

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

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

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

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

Firma del titular:

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo SÉPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma el Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez, Jefe de la Unidad Jurídica.



Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

Fecha, número e hipervínculo al acta de Comité donde se aprobó la versión pública:

ACTA_19_2022_SIPOT_3T_2022_FXXVII, en la sesión celebrada el 14 de octubre de 2022.

Disponible para su consulta en:

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/
ACTA_19_2022_SIPOT_3T_2022_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/ACTA_19_2022_SIPOT_3T_2022_FXXVII.pdf)





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

Tepic, Nayarit a 19 de septiembre 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. Jorge Antonio Alonso Tavira**, representante legal de la personal moral denominada **Cantiles de Mita, S.A de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto "Villas Golf Surfi"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se ubicará dentro del Lote G2-2 del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit; con la localización en las coordenadas UTM de referencia: X=444503.70 y Y=2296086.68; DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 13 de julio del 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito 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 **18NA2022TD058**.
- II. Que el 20 de julio de 2022, mediante escrito de la misma fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 20 de julio de 2022, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEPA**.
- III. Que el 21 de julio de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/33/22, 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 14 al 20 de julio de 2022 y extemporáneos.

"Villas Golf Surfi"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

- IV. Que el 20 de julio del 2022, esta Oficina de Representación 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 138.01.03/1745/2022 y 138.01.03/1746/2022, ambos del 22 de julio de 2022, esta Oficina de Representación, notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que el 1 de septiembre de 2022 se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. SDS/SMAOT/DGEN/DEIRA/0725/2022 del 18 de agosto de 2022, a través del cual la **SEDESU** emitió su respuesta al oficio de notificación referido en el Resultado 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 lineamientos establecidos en los instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal.*

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación 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, 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, 3º fracción VII a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, 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 Oficina de Representación 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

"Villas Golf Duff"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.

Av. Allende no. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000. Teléfono: (311) 2156801. www.semarnat.mx/semarnat

Página 2 de 33





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, operación y mantenimiento de 9 Villas Residenciales que tendrán dos niveles cada una con cocina, comedor, estancia, cuarto, de servicio, garage, terraza, alberca, 4 recámaras con baño vestidor y la conexión a los servicios de agua potable, luz, telefonía, datos, drenaje sanitario, drenaje pluvial, todas las obras se ubicarán en un terreno que tiene una superficie total de 16,664.00 m², de los cuales se ocuparán aproximadamente 5,803.00 m², es importante mencionar que dentro del lote en donde se construirán las villas el anterior desarrollador construyó una caseta de administración de paso y un cajón de estacionamiento que ocupan una superficie de 997 m².

Dimensiones del proyecto

OBRAS NUEVAS	SUP. (m ²)
Villas	4,937.00
Vialidad y Accesos	866.00
Subtotal	5,803.00
OBRAS EXISTENTES	
Administración de paso	191.00
Estacionamiento	806.00
TOTALES	6,800.00

Villas.- Se construirán 9 Villas tipo en 2 niveles cada una con una superficie aproximada de 500.00 m² y su distribución será:

Villas Golf Surf!	
Planta de baja	Planta alta
Estancia	3 recámaras con baño vestidor
Comedor	Terraza
Cocina	
Cto. de servicios	
1 Recámara con baño vestidor	
Alberca	
Garaje	

Guadalupe

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación 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 **promoviente** 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 Oficina de Representación 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 afectadas por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichas ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Oficina de Representación 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



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. T38.01.03/2340/2022

Vialidad de acceso.

La vialidad de acceso principal a las Villas está construida y solo se modificará un poco el trazo para tener acceso a los lotes, se construirá con pavimento de piedra irregular de la región asentadas con mortero cemento – arena.

Andadores de acceso.

Estos andadores darán acceso al área de las villas y también será construidos con pavimento de piedra irregular de la región asentadas con mortero cemento – arena.

Descripción por cada etapa.

Preparación del sitio

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

Rescate de Flora.- La ejecución del rescate se llevará a cabo y las especies de flora presentes si fuera necesario sobre todo de algunas palmas ubicadas en el área periférica del **proyecto**.

