

**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](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/ACTA_13_2022_SIPOT_2T_2022_FXXVII.pdf)





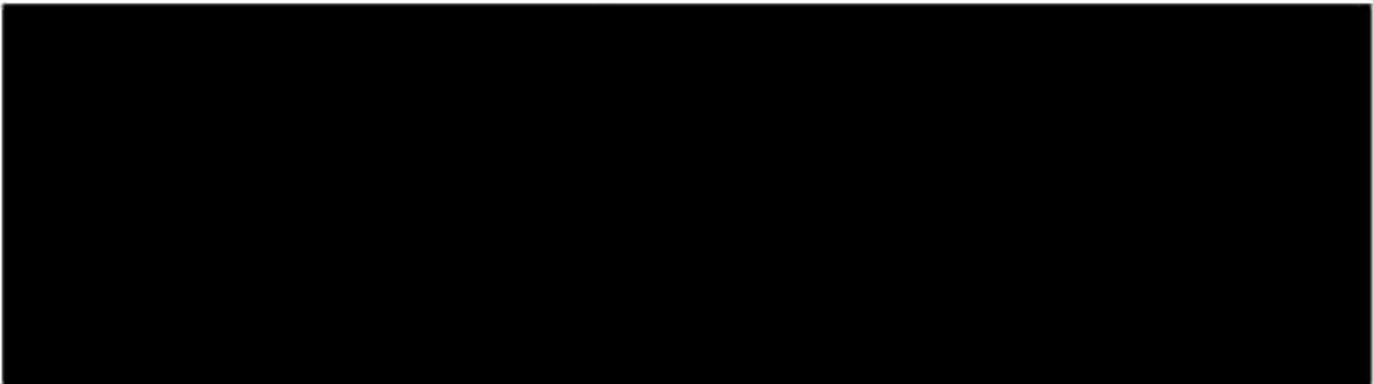
**Delegación Federal en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. T38.01.03/1437/2022

Tepic Nayarit. a 20 de junio 2022.

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Carlos Lemus Mateos



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental modalidad particular (**MIA-P**) presentada por el **C. Carlos Lemus Mateos** en su calidad de representante legal de la persona moral denominada **Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.** que en lo sucesivo se identificará como la **promovente** para el proyecto "**Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto** ubicado en calle Cuba número 56 en la localidad de San Francisco Municipio de Bahía de Banderas Nayarit; en la coordenada UTA de referencia X =456926.119 Y = 2311398.074 Datum WGS84.

### RESULTANDO

- I. Que el 25 de noviembre de 2021 se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit el escrito del 21 de octubre de 2021 mediante el cual la **promovente** ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental registrándose con la clave **18NA2021TD085**.
- II. Que el 30 de noviembre de 2021 mediante escrito de la misma fecha la **promovente** presentó la página del periódico de fecha 30 de noviembre de 2021 en la cual se publicó el extracto del **proyecto** cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGREEPA**.

*"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"*  
*Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.*

*Carla*



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

**Oficio No. 138.01.03/1437/2022**

- III. Que el 9 de diciembre de 2021 se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/056/21 en ésta se informó el listado de ingreso de **proyectos** y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental durante el periodo del 02 al 08 de diciembre del 2021 y extemporáneos.
- IV. Que el 10 de diciembre de 2021 esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto** y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote planta baja Colonia Centro en la Ciudad de Tepic Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.03/0065/2022 y 138.01.03/0066/2022 ambos del 10 de enero de 2022 esta Delegación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas Nayarit y a la Secretaria 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 21 de febrero de 2022 con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEPPA** y 22 de su **REIA** esta Delegación Federal mediante oficio núm. 138.01.03/0415/2022 solicitó la **promovente** información adicional suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII. Que el 9 de marzo de 2022 se recibió en esta Delegación el oficio SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/ 0048/2022 del 1 del mismo mes y año a través del cual la **SEDESU** emitió su respuesta al oficio de notificación 138.01.03/0066/2022 referido en el Resultando anterior. En su respuesta la **SEDESU** concluye que *después de revisar y analizar la información presentada su **proyecto** es compatible tanto con las políticas y criterios ecológicos así como con las disposiciones y/o lineamientos establecidos en los instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal.*
- VIII. Que el 1 de junio de 2022 se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 30 de mayo del mismo año mediante el cual la **promovente** contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.03/0415/2022.

## CONSIDERANDO

*"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"*  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.



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

**Oficio No. 138.01.03/1437/2022**

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit es competente para revisar evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º 5º fracciones II y X 15 fracciones I IV y XII 28 primer párrafo y fracción IX 30 35 párrafos primero segundo y último de la **LGEEPA**; 2º 4º fracciones I y VII 5º inciso Q) 9º primer párrafo 12 17 37 38 y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º 2º fracción XXX 38 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT** publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA** que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario que afecta al ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º inciso 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.

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

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 el artículo 12 del **REIA** el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

#### 6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información contenida en la **MIA-P** se tiene que el **proyecto** consiste en la edificación operación y mantenimiento de una Torre de dos niveles contemplado en el primer nivel para uso de consultorios médicos y en el segundo nivel oficinas y gimnasio. Tendrá un desplante de 172.72m<sup>2</sup> y una superficie de construcción de 345.44 m<sup>2</sup>.

