

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 SEPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su calidad por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma el Lic. Miguel Angel Zamudio Villagómez, Jefe de la Unidad Jurídica.



Lic. Miguel Angel 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)



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores
Año de Magón
FRECUENTE LA TRANSFORMACIÓN

94



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Tepic, Nayarit, a 13 de julio de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

Sr HECTOR IVAN GARCIA AVALOS

13:42

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el Sr. HECTOR IVAN GARCIA AVALOS Apoderado legal de los fideicomisarios cesionarios RICHARD NASON MORASH y ELIZABETH TWEEDY MORASH que en lo sucesivo se denominarán como los promoventes, para el proyecto "MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT", en lo sucesivo denominado como el proyecto, ubicado en el lote 4 del Subcondominio RC-2A Pacifico Estates, integrante del Subcondominio RC-2, a su vez integrante del Subcondominio G2-A, a su vez integrante del Subcondominio G2 en el Condominio Maestro Punta Mita en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con localización en las coordenadas UTM de referencia: X = 444,151.4168, Y = 2,296,856.2739 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 13 de abril de 2022, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, a la fecha de su presentación, mediante el cual los promoventes, ingresaron la MIA-P del proyecto para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave 18NA2022TD028.
- II Que el 21 de abril de 2022, se publicó la recepción del proyecto en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/18/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 14 al 20 de abril de 2022 y extemporáneos.

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4-DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Allende No. 110 Cto., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154301

www.gob.mx/semarnat

Página 1 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

- III Que el 21 de abril de 2022, mediante escrito sin fecha, los **promovientes**, presentaron la página del periódico de fecha 18 de abril de 2022, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV Que el 29 de abril de 2022, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante oficios 138.01.00.01/1104/2022 y 138.01.00.01/1105/2022, ambos del 12 de mayo de 2022, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI Que el 15 de junio de 2022, se recibió en esta Delegación Federal la respuesta referente al Resultando anterior, mediante oficio No. SDS/SMAO/DCEA/DEIRA/0366/2022.
- VII Que el 21 de junio de 2022, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/1447/2022 solicitó a los **promovientes** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII Que el 05 de julio de 2022, se recibió en esta Delegación Federal mediante escrito sin fecha, la respuesta referente al Resultando anterior.

CONSIDERANDO

- 1 Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XI, 28 primer párrafo y Fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **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 y su cercanía con la Zona Federal Marítimo Terrestre

MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-PA PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154501 www.gub.mx/semarnat

Página 2 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, los **promovientes** presentaron una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio; con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

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



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

6 Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a los **promoventes** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitaron los **promoventes**, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por los **promoventes** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción y operación de una vivienda unifamiliar residencial. La superficie legal del predio de acuerdo con la escritura pública que contiene la cesión de derechos fideicomisarios es de 3,887.42 m², la cual se considera como la disponible para la implantación del **proyecto** y los cálculos de los coeficientes urbanísticos de ocupación y utilización de suelo.

El lote se encuentra actualmente baldío, no existiendo construcciones dentro del mismo. La diversidad vegetal es muy escasa, compuesta mayormente de pastizal inducido con escaso arbolado. Se ubica entre unas viviendas en operación y una en proceso de construcción muy avanzado, teniendo una vialidad y área del campo del golf del Condominio Maestro Punta Mita en la colindancia al oriente, y al poniente colinda con una franja del freeway del campo de golf y posteriormente, la zona federal marítimo terrestre.

Dentro del predio se observan 7 ejemplares de árboles y palmas de coco de agua, de los cuales se deberá remover uno conocido como Concha (*Acacia cochliacantha*) y se trasplantará dentro del predio un Guamuchil (*Pithecellobium dulce*), en tanto que se conservarán los otros 5 ejemplares. Se conservarán 2 palmas de coco, 2 guamúchil y una mataiza.