Desmorte- También llamado desyerbe consiste 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 las especies identificadas y marcadas durante las actividades de trazo del **proyecto**.

Despalme.- El despalme se ejecutará en el terreno en donde se construirán las obras del **proyecto**, el espesor de la capa a despallar por lo general será de entre 20 -30 cm. 3,900 m² aproximadamente, o la 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 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



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

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.

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

Etapas de construcción.

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

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

Excavaciones.-Previo a la excavación se marcarán en el terreno líneas con cal del ancho y longitud requerido por las obras del **proyecto**, se calcula que la excavación será de aproximadamente 3,900 m³ de terreno aproximadamente, para las cepas, zanjas, cortes que son excavaciones en donde se alojará la cimentación para una posterior construcción. Es muy importante señalar que en las cepas para cimientos, se debe tener en cuenta el ancho y la profundidad para la misma ya que debe ser de un tamaño adecuado a las dimensiones de los cimientos que se van a construir, considerando además que; las capas superficiales de suelo llamadas suelo vegetal, son poco firmes y por tanto son inadecuadas para que tengan un buen sostén del cimiento. Es por eso que las capas más adecuadas para soportar la base de la construcción son las capas más profundas del suelo, ya que son más estables y más resistentes.

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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

Compactación.- Se requiere de la compactación en las áreas destinadas a la construcción de las obras que integran el **proyecto** 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**.

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

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

Cimientos.- 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 previamente 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 de las villas, edificios serán de columnas, zapatas aisladas, zapatas corridas y contratrabes fabricadas a base de concreto armado.

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

Instalación de la infraestructura de servicios.- En esta etapa del **proyecto**, se utilizarán las redes de servicios instaladas en las bermas de la vialidad de acceso principal existente en el **proyecto** Porta Fortuna.

Etapas de operación y mantenimiento.

"Villas Golf Surf"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

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

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

Etapas de abandono del sitio.

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

8. 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 **LGEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación de la **promoviente** 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 Oficina de Representación 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 **promoviente**, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones aplicables	Cumplimiento
En materia de aguas residuales		
NOM-003-SEMARNAT-1997. Establece los límites máximos permisibles de contaminantes para aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público.	4.1 Los límites máximos permisibles de contaminantes en aguas residuales tratadas son los establecidos en la en esta NOM	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 norma oficial mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997.
En materia de emisiones a la atmósfera		
NOM-041-SEMARNAT-2015. Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. Publicada en el DOF el 10 de junio del 2015 y modificaciones el 14 de octubre del mismo año.	4.2 Límites máximos permisibles de emisiones provenientes del escape de vehículos en circulación en el país, que usan gasolina como combustible. 4.2.1 Los límites máximos permisibles de emisiones de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno, óxidos de nitrógeno, límites mínimos y máximos de dilución provenientes del escape; así como el valor del Factor Lambda de vehículos en circulación que usan gasolina como combustible, en función del método de prueba dinámica y el año modelo, son los establecidos en la presente NOM	Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores en las etapas de preparación del sitio y construcción. Por lo anterior, se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad.
En materia de protección flora y fauna silvestre		
NOM-059-SEMARNAT-2010. Que se refiere a la protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, o cambio-lista de especies en riesgo.	5.2 La lista se publica como Anexo Normativo III de la presente NOM 5.3 En la integración del listado se consideran como categorías de riesgo las siguientes: En peligro de extinción (P). Amenazada (A) Sujeta a protección especial (Pr) Probablemente extinta en el medio silvestre (E)	De acuerdo con la lista de especies en riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010 , en el SA se registró la presencia de especies de flora y fauna incluidas dentro del listado de la NOM-059-SEMARNAT-2010 , las cuales se manifiestan en el capítulo IV de la MIA-P En caso necesario, se rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de