El **proyecto** se pretende constituir dentro del lote de terreno urbano donde se ubica el Desarrollo Punta Paraíso en la localidad de San Francisco ejido de Sayulita Bahía de Banderas Nayarit el cual cuenta con una superficie total de 5366.53 m<sup>2</sup>. El Desarrollo Punta Paraíso cuenta a la fecha una superficie de ocupación de 2228.94 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción de 6597.78 m<sup>2</sup> según la Licencia de uso

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

de suelo No. DDUE/LICUSO/0001/2017 de fecha 3 de enero del año 2007 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Ecología y Ordenamiento Territorial de Bahía de Banderas, (copia anexa a al MIA-P).

En dicho documento se señala que la superficie de ocupación máxima permitida para el **proyecto** es de 2414.96 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción de 14,489.76 m<sup>2</sup> situación que implica permisibilidad de ampliación a lo ya construido aprovechando al máximo lo autorizado según el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas vigente.

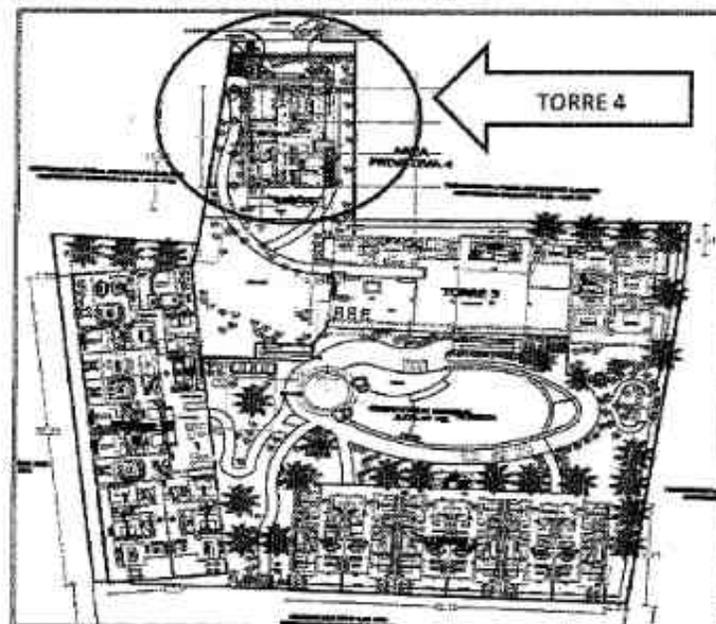
Dimensiones del polígono escriturado 5,366.58 m<sup>2</sup>.

Una vez descrita la situación actual de la superficie total del **proyecto** se desglosa a continuación la distribución de las obras del **proyecto** contempla:

Permisibilidad del **proyecto** según el PMDU de Bahía de Banderas.

Normatividad	PMDU	proyecto primera etapa	Autorizado	proyecto segunda etapa	Observaciones
COS	0.45	2,228.94	2,414.96	172.72 m <sup>2</sup>	Cumple
CUS	2.70	6,597.78	14,489.76	345.44 m <sup>2</sup>	Cumple

Croquis de conjunto del Desarrollo Punta Paraíso. TORRE 4



"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.

3



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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

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

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

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-002-SEMARNAT-1996**

**Especificación de la Norma:** Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal con el fin de prevenir y controlar la contaminación de las aguas y bienes nacionales así como proteger la infraestructura de dichos sistemas y es de observancia obligatoria para los responsables de dichas descargas. Esta Norma no se aplica a la descarga de las aguas residuales domésticas pluviales ni a las generadas por la industria que sean distintas a las aguas residuales de proceso y conducidas por drenaje separado.

**Aplicación:** Las aguas residuales producidas en las etapas de preparación del sitio y construcción no aplican a esta norma en virtud de que no se generaran aguas residuales en al contratarse a una empresa externa para la renta y mantenimiento de sanitarios portátiles asimismo en la etapa de operación se verterán directamente al Sistema de Alcantarillado Municipal según los requerimientos establecidos.

**NOM-002-CONAGUA-1995**

**Especificación de la Norma:** Esta Norma Oficial Mexicana establece las especificaciones y métodos de prueba que debe cumplir la toma domiciliaria para el abastecimiento de agua potable con el fin de

"Torre 4 del Desarrollo Punta Parciso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.



preservar el recurso hidráulico sin alterar sus propiedades fisicoquímicas.

**Aplicación:** Serán instalados los equipos conforme a los requerimientos técnicos del Organismo Operador de agua potable es decir OROMAPAS.

#### **NOM-080-SEMARNAT-1994**

Especificación de la Norma: Establece los límites máximos permisibles emisiones de emisión de ruidos provenientes del escape de los vehículos automotores motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.

Aplicación: Esta norma aplica principalmente para las etapas de preparación del sitio y construcción manteniendo para el registro de la bitácora de la obra los registro de mantenimiento vehicular con el fin de acreditar que se encuentren en óptimas condiciones y cumplir estrictamente con esta norma.

#### **NOM-081-SEMARNAT-1994**

Especificación de la Norma: Establece los límites máximos permisibles emisiones de ruido de las fuentes fijas y métodos de medición. Que la contaminación acústica es un problema ambiental importante con cada vez mayor presencia en la sociedad moderna debido al desarrollo de actividades industriales comerciales y de servicios que constituyen fuentes tanto fijas como móviles que generan diferentes tipos de ruido que de acuerdo a su intensidad frecuencia y tiempo de exposición repercuten no sólo en los seres humanos sino en los seres vivos que conforman los ecosistemas en los que se encuentra inmersa la población humana.