La fauna es escasa debido a la intensa actividad humana por desmontes, construcción de viviendas y habitación de casas, así como por la intensa circulación de vehículos diversos. Está representada por especies de aves que presentan cierta tolerancia al desarrollo urbano como Luis bienteveo (*Pitangus sulfuratus*), Gorrión común (*Passer domesticus*), Cococita (*Columbina inca*), y al estar cerca del litoral costa, se observaron aves acuáticas marinas en vuelo como fragatas (*Fregata magnificens*) y pelicanos (*Pelecanus occidentalis*). La zona se encuentra en avanzado proceso de consolidación, y actualmente cuenta con todos los servicios y la infraestructura urbana requeridas para un asentamiento humano, como son: energía eléctrica, agua potable, sistema de drenaje y alcantarillado, distribución de gas, recolección de basura servicios telefónicos y de conexión a Internet, vialidades en buenas condiciones, además de un campo de golf en operación, etc.

Desglose de superficies del **proyecto** (en metros cuadrados).

Construcción de superficies finales del predio del proyecto	m ²	
---	----------------	--

"MIA-P. CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO ROJA PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Altamirano No. 118 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901

www.gob.mx/seamnat

Página 4 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Superficie total del lote de acuerdo a escrituras.	3,887.42	100%
Nivel Planta Baja.		
Áreas Interiores de Construcción Techada.		
Cochera, staff.	127.13	
Recámara 2, Cocina, comedor, sala terraza, Bar, lavandería.	527.97	
Gym.	55.49	
Recámara 3.	82.11	
Total construcción techada.	792.7	20%
Áreas Exteriores de Construcción Descubierta.		
Caminamientos y terrazas descubiertas.	174.74	
Espejo de agua.	37.09	
Rodamientos y andadores.	428.16	
Alberca.	129.16	
Total construcción descubierta.	769.15	20%
Áreas verdes.		
Jardines.	2,325.57	
Total áreas verdes.	2,325.57	60%
Áreas Generales del Proyecto en Planta Baja.		
Total construcción techada.	792.7	20%
Total construcción descubierta.	769.15	20%
Total áreas verdes.	2,325.57	60%
Total de áreas debe ser igual a la superficie del lote.	3,887.42	100%

Superficie de edificación en planta alta y sótano.

Nivel planta alta	m ²
Recámara 1, 4 y 5.	309.97
Recámara 6.	50.63
Terraza.	121.71
Total construcción planta alta.	482.31
Construcción nivel sótano.	m ²
Cuarto de filtros, bodega, cisterna.	200.7
Total construcción nivel sótano.	200.7



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Descripción por cada etapa:

Preparación del sitio.

- Desmonte. Esta actividad consistirá en el retiro de la escasa vegetación que se observa en el lote. Para la etapa de operación se implementarán acciones de reforestación con especies preferentemente nativas en las áreas verdes del **proyecto**.

- Despalme. Consistirá en el retiro de la capa de tierra superficial en aproximadamente 20 cm de profundidad que será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**. En caso de que el volumen producido sea superior a las necesidades del **proyecto**, el material sobrante, será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

- Trazo. Consiste en marcar de manera manual, con cal y cuerdas, las diferentes zonas del **proyecto**, correspondientes al desplante de las edificaciones que componen la vivienda, alberca y zonas para la introducción de los servicios.

- Excavación. Consiste en la excavación de pequeñas fosas y zanjas para la cimentación con zapatas corridas o aisladas ligadas además de la introducción de los servicios como agua potable, drenaje, electricidad y telefonía, además será necesaria la excavación para nivelación del terreno. El material obtenido en la excavación será reutilizado en la nivelación y áreas verdes, el sobrante enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que no esté contaminado con residuos sólidos.

- Nivelación y Compactación. Se llevará a cabo la colocación de parte del material de despalme y también de material proveniente de casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Se colocará el material de compactación hasta llegar a los niveles requeridos, humedeciendo, compactando y nivelando según lo determine la planimetría del **proyecto**. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo.

Es importante mencionar que no se efectuarán desviaciones de cauces, ni se realizarán cortes pronunciados de terreno, ya que la topografía del sitio es generalmente plana.