"Villas Golf Surf"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones aplicables	Cumplimiento
Publicada en el DOF el 30 de diciembre de 2010.		desplazarse, tal como se indica en el Capítulo VI de la MIA-P que detalla las acciones a implementar para prevenir afectaciones a la fauna; así como también a la flora.
En materia de residuos		
NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.	6. Procedimiento para determinar si un residuo es peligroso. 6.2 Un residuo es peligroso si se encuentra en alguno de los siguientes listados: Listado 1: Clasificación de residuos peligrosos por fuente específica. Listado 2: Clasificación de residuos peligrosos por fuente no específica. Listado 3: Clasificación de residuos peligrosos resultado del desecho de productos químicos fuera de especificaciones o caducos (Tóxicos Agudos). Listado 4: Clasificación de residuos peligrosos resultado del desecho de productos químicos fuera de especificaciones o caducos (Tóxicos Crónicos). Listado 5: Clasificación por tipo de residuos, sujetos a Condiciones Particulares de Manejo. 7. Características que definen a un residuo como peligroso 7.1 El residuo es peligroso si presenta al menos una de las siguientes características, bajo las condiciones señaladas en los numerales 7.2 a 7.7 de esta Norma Oficial Mexicana: - Corrosividad - Reactividad - Explosividad - Toxicidad Ambiental - Inflamabilidad - Biológico-infecciosa	Durante las etapas de construcción y mantenimiento se dará cumplimiento con la identificación y clasificación de los residuos peligrosos y se verificará, si se encuentran en alguno de los listados indicados en el apartado 6.2 de la NOM , así como, las características del mismo, conforme al numeral 7.1.
NOM-161-SEMARNAT-2011. Que establece los criterios	6. Criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial.	Durante la etapa de construcción se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de

"Villas Golf Surfit"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.

Gob

7



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones aplicables	Cumplimiento
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.	Anexo normativo: El Listado de los Residuos de Manejo Especial sujetos a Plan de Manejo se indica a continuación: VII. Residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m ³ .	manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma. En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m ³ 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 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.

Respecto a la vinculación del **proyecto** con el Instrumento Legal aplicable en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, el PPDUT-PM-2002, establece la Zonificación Primaria para el área donde se ubicará el **proyecto**, como Zonas T-25, es decir, para el Desarrollo Turístico densidad de 25 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-25 que establece una densidad turística de 25 cuartos por ha.

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
CRITERIO	DEFINICIÓN	CUMPLIMIENTO
Uso del Suelo	- Desarrollos Turísticos (Nuevo Vallarta, Flamingos Vallarta, Playas de Huanacastle, 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, suites, 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	El proyecto se localiza dentro del desarrollo de Punta Mita por lo que le corresponde un uso habitacional-turístico, en todas sus modalidades.

"Villas Golf Surf"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
CRITERIO	DEFINICIÓN	CUMPLIMIENTO
	centros comerciales del desarrollo Nuevo Vallarta.	
Uso Habitacional	Asentamientos en el Pacífico COS 0.30 y CUS 1.20	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 contempla el consumo de agua potable adicional a la dotación que ya tiene asignada el Condominio Maestro Punta Mita. Esto confirma que el proyecto tiene asegurado el servicio de agua potable.
Diagnóstico de la situación actual de la infraestructura del sistema municipal de agua potable.	Punta de Mita.- Conducción: - Se encuentra bien y podría conducir el gasto demandado.	
Normas Ambientales: Criterios de planeación ecológica aplicables a la política ambiental de aprovechamiento.	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. A9. Queda prohibida la quema de material vegetal producto del desmonte en zonas aledañas al proyecto .	El proyecto cumple con dicho criterio ambiental ya que como se ha mencionado en repetidas ocasiones el predio en donde se construirá el proyecto se observan algunas palmas, el resto, está cubierto por pastos cultivados no será necesaria la apertura de caminos de acceso pues el área del proyecto se encuentra totalmente urbanizada. El producto del desmonte que será mínimo se almacenará junto con el producto del despalle para ser posteriormente utilizados en las labores de jardinería y ornato del proyecto .
Criterios para la conservación del paisaje	Las instalaciones urbanas deberán integrarse al paisaje mediante la utilización de conceptos de diseño y materiales locales.	La promovente 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.