Aplicación: Se evitará realizar actividades en horarios no habituales que puedan afectar al entorno del **proyecto** tanto a las construcciones colindantes como a la fauna presente en el área de influencia del **proyecto**.

#### **NOM-059-SEMARNAT-2010.**

Especificación de la Norma: Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. Capítulo 5. Especificaciones de las categorías e integración de la lista. Dentro del cual se vincula con los siguientes puntos: 5.1 La lista en la que se identifican las especies y poblaciones de flora y fauna silvestres en casa una de las categorías de riesgo se divide en: Anfibios Aves Hongos invertebrados Mamíferos Peces Plantas y Reptiles.

5.2 La lista publica como Anexo Normativo II de la presente Norma Oficial Mexicana observando lo establecido en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y su Reglamento.

*"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"*  
*Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.*



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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

5.3 En la integración del listado se consideran como categoría de riesgo las siguientes: En peligro de extinción Amenazada Sujeta a protección especial Probablemente extinta en el medio silvestre Capítulo 9. Observancia de esta norma.

Anexo Normativo IV.2.2.- Lista de especies en riesgo

**Aplicación:** Las especies de fauna silvestre encontradas en el área del **proyecto** incluidas las que presentan categoría de riesgo estará prohibida su caza captura o perturbación ahuyentando a la fauna sin ruido o persecución sino a base de presencia pasiva y en caso de requerir de capturas se solicitará apoyo a las Autoridades Ambientales Competentes o Asociaciones Civiles Ambientalistas acreditados siendo ellos los encargados de su manejo para la posterior liberación.

En relación a la Vinculación del **proyecto** con el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio se tiene que el **proyecto** se encuentra ubicado dentro de la REGIÓN ECOLÓGICA: 6.32 y la Unidad Ambiental Biofísica que la compone: 65. Sierras de la Costa de Jalisco y Colima.

UAB	Rectores del desarrollo	Coadyuvantes del desarrollo	Asociados del desarrollo	Otros sectores de interés	Estrategias sectoriales
65	Preservación de flora y fauna	Forestal Minería	Ganadería turismo	-	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15bis, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43 y 44.

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

Que para el desarrollo del presente **proyecto** la **promovente** solicitó a esta Delegación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para llevar a cabo el aprovechamiento que compone el **proyecto** así como la operación cuyas obras y actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por esta dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción IX de la **LCEEPA** y 5º inciso Q) del **REIA**.

En relación a la vinculación del **proyecto**, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, la **promovente** manifestó lo siguiente: que el predio en cuestión de acuerdo al Plano E-16 San Francisco y Lo de Marcos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, está tipificado con uso: (CUC) Corredor Urbano Costero, C.O.S. 0.70, C.U.S. 4.20.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

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**.

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

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

Para la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) la **promovente** determinó como unidad básica de análisis LA MICROCUENCA SAN FRANCISCO Subcuenca R. Huicicila ubicada dentro de la cuenca Río Huicicila-San Blas; la cual pertenece a la Región Hidrológica número 13-Huicicila.

Lo anterior se definió en primer lugar porque en una microcuenca los procesos de los ecosistemas que describen el intercambio de materia y flujo de energía a través de la vinculación de los elementos estructurales del ecosistema pueden ser vistos como un sistema se tienen los componentes hidrológicos ecológicos ambientales y socioeconómicos cuyas funciones se describen a continuación.

**Función Hidrológica.**

1. Captación de agua de las diferentes fuentes de precipitación para formar el escurrimiento de manantiales ríos y arroyos.
2. Almacenamiento de agua en sus diferentes formas y tiempos de duración.
3. Descarga del agua como escurrimiento.

**Función Ecológica.**

1. Provee diversidad de sitios y rutas a lo largo de la cual se llevan a cabo interacciones entre las características de calidad física y química del agua.



2. Provee de hábitat para la flora y fauna que constituyen los elementos biológicos del ecosistema.

#### Función Ambiental.

1. Constituyen sumideros de CO<sub>2</sub>.
2. Alberga bancos de germoplasma.
3. Regula la recarga hídrica y los ciclos biogeoquímicos.
4. Conserva la biodiversidad.
5. Mantiene la integridad y la diversidad de los suelos.

#### Delimitación del área de influencia.

Al contar el **proyecto** con una superficie de desplante de 172.72 m<sup>2</sup> se consideró tomar como área de influencia una superficie de 140.000 m<sup>2</sup>. Cabe destacar la relación que guarda el **proyecto** con los componentes ambientales en este análisis tomando como punto de partida a la Teoría General de Sistemas; se considera que el medio ambiente está constituido por elementos y procesos interrelacionados que se agrupan jerárquicamente en sistemas subsistemas componentes y factores o parámetros ambientales. De acuerdo con esta división los factores aluden a las características o propiedades de cada uno de los componentes del sistema; la descomposición y el análisis de cada uno de los componentes en factores o parámetros depende de la naturaleza del **proyecto**.

#### Hidrología superficial.

La Región Hidrológica 13 río Huicicila comprende dos cuencas y cuatro subcuencas que en su conjunto conforman un área de 2032.00 has. De las subcuencas la que más área abarca es la del río Tecomán con 758.00 has que comprende la parte Sur de Bahía de Banderas y que drena hacia la costa del Sistema Marino del Pacífico.

