que: la superficie total del predio es de $2,475.79 \text{ m}^2 \times 0.78 = 434.84 \text{ m}^2 = \text{COS permitido}$ y el desplante del proyecto es en total de

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

3



849.00 m². El cumplimiento de esta restricción y del CUS se obtiene derivado de que se aplicará el derecho al mecanismo de compensación establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Turístico Punta Mita. Se solicita que presente la actualización del mecanismo de compensación, donde se muestre que dispone de la densidad que utilizará para la realización del proyecto y, en caso de contar con un dictamen al respecto del H Ayuntamiento de Bahía de Banderas, presentar copia.

En su respuesta, la **promovente** declaró que: Respecto a la fracción III, del Artículo 12 REIA se confirma, efectivamente, que aplica el Mecanismo de Compensación de Densidades; y se acompaña al presente en el ANEXO 2 copia simple del aviso de uso de Densidades, debidamente presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano Ecología y Ordenamiento Territorial (DDUE); autoridad competente Municipal en dicha materia, en fecha **14 de diciembre de 2021**, en el cual destaca en la tabla "sumaria general" Sección T-12, antepenúltimo párrafo, el proyecto general que nos ocupa.

Destaco de nueva cuenta y conforme al Dictamen emitido por la DDUE Oficio DDUE/133/2014, que las restricciones del plan parcial Punta Mita y PDUM citado permiten que las construcciones sean llevadas a cabo sin tales restricciones con toda eficacia cumpliendo con el objeto urbanístico y de desarrollo de acuerdo a lo establecido en la ley; vinculados perfectamente con la aplicación del mecanismo de compensación de densidades conforme al pronunciamiento que la autoridad competente (DDUE) ha hecho al respecto de que: El mecanismo funciona al trasladar unidades y concentrarlas en un terreno o predio determinado, dichas unidades se trasladan, como consecuencia natural; **con sus cargas de intensidad y ocupación de uso de suelo (COS Y CUS)**, concentrándose en un solo sitio, liberando de dichas cargas al condominio o proyecto turístico integral en otra punto del área de aplicación quedando tal zona libre, lo cual permite que las restricciones puedan ser flexibles sin que ello implique que dejen de cumplirse con las condiciones óptimas de ventilación, iluminación, privacidad, seguridad y asoleamiento objeto material de tutela de la ley específica en materia urbana, al respecto en el ANEXO 3, se adjunta copia del oficio antes referido.

6.- Se le recuerda que el **proyecto** está propuesto en una zona con vocación forestal que se designó en el PMDU con uso **T-12 Desarrollo Turístico densidad de 12 cuartos hoteleros por hectárea**; con la siguiente normatividad:

Usos generales: predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos. Usos específicos: Se permitirá una densidad máxima de 72 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 7,450 m² de superficie y un frente mínimo de 40 metros.

"Las Vistas Lote 1"
Contitas de Mita, S.A. de C.V.



Las edificaciones podrán tener una altura máxima (sin incluir tinacos y elementos arquitectónicos de ornato siempre y cuando no rebasen éstos los 3.00 mts. 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 0.35 veces la superficie del lote.

De estas especificaciones se infiere, que la planeación de esa zona se definió para conservar una superficie importante de la condición forestal; resalta este aspecto debido a que en la MIA-P, se evidencia que el predio se encuentra visiblemente alterado de su vocación forestal; sin embargo no se describe un proceso de jardinería ni de revegetación de las áreas libres de edificaciones. Se solicita que justifique dicha situación..."

Respuesta de la **promovente**:

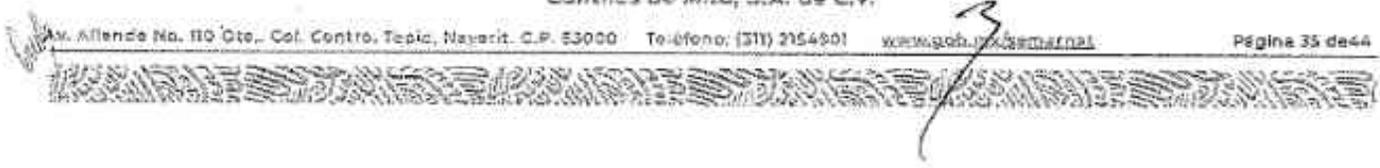
Como se evidencia en el ANEXO 1 del presente documento, el predio presenta escasa cobertura vegetal arbustiva y no se puede entender como vegetación forestal por lo anterior, se desprende con la evidencia de la figura 1, que dicha franja no se ubica dentro del predio ya que la distancia entre el escurrimiento y el límite del predio es de 8 m; información que es verificable en campo.