"Millon Golf Surf"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.

Carretera



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
CRITERIO	DEFINICIÓN	CUMPLIMIENTO
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 MIA-P .
Nivel Normativo	Unidades Ambientales: Sistema Terrestre Paisaje terrestre D. Mita-Higuera	Punta Villela Llanura de btapa Llanura Punta Mita Higuera Blanca 3D-1
3. Nivel Estratégico. 3.2 Estrategias de Aprovechamiento	Esta política se aplica a todas las áreas que pueden aprovecharse para distintos usos, sin que tengan limitaciones especiales. Se propone esta política para todas las áreas no comprendidas en las categorías anteriores ni en la de restauración. 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 (3D-1).	La promovente respetará todas las normas ambientales vigentes; como parte de ello, es la presentación de la MIA-P . Asimismo, es necesario mencionar que la construcción del proyecto no alterará la 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.
3.2.1.3 Ordenamiento Turístico	La costa entre El Tizate y Punta Mita con densidades entre 50 y 25 cuartos/ha	El predio donde se desarrollará el proyecto se encuentra en esta zona y cumple con estas densidades establecidas T-25.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
CRITERIO	DEFINICIÓN	CUMPLIMIENTO
3.2.1.4 Tabla de modalidades del uso del suelo	CUS.120	Superficie total del predio 16,664.00 m ² X 120 = 19,996.8 m ² CUS permitido y se construirán en total 6,800.00 m ² equivalentes al 34.05 % del CUS permitido el proyecto cumple con esta modalidad.
3.2.1.4 Tabla de modalidades del uso del suelo	Niveles máximos de construcción piso 4	Sus niveles de piso estarán en 2 niveles que entran en este rango, cumpliendo con esta modalidad
3.2.1.4 3.2.1.4 Tabla de modalidades del uso del suelo	COS.30	La superficie de desplante del proyecto es en total de 6,800.00 m ² de donde la superficie total del predio es de 16,664.00 m ² X .30 = 4,999.2 m ² COS permitido El cumplimiento de esta restricción 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.

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.

Que, para desarrollar el presente **proyecto**, la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación 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 fracción IX de la **LGEEPA** y 5 Inciso Q) del **REIA**.

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

"Villas Golf Surf"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

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**.

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

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

Sobre el particular la **promovente**, consideró la delimitación del **SA** tomando en cuenta el 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 dichas Unidades Ambientales realizada por el propio Instrumento, encontrando que las obras y actividades del proyecto se ubican totalmente dentro de la Unidad Ambiental 3D-1 denominada Punta Villela quedando entonces delimitado nuestro Sistema Ambiental en los propios límites de dicha Unidad Ambiental; la cual cuenta con una superficie de 0.5 km² (50 ha). El **SA** está constituido en un 70% por rocas sedimentaria conglomerado del cenozoico, en el caso del **SA** estas fueron transportadas por escurrimientos fluviales a la zona de la playa, las rocas sedimentarias están compuestas de sedimentos y son las rocas formadas por procesos que actúan sobre la superficie de la tierra.

Superficies de ocupación del SA, AI y AP

Áreas	Sup. ha.	% de equivalencia con base en el SA
Sistema Ambiental (SA)	50	100 %
Área de Influencia (AI)	10.08	20.16 %
Área del Proyecto (AP)	.68	1.36 %

Handwritten signature

Handwritten signature



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

El **SA** se encuentra inmerso en la Microcuenca los Coamiles, y de acuerdo con la CNA forma parte de la Subcuenca del Río Huicicilla R13 Ba y de la región Hidrológica RH-13, esta cuenca está drenada por el río del mismo nombre, que en su nacimiento es denominado como Río Arroyo Grande.

Actualmente el uso del suelo en el predio del **proyecto** planteado en la **MIA-P** Ambiental en su modalidad particular está definido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002, como Uso destinado para Desarrollo Turístico Residencial T-25 con una densidad bruta 25 ctos. hoteleros por ha.