El área de estudio corresponde a la Región Hidrológica 13 (Río Huicicila) Cuenca "B" Río Huicicila-San Blas Sub Cuenca "a" R. Huicicila con una superficie de 537 km<sup>2</sup> y la microcuenca Cruz de Huanacaxtle en la cual drenan los cuerpos de agua desde la parte norte comenzando con Arroyo Chaco Hondo y seguido de Arroyo Las Calabazas Arroyo El Bote Arroyo Carricitos Arroyo la Chicuaca Arroyo los Coamiles Arroyo Pontoque Arroyo El Burro Arroyo Palmitan Arroyo El Caloso Arroyo Verrugas Arroyo La Cumbre Arroyo Los Picos hasta el Arroyo Las Ánimas así como escorrentías sin nombre.

#### Flora.

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.

*Cada*





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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

Especies de flora dentro del Sistema Ambiental y posible Área de Influencia del proyecto.

**Especies de cultivo.**

No.	Nombre común	Nombre científico	Distribución	Categoría de protección
1.	Guanábana	<i>Anona spp</i>	No endémica	-
2.	Mango	<i>Manguifera indica</i>	No endémica	-
3.	Palmera de Coco	<i>Cocos nucifera</i>	No endémica	-
4.	Nanche	<i>Byrsonima crassifolia</i>	No endémica	-
5.	Plátano	<i>Musa spp</i>	No endémica	-
6.	Papaya	<i>Carica papaya</i>	No endémica	-
7.	Tabaco	<i>Nicotiana tabacum</i>	No endémica	-
8.	Sandía	<i>Citrullus spp</i>	No endémica	-
9.	Pepino	<i>Cucumis spp.</i>	No endémica	-
10.	Melón	<i>Cucumis melo</i>	No endémica	-
11.	Calabaza	<i>Cucurbita spp</i>	No endémica	-
12.	Frijol	<i>Phaseolus spp</i>	No endémica	-
13.	Chile	<i>Capsicum spp</i>	No endémica	-
14.	Arroz	<i>Oryza sativa</i>	No endémica	-
15.	Sorgo	<i>Sorghum spp</i>	No endémica	-

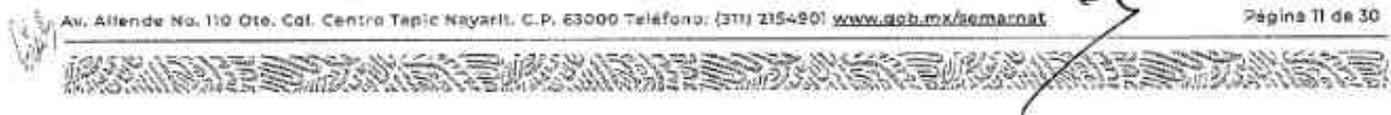
**Especies de pasizal.**

No.	Nombre común	Nombre científico	Distribución	Categoría de protección
1.	Estrella africana	<i>Cynodon dactylon</i>	No endémica	-
2.	Guinea	<i>Panicum maximum</i>	No endémica	-
3.	Pangola	<i>Digitaria decumbens</i>	No endémica	-
4.	Pará	<i>Panicum purpurascens</i>	No endémica	-

**Especies de selva baja caducifolia.**

No.	Nombre común	Nombre científico	Distribución	Categoría de protección
1.	Jarretadera/Huizache	<i>Acacia hindisil</i>	No endémica	-
2.	Papelillo	<i>Bursera arborea</i>	Endémica	A
3.	Copel	<i>Bursera bipinnata</i>	No endémica	-

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

4.	Drago	<i>Croton draco</i>	No endémica	-
5.	Algodoncillo	<i>Colubrina triflora</i>	No endémica	-
6.	Jagüey blanco	<i>Ficus trigonata</i>	No endémica	-
7.	Fresno	<i>Fraxinus udnei</i>	No endémica	-
8.	Habilia	<i>Hura polyandra</i>	No endémica	-
9.	Jinicull	<i>Inga eriocarpa</i>	No endémica	-
10.	Guaje	<i>Leucaena macrophylla</i>	No endémica	-
11.	Tepehuajo	<i>Lysitama acapulcensis</i>	No endémica	-
12.	Mauto	<i>Lysitama divaricata</i>	No endémica	-
13.	Guamúchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	No endémica	-
14.	Flor de mayo	<i>Plumeria rubra</i>	No endémica	-
15.	Crucecita	<i>Randia aculeata</i>	No endémica	-
16.	Crucecilla de la sierra	<i>Randia laevigata</i>	No endémica	-
17.	Tepejiote canelillo	<i>Chamaedorea pochutlensis</i>	Endémica	A
18.	Capulín	<i>Conostegia xalapensis</i>	No endémica	-
19.	Sangregado	<i>Croton panamensis</i>	No endémica	-
20.	Dormilona grande	<i>Mimosa albida</i>	No endémica	-
21.	Nopalea cochenillífera	<i>Nopalea spp</i>	No endémica	-
22.	Guayaba dulce	<i>Psidium guajava</i>	No endémica	-

**Especies de flora en el Área del proyecto.**

No.	Nombre común	Nombre científico	Distribución	Categoría de protección
1.	Areca/Palmera amarilla	<i>Dypsis lutescens</i>	No endémica	-
2.	Almendro tropical.	<i>Terminalia catappa</i>	No endémica	-
3.	Palmas de coco de agua	<i>Cocos nucifera</i>	No endémica	-

**Fauna.**

Especies de fauna en el Sistema Ambiental del **proyecto** y posible Área de influencia.