Descripción de obras y actividades provisionales

- Habilitación de instalaciones provisionales. Se habilitarán con pilotes y tablado de madera, y otros materiales no permanentes y ocuparán una superficie aproximada de 210 m². Consistirán en un espacio de bodega para resguardo de herramienta y materiales. Se utilizará una caseta rodante rentada que será usado como oficina para los ingenieros residentes y un pequeño comedor, todos los cuales tendrán un carácter provisional y serán retirados al término del **proyecto**. Frente a estas instalaciones provisionales



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

se asignará un área como patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios portátiles, en una proporción de 1 por cada 15 trabajadores. A continuación, se indican las superficies a ocupar:

Uso	Superficie (m ²)
Trailer oficinas	20
Área para sanitarios portátiles	16
Caseta vigilante	4
Bodegas	80
Comedor	30
Patio de servicio	60
Total	210

Las actividades provisionales consistirán en la operación de las obras provisionales relativas a las oficinas de la residencia de obra, vigilancia, uso de bodegas y patio de servicio.

Los desechos sólidos producidos por estas actividades serán recolectados, reutilizando y reciclando los materiales aptos para ello, y los no aptos serán enviados al sitio de almacenamiento temporal para ser entregados al servicio municipal de limpia para su disposición final. Del mismo modo, los residuos líquidos acumulados en los sanitarios portátiles serán recolectados periódicamente por la empresa propietaria de los mismos, la cual será la responsable de darles la disposición final conforme lo establece la normatividad y la autorización de operación de dicha empresa. En cuanto sea posible conectarse al drenaje sanitario local, se dejarán de usar los sanitarios portátiles. Las instalaciones provisionales serán retiradas paulatinamente, una vez que se vaya terminando la obra principal.

Etapa de construcción

- Cimentación. Considerando que se trata una vivienda con sótano y un nivel superior, la cimentación se realizará mediante zapatas corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos 2.0 m de profundidad, medidos desde el nivel de desplante. La capacidad de carga es de 17 toneladas por metro cuadrado. El procedimiento es el tradicional y consistirá en la excavación de las fosas, para posteriormente armar las varillas de acero con alambre recocido y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla.
- Ingreso vehicular y andadores. Consiste en la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el ingreso de la casa habitación, estas superficies serán preferentemente de materiales permeables, como el adopasto.
- Estructura de concreto. Se trata de la construcción de columnas, trabes, firmes y losas con concreto premezclado. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.
- Construcción de la alberca. Previa excavación de la fosa se armará y colará un vaso de concreto premezclado con impermeabilizante, vaciado por medio de bombeo, estará reforzado con acero, cimbra, con acabados en mosaico, previa instalación del sistema de filtrado y bombeo, además de los sistemas



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

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

electrónicos de control de los equipos.

- Albañilería. Consiste en la construcción de muros con block de concreto y ladrillo, juntado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaffanes, emboquillados, pretilles, actividades en su mayoría efectuadas a mano. Asimismo, incluye la construcción de la alberca.

- Instalaciones. Consistirá en la colocación de tuberías de cobre, CPVC y PVC para gas, drenajes y agua potable respectivamente, así como el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades serán de realización manual.

- Agua potable. La tubería será de P.V.C., y se instalará en cepas a una profundidad de 0.50 metros de desnivel del nivel cero de la terracería, el sistema de distribución y conducción será por medio de la red común, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua consistente en una cisterna y un sistema hidroneumático para inyectar presión al sistema de agua.

- Drenaje sanitario. La tubería se colocará en zanjas con paredes verticales de dimensiones variadas, según sea el caso del diámetro de la tubería a colocar, donde se hará un acostillado, el cual consistirá en colocar material fino (arena de banco) y se compactará al 90 % proctor con apisonadores curvos y planos cada 20 cm hasta el nivel de la plataforma. Se conectará a la planta de tratamiento de aguas residuales del Condominio Maestro Punta Mita.

- Emisiones. No se producirán emisiones a la atmósfera que se consideren significativas. Solo habrá emisiones de los motores a gasolina y diésel de la maquinaria y camiones durante el proceso de construcción. Posteriormente, la generación de gases será mínima, procedente del uso doméstico de los vehículos automotores privados de los habitantes de la vivienda.

- Drenaje pluvial. Será principalmente superficial, dirigiendo las aguas a través de las áreas ajardinadas laterales de la casa habitación, que permitirá la infiltración del agua al subsuelo y dirigirán el excedente hacia la franja del campo de golf frente al lote del **proyecto**.