Con relación al Uso del Suelo establecido por el Plan Parcial de Desarrollo urbano Turístico Punta Mita (PPDUT-PM-2002), el predio en que se construirá el **proyecto** tiene un Uso de Turístico Residencial (Casas Unifamiliares y Tiempo Compartido) y una densidad T-25 igual a 25 ctos. por ha.

Vegetación.

Se consideraron el plano de Uso de Suelo y Vegetación de **INEGI** (2017) y la revisión de los trabajos publicados sobre la vegetación característica del **SA** de Punta Mita, además del trabajo de campo realizado para corroborar las condiciones y características que se encuentra dicha vegetación la cual cubre aproximadamente el 16% del **SA**, asimismo, el área del **proyecto** actualmente se encuentra cubierta por Vegetación Agrícola Pecuaria de acuerdo con INEGI (2017) con una cobertura aproximada del 70 % y finalmente una porción de aproximadamente el 14 % del **SA** está clasificado como uso Asentamiento Humano.

La vegetación que limita con el predio del **proyecto** es de pastos pues el predio está rodeado del campo de prácticas del campo de golf y del todo el campo de golf; este tipo de vegetación difícilmente podría servir como hábitat, para la cualquier especie animal como mamíferos mayores y reptiles. En el área de influencia del **proyecto** la flora presente no es característica de la vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia y existen superficies con escasa cobertura vegetal de herbáceas tales como: *Abutilon sp.*, *Lasiacis sp.*, *Sida spp.*, *Boerhavia sp.*, *Parophyllum punctatum*, *Momordica charantia*, *Malacra cf. fasciata* y *Passiflora sp.*; además del pasto bermuda 419 (*Cynodon dactylon x transvalensis*), que cubre todo el campo de golf de Punta Mita.

La vegetación presente en el área del **proyecto** ha desplazado la vegetación nativa y por consiguiente han modificado el ecosistema, provocando con ello la disminución de la biodiversidad de especies vegetales.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 158.01.03/2340/2022

Fauna.

En el SA la fauna ha sido muy presionada por actividades como la caza, el deterioro de sus hábitats, el crecimiento de asentamientos humanos y la construcción de carreteras y desarrollos turísticos.

Con el fin de determinar las especies de vertebrados terrestres existentes en la zona del SA, particularmente reptiles aves y mamíferos, con énfasis en los dos últimos, se realizó una revisión bibliográfica para elaborar un listado base para evaluar el impacto sobre la fauna presente en el área del **proyecto**. Posteriormente se realizaron una serie de visitas de campo de dos días, para corroborar la presencia o ausencia de las especies de fauna silvestre del inventario base de la zona.

Por lo que, dentro del SA se reporta la presencia de 42 especies y en orden de mayor a menor abundancia las más abundantes son las aves con 25 especies, los reptiles con 10 especies, los mamíferos con 6 y por último 1 crustáceo.

A nivel del SA, se identificaron un total de 42 especies de fauna terrestre y de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010** 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 reptiles con 3, enseguida las aves con 3 especies

Listado de especies de fauna del SA dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**

Nombre científico	Nombre común	Estatus
Aves		
<i>Ardea herodias</i>	Garza	Pr
<i>Icterus spurius</i>	Calandria	Pr
<i>Tachybaptus dominicus</i>	Zambullidor menor	Pr
Reptiles		
<i>Cnemidophorus lineatissimus</i>	Cuije cola azul	Pr
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra	A

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, en general la fauna en el área del **proyecto** es muy escasa tanto número de especies si consideramos la observada en la zona de influencia 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. Las siguientes especies fueron vistas en el área del proyecto:

- Calandrias (*Icterus postulatus*)
- Cenizón nortño (*Mimus polyglottos*).

Carla





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

- Copetón tiranillo (*Myiarchus tyrannulus*)
- Chachalaca (*Ortalis pollicephala*)

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 área de influencia, 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** 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**.

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

Durante la etapa de preparación del sitio y construcción.

Factor impactado: Aire.