Nombre Común	Nombre Científico
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.

*Calderón*





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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

Culebra verde	<i>Leptophis diplotropis</i>
Águila pescadora	<i>Pandion haliaetus</i>
Paloma morada	<i>Leptotila verreauxi</i>
Zanate	<i>Quiscalus maxicanus</i>
Mapache	<i>Procyon lotor</i>
Tlacuache	<i>Didelphis marsupialis</i>
Zorrillo	<i>Mephitis mephitis</i>
Conejo	<i>Sylvilagus cunicularis</i>
Coyote	<i>Canis latrans</i>
Ratón	<i>Mus musculus</i>
Rata	<i>Rattus rattus</i>
Rata	<i>Rattus norvegicus</i>

Especies de fauna que pudieran ser registradas en las inmediaciones del proyecto.

**Aves.**

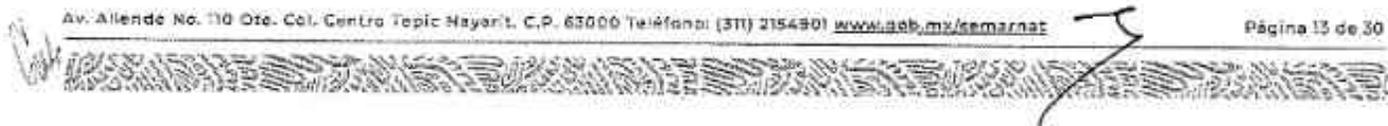
Nombre Común	Nombre Científico	Estatus de Protección
Zanate	<i>Quiscalus maxicanus</i>	-
Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	-
Gorrión casero	<i>Passer domesticus</i>	-
Tordo arrocero	<i>Scophidura orysivara</i>	-
Pelicano café	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pr
Fragata	<i>Fregata magnificens</i>	-

**Reptiles.**

Nombre Común	Nombre Científico	Estatus de Protección
Roño de suelo	<i>Sceloporus utiformis</i>	-
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Pr
Iguana negra o Carrobo	<i>Ctenosaura Pectinata</i>	Pr
Lagartija de árbol	<i>Anolis nebulasus</i>	-
Roñito	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	-

**9. Fracciones V. Identificación descripción y evaluación de los impactos ambientales y VI. Medidas**

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

**preventivas y de Mitigación de los impactos ambientales.**

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

Componente ambiental: **Agua.**

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
<b>Etapas del proyecto: Preparación del sitio.</b>		
Contaminación del agua.	Se mantendrán las áreas de trabajo delimitadas con lonas plásticas con el fin de evitar que los polvos generados por las actividades lleguen a cuerpos de agua previniendo así su contaminación. Se contratará a una empresa para la renta de los Sanitarios Portátiles, los cuales se les dará mantenimiento y limpieza frecuente, evitando con esto la contaminación del elemento. Para el manejo adecuado de los residuos, se prohibirá estrictamente al personal de la obra, el arrojar basura o cualquier tipo de residuo fuera de los contenedores colocados para este fin que pueda significar contaminación al suelo y posterior a algún cuerpo de agua.	Prevención.- Se llevará un Control con los comprobantes de los servicios de limpieza y mantenimiento complementado con el llenado de bitácoras por parte del personal.
<b>Etapas del proyecto: Construcción</b>		
Contaminación del agua.	Se colocará un plástico impermeable de grosor tal que sirva de barrera para evitar que los polvos generados por las actividades de esta etapa lleguen a cuerpos de agua cercanos provocando su	Prevención.- Se llevará un control adecuado y saneamiento de los

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraiso"  
Pacific Restyle Properties S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

	contaminación. Asimismo se prohibirá estrictamente arrojar basura o cualquier tipo de residuo en el <b>proyecto</b> , toda ella deberá ser depositada en contenedores específicos, para prevenir arrastres por lluvia o viento hacia las zonas aledañas. La naturaleza del <b>proyecto</b> no generara aguas residuales en esta etapa, en virtud de que se contratará el servicio de sanitarios portátiles para el uso de los trabajadores, siendo la empresa contratada la responsable de brindar limpieza y mantenimiento adecuado.	contenedores de basura colocados y sanitarios portátiles, el cual deberá de ser registrado en las bitácoras por parte del personal con su comprobación física.
Etapa del <b>proyecto</b> : <b>Operación y mantenimiento</b>		
*Contaminación del agua.	Se cuenta con contrato municipal para el tratamiento de las aguas residuales. Se colocarán contenedores para disposición de residuos, según su separación, con el fin de evitar la contaminación de cuerpo de agua cercano.	Compensación y Mitigación.- Se llevará un control de los comprobantes de servicio y mantenimiento en el <b>proyecto</b> para ser integrados a las bitácoras.

Componente ambiental: **Suelo**.