Además los pocos arbustos que se localizan dentro del área de desplante del proyecto se reubicarán en las colindancias del predio y adicionalmente se propone revegetar el predio con las especies establecidas en el documento denominado "Definición de la Paleta Vegetal para Programas de Forestación Urbana y Rural en el municipio de Bahía de Banderas Nayarit" incluido en el anexo III c, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas Nayarit.

Por otro lado, la vegetación identificada al interior del predio, la presentó la **promovente** en el capítulo IV de la **MIA-P**. La cobertura vegetal del predio es básicamente arbustiva y herbácea contando con 3 ejemplares de nanche (*Byrsonima crassifolia*) figura IV.40 y en otros sitios es notoria erosión ver figura IV.41, además se ubicó un arbusto de ciruelo (*Spondias purpúrea*) entre otros y una amplia cobertura de pastos figura IV.42, en la tabla IV.5 se presenta el listado de especies encontradas en el predio del proyecto y en la figura IV.43 se puede apreciar las condiciones actuales del área de acceso a la zona del proyecto por la vialidad de la Punta

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

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1208/2022

sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediana, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo anterior, esta delegación determina, que si bien el uso de suelo identificado en la zona del **proyecto** de acuerdo con la serie vi de uso de suelo y vegetación del Inegi es **vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia**, la **promovente** aportó información que sustenta el hecho de que en el predio del **proyecto** no se sustenta alguna comunidad de vegetación forestal, sin embargo; el **proyecto** además de la evaluación por desarrollo Inmobiliario que afecta al ecosistema costero (inciso q del artículo 5o del **reia**), es objeto de evaluación por cambio de uso de suelo de terrenos forestales, ya que la mera escasez de vegetación forestal en un predio con esa vocación, no determina por sí misma el uso legal, esto es así con base en el artículo 138 del reglamento de la ley general de desarrollo forestal sustentable que establece lo siguiente: *los terrenos forestales seguirán considerándose como tales, aunque pierdan su cubierta forestal por acciones ilícitas, plagas, enfermedades, incendios, deslaves, huracanes o cualquier otra causa*, por lo que la presente resolución incluye también la evaluación y autorización por el inciso o) del artículo 5º del **REIA** que indica que requiere autorización en materia de impacto ambiental el cambio de uso del suelo de áreas forestales.

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

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

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



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

TÉRMINOS

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 **"Las Vistas Lote 1"**, ubicado en el Lote RT - Norte Condominio Maestro Punta de Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

1. El **proyecto** consiste en la construcción y operación de una Villa Residencial de dos niveles, en un terreno que tiene una superficie total de 2,415.79 m².

Las características del **proyecto** serán las siguientes:

- Villa Residencial: Casa de dos niveles, en el lote 1 Las Vistas, con una superficie de terreno de 2,415.79 m² que contará con las siguientes instalaciones:

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



- Planta de acceso: Cochera, cuarto de servicio, cuarto de máquinas, bodega, cocina, comedor, estancia, family con baño, terrazas, alberca.
- Planta baja: 5 recamaras con baño vestidor, terrazas, salón de juegos con baño vestidor, cuarto de lavandería.
- Acceso y andador: Se edificarán con pavimento de piedra irregular de la región, asentado con mortero cemento-arena.

Dimensiones del proyecto

Obra	Superficie (m ²)
Villa Las Vistas Lote 1	849.00
Acceso y andador	104.00
Total	953.00

Cuadro de construcción del lote

CUADRO DE COORDENADAS UTM WGS 84 ZONA 13		
Punto	X	Y
1	445379.89	2297904.64
2	445367.89	2297891.22
3	445357.02	2297886.98
4	445345.72	2297888.59
5	445329.56	2297895.62
6	445338.02	2297930.32
7	445354.92	2297954.49
8	445372.28	2297949.70
9	445378.25	2297927.60
10	445380.36	2297921.90
Superficie = 2,415.79 m ²		

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

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, 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,

"Las Vistas Lote 1"
Contiles de Mita, S.A. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1208/2022

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 **LGEPA** 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 determinan 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 **LGEPA**. 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 **LGEPA** 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

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.



Delegación Federal, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes:

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** 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

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1208/2022

el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

3. En caso de que la empresa constructora sea la mismo **promoviente** 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 **promoviente** 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 **promoviente** 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 **promoviente** 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. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Lic. Jorge Antonio Alonso Tavira** Representante Legal de la persona moral denominada **Cantiles de Mita, S.A. de C.V.**, por alguno de los medios

"Las Vistas Lote 1"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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




Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirna Iliana Villavazo Araya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaíres.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2021TD088

No. Bitácora: 18/MP-0098/12/21

mgcc/kimm


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.

"Los Vistas Lote 1"
Contiños de Mito, S.A. de C.V.