Se reducirá la calidad del aire dentro y en la periferia del área del **proyecto**, principalmente porque al momento de eliminar la cobertura de pastos y arbustos, los suelos quedarán expuestos a la acción del viento. Provocando el aumento de partículas volátiles. Esta producción de polvo se podría acrecentar con el paso de vehículos que realizaría los acarreos de material producto del despalme, personal, equipo y maquinaria.

La calidad del aire se verá afectada temporalmente y de manera paulatina, por lo que habrá el tiempo para que no exista acumulación de partículas y se produzca una recuperación natural de la calidad del

Calderón



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

aire, debido a lo anterior, y además al considerar que existen medidas que pueden reducir el efecto, se prevé un impacto despreciable.

Por otra parte, otra fuente de afectación y de presión a la atmósfera, que se espera en la etapa de preparación y construcción, es la relacionada con el uso de maquinaria y equipo, ya que esta actividad, ocasionará la producción de bióxido de carbono (CO₂), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NOx) y dióxido de azufre (SO₂); sin embargo, este impacto ocurrirá de manera puntual y su efecto será sólo temporal, el mismo depende del mantenimiento preventivo y correctivo para cumplir con la normatividad ambiental oficial, motivo por el cual, se espera que el impacto ambiental sea despreciable.

Durante la etapa de construcción, se generarán ruidos y vibraciones por las actividades constructivas en sí, estas actividades generadas al mismo tiempo en toda la superficie del área del **proyecto** ahuyentará a la fauna menos tolerante hacia sitios aledaños principalmente pequeños reptiles y provocar molestias a los habitantes vecinos y turistas; sin embargo, se realizarán las actividades de construcción gradualmente, y en horarios de trabajo de 8 horas establecidos diurnamente, lo anterior hará que el impacto esperado se considere como no significativo.

Factor impactado: Suelo.

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

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

Factor impactado: Geomorfología.

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

Factor impactado: Hidrología superficial y subterránea.

Para el caso de la hidrología superficial, al ser modificadas las condiciones topográficas por la construcción del **proyecto** puede ocurrir alteraciones en el flujo de dirección de los escurrimientos o en el patrón de drenaje, sin embargo éste es un impacto despreciable ya que dentro del área se han modificado los patrones hidrológicos por la construcción carreteras, vialidades, desarrollos turísticos,



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

entre otros; asimismo, el área que será afectada por el **proyecto**, es poco significativa en relación al Sistema Ambiental delimitado.

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

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

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

Factor Impactante: Vegetación.

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

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

Factor Impactado: Fauna.

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

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

Durante la etapa de operación y mantenimiento.

Factor Impactado: Aire.

"Villas Golf Surf"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

En específico la operación de las vialidades se tendrá la generación de ruido y se afectará la calidad del aire por la emisión de gases contaminantes de agentes externos al **proyecto** (vehículos de los usuarios de las vialidades), como bióxido de carbono (CO₂), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO_x) y dióxido de azufre (SO₂); sin embargo, al tratarse de una zona abierta las corrientes de aire promoverán la dispersión de las emisiones contaminantes de los vehículos, reduciéndolos al mínimo.

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

Factor impactado: Suelo.

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

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

Factor Impactado: Hidrología subterránea.

El agua requerida será obtenida de la red existente con la que cuenta el desarrollo inmobiliario.

Por lo anterior, no se requiere extraer más agua que la estipulada en el título de concesión otorgado al desarrollo inmobiliario.

Factor Impactado: Vegetación.

Durante la operación no se prevén efectos adversos sobre la vegetación.

Factor Impactado: Fauna.

En específico la operación de las vialidades que prevé el **proyecto** se verá obstaculizado el libre desplazamiento de la fauna silvestre que pueda incidir en ambos lados de la vialidad, sin embargo, este impacto es poco significativo, ya que en la zona existen caminos y carreteras que actualmente obstaculizan el libre desplazamiento de la fauna silvestre en el **SA**.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

Sistema de Gestión Ambiental

Handwritten mark

Handwritten mark



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. T38.01.03/2340/2022

Se propone un **Sistema de Gestión Ambiental (SIGA)** como un instrumento que además de ayudar a dar seguimiento y atención a las medidas propuestas, permite visualizar el enfoque integral en la atención de los efectos negativos al ambiente bajo los siguientes objetivos centrales:

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

Conservación de Suelo.