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
Contaminación del suelo.	Se prohibirá estrictamente el arrojar basura o cualquier tipo de residuo al suelo del <b>proyecto</b> , toda ello deberá ser depositado en contenedores que serán colocados fuera de la zona del <b>proyecto</b> para prevenir su contaminación e impacto.	Prevención.- Se llevará un control adecuado y saneamiento de los contenedores de basura colocados, el cual deberá de ser registrado en las bitácoras por parte del personal.
Etapa del <b>proyecto</b> : <b>Construcción</b>		
Contaminación del suelo	Se evitará realizar cualquier reparación o inspección dentro del <b>proyecto</b> , en caso de que la maquinaria no se pueda retirar del área por alguna falla mecánica, se colocará un plástico	Prevención.- Se llevará un control de los comprobantes de servicio y

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
Compactación del suelo del paisaje natural por un paisaje artificial.	Impermeable de grosor tal que acepte trabajo rudo a efecto de captar todos los derrames de hidrocarburos que pudieran generarse, para que sean debidamente almacenados y estos no escurran ni se infiltren por medio del suelo. Se prohibirá estrictamente el arrojar basura o cualquier tipo de residuo al suelo del <b>proyecto</b> , toda ello deberá ser depositado en contenedores que serán colocados fuera de la zona del <b>proyecto</b> para prevenir su contaminación e impacto.	mantenimiento de la maquinaria utilizada en el <b>proyecto</b> para ser integrados a las bitácoras.
Etapa del <b>proyecto</b> : <b>Operación y mantenimiento.</b>		
Contaminación del suelo. Compactación del suelo del paisaje natural por un paisaje artificial.	Se le dará mantenimiento a las áreas verdes con señalamiento para incentivar el uso de senderos. Se Colocarán contenedores tanto en las inmediaciones del <b>proyecto</b> .	Compensación y Mitigación.- Se llevará un control de los comprobantes de servicio y mantenimiento en el <b>proyecto</b> para ser integrados a las bitácoras.

Componente ambiental: **Aire.**

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
Disminución de la calidad del aire.	A fin de evitar la contaminación del aire por la maquinaria y camiones, se les dará mantenimiento antes de iniciar con los trabajos a fin de que estén en óptimas condiciones, y en cuanto al polvo que se genera con el tránsito de vehículos, se mantendrán los caminos húmedos a fin de evitar polvaredas.	Prevención.- Se llevará un control de los comprobantes de servicio y mantenimiento de la maquinaria utilizada en el <b>proyecto</b> para ser integrados a las bitácoras.
Etapa del <b>proyecto</b> : <b>Construcción.</b>		
Disminución de la calidad del aire.	En esta etapa se aplicará el programa de mantenimiento del equipo, maquinaria pesada, para asegurar su óptimo funcionamiento, y que sus emisiones se encuentren dentro de los límites especificados por la normativa ambiental vigente, lo	Prevención.- Se llevará un control de los comprobantes de servicio y mantenimiento de la

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.

*C. C. C.*

*J*



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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
	<p>que disminuirá la contaminación del aire. El mantenimiento del parque vehicular se realizará en talleres fuera del área de trabajo, prohibiéndose cualquier acción de mantenimiento en el sitio de extracción y su área de influencia.</p> <p>La normativa básica a cumplir en el renglón de aire es la siguiente: -Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2006.            -Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2006.            - Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994,            - Norma Oficial Mexicana NOM-011-STPS-2001</p> <p>Se realizarán riegos matapolvos para disminuir la emisión provocado por el tránsito de la maquinaria en los caminos de terracería.</p>	maquinaria utilizada en el <b>proyecto</b> para ser integrados a las bitácoras.
Etapa del proyecto: <b>Operación y mantenimiento</b>		
Disminución de la calidad del aire.	Se le dará mantenimiento adecuado a las instalaciones del <b>proyecto</b> para evitar fugas que puedan dañar las características de este elemento.	Prevención.- Se llevará un control de los comprobantes de servicio y mantenimiento para ser integrados a las bitácoras.

Componente ambiental: **Paisaje.**

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
*Degradación del paisaje.	Se delimitará la zona del <b>proyecto</b> con malla ciclónica y lona plástica con la finalidad de disminuir el impacto provocado al paisaje por las actividades de preparación del sitio.	Mitigación.- Se realizará un registro fotográfico de las zonas delimitadas del <b>proyecto</b> para ser integrados a las bitácoras.
Etapa del proyecto: <b>Construcción</b>		
Degradación del paisaje.	Se cuidará que la edificación y el diseño del <b>proyecto</b> adopten técnicas paisajísticas, utilizando colores y materiales para que no contrasten con el paisaje y medio natural de la zona.	Compensación.- En el registro fotográfico quedará como cumplida esta medida.

\*Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso\*  
 Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.

*oab*



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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
Etapa del proyecto: <b>Operación y mantenimiento</b>		
	Se ubicarán áreas verdes dentro de la zona del <b>proyecto</b> , aportando armonía con el paisaje original, dando un mantenimiento adecuado de la zona para preservar el buen estado de los ejemplares reforestados.	Compensación.- Se tomarán los registros fotográficos para ser integrados a las bitácoras.