- Electrificación y alumbrado: La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad colindante, que conduce la red principal del Condominio Maestro Punta Mita.

- Acabados. El terminado será con materiales de ornato, enjarres y empastados, asimismo, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recamaras y muebles de cocina y patios de servicios.

- Habilitación de Áreas Verdes: Consistirá en la siembra de árboles de diversas especies preferentemente nativas en las áreas verdes del **proyecto**.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

- **Limpieza General:** Se ejecutarán acciones permanentes de recolección de residuos y acopio temporal en contenedores, retirándose los materiales y desechos sólidos de la obra, para su reutilización y reciclado en lo posible, y la entrega del resto al servicio de limpia del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. En el momento adecuado, se procederá al desmantelamiento de las instalaciones temporales (bodegas y oficinas) y serán retiradas del lote. La actividad de limpieza general se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

- **Jardinería:** Consistirá en el proceso de sembrado de plantas ornamentales preferentemente nativas en las áreas verdes del **proyecto** adquiridas en un vivero autorizado.

- **Empleo de mano de obra.** Debido a su ubicación central respecto de diversos centros de población en la zona, prácticamente la totalidad del personal será de localidades cercanas como los Fraccionamientos Emiliano Zapata y Nuevo Corral del Risco y los poblados de Higuera Blanca, La Cruz de Huanacaxtle, Bucerías, en Nayarit, por lo que no se ocasionará un fenómeno migratorio.

Personal para la preparación del sitio y construcción

Tipo de mano de obra	No. De empleados	Porcentaje
Calificada	12	30 %
No calificada	28	70 %
Total	40	100 %
Temporal (durante parte de la obra)	15	37 %
Permanente (durante toda la obra)	25	63 %
Total	40	100 %

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación y el mantenimiento del inmueble será realizado directamente por los ocupantes de la vivienda y sus administradores, estimándose que las principales acciones serán las relativas a la jardinería, limpieza y mantenimiento de los elementos del **proyecto**. Las actividades consistirán en la residencia, recreación, esparcimiento y disfrute de las instalaciones. Frente al **proyecto**, hacia la colindancia norponiente se ubica una franja del campo de golf, que es una de las actividades recreativas principales del desarrollo turístico habitacional Punta Mita.

En la operación del **proyecto** no se requerirá de equipos industriales para la disposición de residuos sólidos o líquidos, ya que se contará con el servicio de recolección municipal de residuos y la conexión directa para el envío de las aguas residuales a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita. El manejo y disposición de residuos se describen más adelante en el presente capítulo.

MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACÍFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

Av. Alianza No. 113 Dta., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 53000 Teléfono: (311) 2154901 www.gob.mx/samartas

Página 6 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

- Empleos.

Se contratará preferentemente a trabajadores de las localidades cercanas, por lo que se estima que no se ocasionará un fenómeno migratorio. El personal a contratar será el siguiente:

Área de trabajo	No. de empleados	Turno
Empleados domésticos	3	2
Mantenimiento y jardines	1	1
Administrador	1	1
Total	5	

Descripción de obras asociadas al proyecto.

El **proyecto** no requerirá de obras especiales asociadas ni la instalación de tecnología especial para su funcionamiento y operación, ya que en el Condominio maestro Punta Mita existen todos los servicios urbanos, además, no se requerirá la apertura de nuevas vialidades, ya que el predio colinda con una ya en operación y en buen estado.

Etapas de abandono del sitio.

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se considera de 50 años, y que se trata de una propiedad privada dentro de un condominio maestro de muy alto valor comercial, no se considera pertinente elaborar un programa de abandono, pues el proyecto se remodelará o reconstruirá en lugar de abandonarlo.