- En las etapas de preparación del sitio y construcción sólo se despalmarán las áreas definidas para el **proyecto**.
- 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.
- No se realizarán excavaciones ni remoción de suelo innecesarios que pudieran propiciar procesos erosivos.
- Se respetarán los tiempos de construcción, para evitar dejar expuesto por mucho tiempo el suelo desnudo.

Prevención de afectaciones a la Fauna.

- Difundir el reglamento para contratistas e interior del condominio a los contratistas que participen en la ejecución del **proyecto**, así como a los residentes y visitantes respectivamente,

"Villas Golf Surf"
CANTILES DE RITA, S.A. DE C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 650100

Teléfono: (371) 2154801

www.gob.mx/seamarnat

Página 22 de 33

Handwritten signature



Handwritten mark



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

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.

- Permitir el escape de cualquier especie de fauna.
- Los residentes no podrán alimentar a las especies de fauna silvestre, ni dejar alimentos en las áreas comunes.

Flora.

- Respetar los sitios aledaños a las áreas del **proyecto**, para no afectar la vegetación existente también de pastos y arbustos.
- Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, no realizar bajo ninguna circunstancia la quema de material vegetal.
- Sólo remover la vegetación que se encuentre en el Área de Afectación directa del **Proyecto**.
- Previo al inicio de los trabajos se realizará una revisión en el Área de **Proyecto** con el fin de rescatar y reubicar los individuos de especies vegetales.

Atmósfera.

- 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.
- 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.
- Se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos y maquinaria, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán registros documentales de su cumplimiento.
- En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente a cada unidad.
- Se aplicarán en la medida de lo posible, horarios de trabajo diurnos, para evitar molestias por la generación de ruido.

Residuos.

- El manejo, clasificación, almacenamiento y transporte de los residuos sólidos urbanos se realizará conforme a lo dispuesto en la normatividad ambiental vigente.
- Los residuos de materiales dispersos se dispondrán en sitios autorizados.
- La disposición final de los residuos de manejo especial será gestionada con la autoridad competente.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

- Se notificará a la autoridad ambiental competente, mediante los formatos establecidos, la generación o manejo de los residuos peligrosos conforme lo señala el artículo 43 de la **LGPGIR**.
- Se contratarán empresas autorizadas por la **SEMARNAT** para el manejo, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.
- Se identificarán (etiquetas), clasificarán y manejarán los residuos peligrosos conforme lo establecido en la **LGPGIR** y en su Reglamento, así como en la normatividad vigente aplicable. Estos residuos se envasarán en recipientes o contenedores cuyas dimensiones, formas y materiales reúnan las condiciones de seguridad para su manejo.
- El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos se instalará cumpliendo con el artículo 82 del Reglamento de la **LGPGIR**.
- Se verificará que los residuos peligrosos no tengan un periodo de almacenamiento mayor a seis meses, quedando asentado en bitácoras.
- Las bitácoras se registrarán de acuerdo al artículo 71, fracción I del Reglamento de la **LGPGIR**.
- Al concluir la etapa de construcción se dejará libre de residuos peligrosos aquellas instalaciones temporales en las que se hayan generado y el almacén será desmantelado y se presentará el aviso correspondiente a la **SEMARNAT**.

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

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

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

Escenario sin proyecto.

La tendencia del **SA** presentado en el Capítulo IV de la **MIA-P** es que continuará la presión sobre los componentes del **SA** donde se inserta el **proyecto**, teniendo en cuenta que es una zona turística y 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.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.

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

"Villas Golf Surf"
CANTILES DE NITA S.A. DE C.V.

Concluye





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. T38.01.03/2340/2022

aumento de tráfico vehicular en la zona, en 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, 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.

Las actividades de la etapa de construcción generarán un impacto benéfico temporal, sobre la economía local y el empleo ya que se ocupará mano de obra local y renta de equipo, así como la adquisición de insumos, materiales y combustibles que se requieren para estos trabajos.