### Componente ambiental: **Fauna.**

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
Disturbio a fauna local.	<p>Previo al inicio de esta actividad en el sitio del <b>proyecto</b>, se llevarán a cabo recorridos para la detección de guaridas y/o refugios y/o sitios de anidación, en cuyo caso se ahuyentará a los animales que los ocupen, sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y de ser el caso se informará a la autoridad federal o municipal competente para que brinden su apoyo para realizar capturas pacíficas para su liberación posterior en un radio de 2 Km a la redonda. Se efectuará un registro de los hallazgos que se integrará en el informe de cumplimiento respectivo.</p> <p>Se evitará cazar, comercializar, coleccionar, capturar, confinar, molestar y/o dañar las especies de fauna silvestre del lugar, con énfasis en aquellas listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que se hará del conocimiento de lo a los trabajadores del <b>proyecto</b> de esta restricción.</p>	Prevencción.- Se llevarán a cabo pláticas con los trabajadores antes del inicio de las obras del <b>proyecto</b> para dar a conocer información respectiva, tomando evidencia fotográfica para ser integrados a las bitácoras.
Etapa del proyecto: <b>Construcción</b>		
	<p>Quedará terminantemente prohibida la captura o disturbio a la fauna del sitio, por lo que se deberá comunicar a los trabajadores esta medida y otras para fomentar la conservación de los recursos naturales.</p> <p>No se practicará la cacería, captura y comercialización con especies silvestres que se lleguen a encontrar a lo largo y</p>	Prevencción.- Se llevarán a cabo pláticas con los trabajadores antes del inicio de las obras del <b>proyecto</b> para dar a conocer información respectiva,

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
	<p>ancho de la trayectoria del <b>proyecto</b>. En cuyo caso se ahuyentará a los animales que los ocupen, sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y de ser el caso se informará a la autoridad federal o municipal competente para que brinden su apoyo para realizar capturas pacíficas para su liberación posterior en un radio de 2 Km a la redonda. Se efectuará un registro de los hallazgos que se integrara en el informe de cumplimiento respectivo.</p> <p>Por otra parte, se tendrá mayor cuidado con las especies de fauna que presenten algún peligro o que se ubiquen dentro de alguna categoría de la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que la promotora dispondrá de la información necesaria sobre el manejo y/o precauciones que se deben tener sobre dichas especies y se hará del conocimiento al personal, así como la colocación de señalización que promueva la protección de la fauna silvestre.</p>	<p>tomando evidencia fotográfica para ser integrados a las bitácoras.</p>
<b>Etapas del proyecto: Operación y mantenimiento</b>		
Disturbio a fauna local.	<p>Se colocarán letreros informativos de las especies presentes en el área del <b>proyecto</b>, haciendo énfasis a las especies con un nivel de protección especial.</p> <p>31. Colocar iluminación de baja intensidad evitando usar reflectores que puedan provocar disturbios a la fauna presente.</p>	Compensación.- Se tomaran los registros fotográficos para ser integrados a las bitácoras.

Componente ambiental: **Flora.**

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
Disminución de la cobertura vegetal	<p>La capa vegetal que se pretende retirar será de manera focalizada para retirar la vegetación existente ubicada dentro del sitio donde se pretende construir el <b>proyecto</b>, también se implementaran rutas de tránsito para evitar que las demás áreas verdes colindantes al <b>proyecto</b> sean afectadas.</p>	Mitigación.- Se tendrá registro fotográfico que será integrado a la bitácora de obra.

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

Impacto ambiental	Medida	Tipo de medida y método de cuantificación
<b>Etapa del proyecto: Construcción</b>		
Disminución de la cobertura vegetal	Se reforestarán las zonas destinadas para áreas verdes dentro del <b>proyecto</b> , introduciendo ejemplares nativos de la región y colocando señalización que promueva la protección de la flora.	Compensación.- En el registro fotográfico quedará como cumplida esta medida.
<b>Etapa del proyecto: Operación y mantenimiento</b>		
Disminución de la cobertura vegetal	Se dará riego constante a las áreas verdes del <b>proyecto</b> , con el fin de eliminar el polvo provocado por el tránsito vehicular y evitar daño a los ejemplares de flora. Se supervisará que los trabajadores no afecten especies de flora silvestre con estatus de protección. La normatividad básica al cumplir es la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, en las zonas inmediatas a donde se desarrollará el <b>proyecto</b> . Se les dará a las áreas verdes su debido mantenimiento ayudando a conservar sano el ambiente vegetal dentro del <b>proyecto</b> . 35. La capa vegetal retirada en la etapa de preparación del sitio, será triturada y esparcida en las áreas verdes del <b>proyecto</b> para efecto de nutrir el suelo.	Compensación.- Se tomarán los registros fotográficos para ser integrados a las bitácoras.

### Impactos residuales

Los impactos residuales dependen, fundamentalmente de la tipología del **proyecto** y por supuesto de las características del entorno donde se desarrolle. Por tratarse de una Manifestación de Impacto Ambiental para la autorización de las obras que pretende constituir el **proyecto**, no se espera generar impactos residuales. Sin embargo se mantendrá en continuo mantenimiento el **proyecto**, para evitar percances que puedan ocasionar impactos ambientales de carácter residual.

### 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

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.

*C. Flores*





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

Oficio No. 138.01.03/1437/2022

comportamiento del sistema ambiental garantizando que se respetará la integridad funcional del ecosistema a partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generaría el **proyecto** de manera espacial y temporal.

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

**Sin el desarrollo del proyecto.**

Como ya se mencionó a lo largo del documento, el **proyecto** se prevé ubicar en una zona que ha sufrido de modificación desde hace varios años, ya que la localidad de San Francisco nació como Ejido en el año de 1936, posteriormente en 1965 con la construcción de la Carretera Las Varas-Vallarta se inauguró la actividad económica que ahora es la más imperante, el Turismo. Unos años después se inició un **proyecto** gubernamental de expansión y desarrollo turístico; lo que demuestra los antecedentes de los signos de daño e impacto que sufre la zona, por lo tanto si el **proyecto** no se desarrollara, no habría cambio significativo en virtud a lo anterior. Cabe hacer la indicación que la zona donde se encuentra el **proyecto** cuenta con una vocación de suelo urbano costero, colindando con el **proyecto** viviendas y conjuntos habitacionales que brindan servicio de alojamiento o residencia, quedando bien aclarado que el ambiente natural ha sido modificado e impactado previamente por la acción urbanística.