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 a los **promoventes** 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:



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Que al **proyecto** le aplican los siguientes instrumentos legales:

Ley de Aguas Nacionales

ARTÍCULO 20. De conformidad con el carácter público del recurso hídrico, la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales se realizará mediante concesión o asignación otorgada por el Ejecutivo Federal a través de "la Comisión" por medio de los Organismos de Cuenca, o directamente por ésta cuando así le competa, de acuerdo con las reglas y condiciones que dispone la presente Ley y sus reglamentos. Las concesiones y asignaciones se otorgarán después de considerar a las partes involucradas, y el costo económico y ambiental de las obras proyectadas. **Vinculación.** Los requerimientos de agua potable del **proyecto** serán cubiertos por el Condominio Maestro Punta Mita, el cual ha manifestado tener la capacidad de dotar el agua potable requerida, como lo hace para el Subcondominio G2, al cual pertenece el lote RC 2A / 4 y para otros Subcondominios y complejos cercanos y del mismo tipo en la zona, por lo que el **proyecto** no requiere de obtener concesión ninguna, ni realizará actividades de explotación de las aguas nacionales, sino que obtendrá el recurso de las entidades autorizadas para ello. Ver Carta de factibilidad de servicios expedida por la Asociación de Condominios Punta Mita A.C.

Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales

Artículo 134.- Las personas físicas o morales que exploten, usen o aprovechen aguas en cualquier uso o actividad, están obligadas, bajo su responsabilidad y en los términos de ley, a realizar las medidas necesarias para prevenir su contaminación y en su caso para reintegrarlas en condiciones adecuadas, a fin de permitir su utilización posterior en otras actividades o usos y mantener el equilibrio de los ecosistemas. **Vinculación.** El **proyecto** contará con un sistema de tuberías para la conducción del agua pluvial hacia las áreas verdes del sitio, para propiciar su reabsorción al subsuelo. En las etapas de preparación del sitio y construcción se establecerán medidas de vigilancia para evitar derrames y/o descargas de cualquier tipo de contaminante y el correcto uso y funcionamiento de los sanitarios portátiles que se instalarán para el personal de obra, así como su continuo mantenimiento, para evitar derrames que puedan contaminar el suelo y la zona costera. Las aguas residuales del **proyecto** se dirigirán a la PTAR del Condominio Maestro Punta Mita. Ver Carta de factibilidad de servicios expedida por la Asociación de Condominios Punta Mita A.C.

Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (2003). (LGPGIR)

Artículo 5.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

XXXIII. Residuos Sólidos Urbanos: Los generados en las casas habitación, que resultan de la eliminación de los materiales que utilizan en sus actividades domésticas, de los productos que consumen y de sus envases, embalajes o empaques; los residuos que provienen de cualquier otra actividad dentro de establecimientos o en la vía pública que genere residuos con características domiciliarias, y los resultantes de la limpieza de las vías y lugares públicos, siempre que no sean considerados por esta Ley como residuos de otra índole; **Vinculación.** Los residuos producto de la operación se pueden clasificar como residuos sólidos urbanos, los cuales serán entregados al servicio municipal de limpia para su



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

adecuada disposición final. Se propone la elaboración de un programa de manejo individual para residuos de manejo especial que se ejecutaría como medida de mitigación de impactos ambientales.

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

NOM-001-SEMARNAT-2021. - Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. **Vinculación.** El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita.

NOM-002-SEMARNAT-1996. - Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal. **Vinculación.** El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita.

NOM-041-SEMARNAT-2015. - Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. **Vinculación.** Se exigirá a los transportistas y contratistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que aseguren el óptimo funcionamiento de las unidades vehiculares y la maquinaria en el sitio, evitando así la emisión de contaminantes en la zona.

NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición. **Vinculación.** En su caso, Se exigirá a los transportistas y contratistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que aseguren el óptimo funcionamiento de las unidades vehiculares y la maquinaria en el sitio, evitando así la emisión de contaminantes en la zona.

NOM-052-SEMARNAT-2005. - Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. (D.O.F. 23/junio/2006). **Vinculación.** Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del proyecto, por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.

NOM-059-SEMARNAT-2010. - Protección ambiental - Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres - Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo. **Vinculación.** En el sistema ambiental del **proyecto** se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma para las cuales se implementarán medidas de protección.

NOM-081-SEMARNAT-1994. - Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. **Vinculación.** Las actividades del **proyecto** no son del tipo industrial, comercial ni de servicios. No obstante, durante la construcción se establecerá como



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que circulen durante la construcción del **proyecto**, que estén adecuadamente lubricados y afinados, además de respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.