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.

El escenario ambiental futuro considerando la operación del **proyecto**, teniendo en cuenta la aplicación del Sistema de Gestión Ambiental que se pretende implementar no se prevén impactos ambientales significativos sobre los componentes ambientales del sistema ambiental 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 área de influencia del mismo, ya que se encuentra debidamente regulado el uso de suelo y se cumplirán con las disposiciones legales aplicables.

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

II. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación Federal dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **REIA**, que obliga a esta Oficina de Representación 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

"Villas Golf Surfi"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

la integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos

Al respecto, esta Oficina de Representación 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 Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y 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, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º inciso 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, 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º fracción VII.a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación 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**

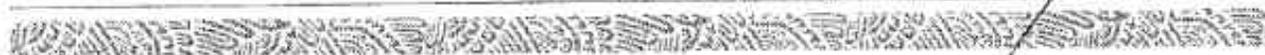
"Villas Golf Surff"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.

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

Teléfono: (311) 2344801

www.gob.mx/semarnat

Página 26 de 33





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

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, "**Villas Golf Surfí**", a ubicarse dentro del Lote G2-2 del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit.

El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de 9 Villas Residenciales que tendrán dos niveles cada una con cocina, comedor, estancia, cto. de servicio, garage, terraza, alberca, 4 recamaras con baño vestidor y la conexión a los servicios de agua potable, luz, telefonía, datos, drenaje sanitario, drenaje pluvial, todas las obras antes mencionadas se ubicarán en un terreno que tiene una superficie total de 16,664.00 m², de los cuales las obras en su conjunto ocuparán aproximadamente 5,803.00 m², es importante mencionar que dentro del lote en donde se construirán las villas el anterior desarrollador construyó una caseta de administración de paso y un cajón de estacionamiento que ocupan una superficie de 997 m².

Coordenadas UTM del predio

X	Y
444428.97	2296141.96
444517.34	2295993.36
444535.83	2296005.03
444547.59	2296008.34
444575.91	2296029.30
444601.42	2296053.16
444623.67	2296094.94
444445.94	2296168.43
Superficie = 16,664.00 m²	

Dimensiones del proyecto

OBRAS NUEVAS	SUP. (m ²)
Villas	4,937.00
Vialidad y Accesos	866.00
Subtotal	5,803.00
OBRAS EXISTENTES	
Administración de paso	191.00
Estacionamiento	806.00
TOTALES	6,800.00

"Villas Golf Surfí"

CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

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

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá vigencia de **(veinte) 20 años** para realizar las actividades de 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 Oficina de Representación 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 Oficina de Representación 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 **REJA**, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación 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

"Villas Golf Surfi"
CANTILES DE NIYA, S.A. DE C.V.

Av. Alameda No. 110 Opc., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (31) 2154921 www.gob.mx/semarnat

Página 26 de 33

Caril



3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

la autorización respectiva a esta Oficina de Representación Federal, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del REIA. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNART-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 Oficina de Representación 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 Oficina de Representación 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 determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **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 trata y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **REIA** que establece que la ejecución de la obra

"Villas Golf Surfi"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación 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 **LGEPA**, 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 **LGEPA** 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 Oficina de Representación 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 66 párrafos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, fracciones VIII, IX, X, XI, XII, y XIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. 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 despalmie y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales

"Villas Golf Surf"
CANTILES DE NITA, S.A. DE C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2340/2022

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

DECIMOTERCERO. - Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **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. Jorge Antonio Alonso Tavira** representante legal de la persona moral denominada **Cantiles de Mita, S.A de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 257 del Reglamento transitorio del Reglamento interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma el Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez, Jefe de la Unidad Jurídica."



Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero. - Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit. - Presenta. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaye. - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada. - Encargado de la Oficina de Representación 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.p. ARCHIVO **18NA2022TD058**

No. Bitácora: 18/MP-0062/07/22

mgcc

"Villas Golf Surfi"
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (511) 2154201 www.gob.mx/semarnat

Página 33 de 33