**Con el proyecto sin medidas de mitigación.**

La ejecución del **proyecto** sin contar con las medidas de mitigación establecidas en el presente documento, contribuiría al desequilibrio ecológico, ya que no se tendría un plan de manejo adecuado para los impactos y generación de residuos ocasionando daño y deterioro ambiental.

**Con el proyecto, con las medidas propuestas.**

Las medidas preventivas y de mitigación propuestas en el capítulo VI del presente documento, se establecieron de acuerdo a las características específicas de la zona, sus aspectos bióticos y abióticos para contribuir de manera positiva al medio ambiente y darle continuidad mediante un monitoreo constante con el seguimiento del plan de vigilancia ambiental anexo al presente estudio, y que se tendrá que presentar a la **SEMARNAT** de forma anual para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas dentro de la Secretaría.

Por lo tanto, se concluye que el **proyecto** cubre con los requisitos necesarios para su integración al escenario urbano proyectado para la zona por tratarse de un **proyecto** pequeño y con poca superficie

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.



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

**Oficio No. 138.01.03/1437/2022**

de desplante y construcción, también cumple con todos y cada uno de los requisitos establecidos por el municipio de Bahía de Banderas sobre sus uso y destino de suelo.

## 10. 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.

Cabe recordar que en el predio del **proyecto**, la **promovente** cuenta con una autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto identificado con la clave 18NA2017TD011, el cual fue autorizado a través del oficio 138.01.00.01/3126/17 del 25 de septiembre de 2017; así como las modificaciones con oficios núm. 138.01.00.01/2180/18 y 138.01.00.01/0070/19 del 20 de junio de 2018 y 14 de enero de 2019, respectivamente. De manera que en el polígono donde la **promovente** pretende desplatar la torre 4, se cuenta con autorización previa para la construcción de estacionamiento en sótano que se prolonga hasta el basamento de la torre 3, ocupando una superficie total de 1673.43 m<sup>2</sup> de sótano.

Con base en lo anterior y en la información aportada por la **promovente**, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit determina que las medidas y acciones propuestas en la **MIA-P** y en la información adicional 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

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.



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

**Oficio No. 138.01.03/1437/2022**

durante su realización de manera oportuna y mediata las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º 5º fracción II y X 28 primer párrafo fracción 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 XI XIII XIV XVI y XVII 4º fracción I 5º Inciso O) 9º 12 25 37 38 44 45 fracción II 46 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

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 fracción X; 35 párrafos: primero segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º 3º fracciones IX X XII XIII XIV XVI y XVII 4º fracción I 5º Inciso R) 9º 12 37 38 44 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

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.





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

Oficio No. **ISB.01.03/1437/2022**

fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012 que se citan a continuación: 2ª fracción XXX 38 39 40 fracción IX Inciso c; y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto** determina que el **proyecto** objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA** debiéndose sujetar a los siguientes:

### TÉRMINOS

**PRIMERO.-** La presente autorización en materia de impacto ambiental se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado "**Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso**" a ubicarse calle Cuba número 56 en la localidad de San Francisco Municipio de Bahía de Banderas Nayarit.

Se autoriza la edificación operación y mantenimiento de una Torre de dos niveles contemplado el primer nivel para uso de consultorios médicos y en el segundo nivel oficinas y gimnasio. Tendrá un desplante de 172.72 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción de 345.44 m<sup>2</sup>.

Las obras y actividades del **proyecto** se realizarán en el polígono delimitado por el siguiente cuadro de construcción, conforme a la descripción incluida en el Considerando 6 del presente oficio:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	456893.3965	2311414.1102
2	456869.548	2311404.1691
3	456904.9411	2311398.244
4	456908.7895	2311408.185
Superficie = 172.72 m <sup>2</sup>		

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá vigencia de **50 (cincuenta) años** para realizar las actividades de preparación del sitio 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

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.





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

**Oficio No. T38.01.03/1437/2022**

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

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

*"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraiso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.*



4. Los sitios que se propongan para reubicación de fauna fuera del sitio del **proyecto**, deberán presentar un grado de conservación aceptable. Para ello deberá reportar a esta Delegación y a la Representación del **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
  - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
  - Los motivos de la reubicación
  - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección
  - La anuencia del propietario lo legal poseionario del predio de destino
  
5. Finalmente se le informa que si pretende operar calderas deberá:
  - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
  - Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
  
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 **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

7



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

**Oficio No. 138.01.03/1437/2022**

**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 el único 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 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. Carlos Lemus Mateos** en su calidad de representante Legal **Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis 167 Bis 1 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente artículo 35 y

"Torre 4 del Desarrollo Punta Paraíso"  
Pacific Lifestyle Properties S.A. de C.V.



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

**Oficio No. 138.01.03/1437/2022**

demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

## ATENTAMENTE

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



**Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero - Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalayo Amaya - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandera, 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. SEMARNAT - México D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA202ITD08S

**No. Bitácora: 18/MP-0484/11/21**

macc  
*[Signature]*

<sup>1</sup> En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Décimo Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman adicionalmente 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.