NOM-162-SEMARNAT-2012.- Establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:

5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.

5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.

5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:

a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.

b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.

c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.

Vinculación. El **proyecto** no colinda directamente con la zona federal marítimo terrestre, además de que en esa zona la playa es mayormente rocosa, lo que la hace inadecuada para la anidación de especies de tortuga marina. Sin embargo, por su cercanía, los **promoventes** se asegurará que los contratistas y ocupantes procedan con lo siguiente:

a.- No se removerá ningún tipo de vegetación en la zona de playa.

b.- No colocar ningún tipo de elemento sobre la playa arenosa

c.- Abstenerse de usar todo tipo de cuerdas, mallas, artes de pesca, o cualquier otro elemento que pudiese representar un riesgo para las especies marinas

d.- Se prohibirá todo tipo de luces en la zona de playa. La iluminación dentro del lote del **proyecto** orientada hacia la playa deberá ser de color ámbar.

e.- El **proyecto** apoyará el programa institucional de protección a las especies de tortuga marina



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

actualmente en operación en otras zonas de la Bahía de Banderas y la costa norte de Nayarit, que tienen condiciones para el anidamiento de esas especies.

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

Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

LX Bis. Selva: Ecosistema forestal de clima tropical en el que predominan especies leñosas perennes que se desarrollan en forma espontánea, excluyendo los acahuales y guamiles y que cuentan con las características para ser considerados terrenos forestales arbolados de acuerdo con esta Ley...

Vinculación. Según la Carta de Uso de Suelo del **INEGI F13-C-58** Escala 1:50 000 (1975), antiguamente el uso principal del suelo en la zona estaba considerado como pastizal inducido desprovisto de vegetación fuertemente (Pi-Ehf). Dadas las condiciones del lote que se encuentra con muy poca vegetación, se identifican en el plano topográfico los ejemplares de arbolado presentes en el mismo, cuyo censo se incluye en el apartado de vegetación en el Capítulo IV. Del análisis de dicho censo, en el que se encontraron 7 ejemplares de arbolado, se desprende que 2 de ellos son exóticos, de la especie *Cocos nucifera*. Ver tabla a continuación:

No.	Nombre Común	Nombre Científico	Tallo	Copa	Altura	Destino
1	Concha	acacia <i>Cochilcantha</i>	0.77	3.50	4.50	Remoción
2	Guamuchil	<i>Pithecellobium Dulce</i>	0.38	4.00	4.80	Trasplante
3	Guamuchil	<i>Pithecellobium Dulce</i>	0.45	5.50	5.00	Conservación
4	Mataiza	<i>Sapium Pedicellatum</i>	0.25	3.50	4.00	Conservación
5	Guamuchil	<i>Pithecellobium Dulce</i>	0.30	5.00	4.50	Conservación
6	Palma	<i>Cocos Nucifera</i>	0.35	5.00	5.00	Conservación
7	Palma	<i>Cocos Nucifera</i>	0.30	4.50	5.00	Conservación

De lo anterior se desprende que el predio no se encuadra dentro de la definición de Selva, que se establece en esta Ley en materia forestal, y por lo tanto, no requiere someterse al procedimiento de autorización de Cambio de Uso de Suelo Forestal que establece esta ley. Se debe señalar que 4 ejemplares serán conservados, uno de ellos trasplantado dentro del mismo predio, en el centro de la glorieta de circulación interna, y únicamente un ejemplar será removido en forma definitiva.

Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. (publicado el 09 de diciembre de 2020 en el Diario Oficial de la Federación)



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

Oficio No. T38.0100.01/1658/2022

Artículo 2. Para los efectos del presente Reglamento, además de la terminología contenida en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, se entenderá por:

*1. Acahual, asociaciones vegetales que se localizan en áreas originalmente ocupadas por Selvas que han sido sometidas al establecimiento de praderas artificiales y cultivos anuales o perennes mediante un sistema de producción tradicional, en subsecuentes años de cultivo que al estar en periodos de descanso recuperan la vegetación de Selva a través de un proceso de sucesión ecológica y que presentan diferencias de estructura, composición, tamaño o densidad con respecto a las Selvas maduras. Vinculación. El lote del proyecto es parte de un fraccionamiento habitacional en avanzado estado de consolidación, rodeado de vialidades y casas habitación en operación o construcción, con muy pocos lotes urbanos baldíos remanentes en la misma condición de escasa vegetación, siendo uno de los pocos lotes que permanecen sin construir. Considerando la ausencia de vegetación de selva, es evidente que el predio se clasifica como un terreno **NO FORESTAL**, y por lo tanto, no requiere someterse al procedimiento de autorización de Cambio de Uso de Suelo Forestal que establece la ley en la materia.*

Que para desarrollar el presente proyecto, los promoventes solicitaron a esta Delegación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el proyecto, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 Fracciones IX y X de la LGEEPA y 5º Incisos Q) y R del REIA.

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

El uso de suelo en materia urbana del sitio del **proyecto**, lo regula el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto No. 8430 publicado el 1 de junio de 2002, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

Vinculación. El **proyecto** dispondrá adecuadamente de sus aguas residuales al conectarse a la red de drenaje del Condominio Maestro Punta Mita. Contribuirá a preservar el equilibrio del paisaje al conservar parte de su vegetación y utilizar especies nativas para el ajardinado, así como al utilizar elementos constructivos que se integren con el paisaje. Debido a que el **proyecto** cumple con acatar las disposiciones de la LGEEPA y su reglamento en materia de impacto ambiental, así como con las normas oficiales mexicanas aplicables en materia ambiental y con otras disposiciones aplicables, además de que las aguas residuales serán adecuadamente dispuestas, el **proyecto** está vinculado con los objetivos de este Plan.

Se manifiesta que los **promoventes** ha iniciado los trámites urbanos para la obtención de la compatibilidad urbanística correspondiente al **proyecto**, como se demuestra con la constancia de recepción de solicitud del trámite ante la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, cuyo folio es ODUMA-0875/22 de fecha 25 de marzo de 2022. La ubicación del **proyecto** en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Bahía de Banderas, Nayarit, vigente; en la zona clasificada como un área de desarrollo turístico (T-25), establece que el uso de suelo es compatible con el **proyecto**, que se vincula así con dicho Plan.

De acuerdo con lo anterior, para el análisis del cumplimiento del coeficiente de ocupación de suelo (**COS**), del coeficiente de utilización de suelo (**CUS**) y de la densidad del **proyecto**, se consideró la superficie total del predio que arroja los cálculos siguientes:

Tabla De Determinación Del Coeficiente De Ocupación De Suelo (COS)	Superficie En m ²	% Del Predio
Superficie Restante Del Predio Para El Proyecto	3,887.42	100.00%
Áreas De Construcción Techada En Planta Baja	792.70	
Total De Superficie Para Determinación Del COS	792.70	20.39%

Tabla de determinación del coeficiente de utilización de suelo (CUS)	Superficie en m ²	% del predio
Superficie restante del predio para el proyecto	3,887.42	100.00%
Planta baja	792.70	
Planta alta	482.31	
Total de superficie para determinación del CUS	1,275.01	32.80%

Se señala que el **proyecto** cuenta con la aprobación del Comité Técnico del Condominio Maestro Punta Mita como se menciona a continuación:

Concepto		Proyecto	Permitido por PMDUBB y PPDUPM	Cumplimiento
USO DE SUELO		Habitacional	Habitacional	CUMPLE
		I	T-25	
TERRENO M ²		3,887.42	600 m ² mínimo	CUMPLE
CONSTRUCCIÓN TECHADA M ²	(Desplante en m ²)	792.70	1,166.22	CUMPLE
COS=	792.70	0.2039	0.3	CUMPLE
	3,887.42			
CUS=	1,275.01	0.3280	1.2	CUMPLE
	3,887.42			
NIVELES		1	4	CUMPLE

"PISTA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

DENSIDAD. - No. de Departamentos, Estudio o Llave Hotelera, Villa, Cabaña, Bungalow, Casa Hotel o Residencia Turística / Hectáreas	1	13 casas por hectárea = 5 casas	CUMPLE
RESTRICCIÓN FRONTAL (CAMINO INTERIOR)	12.5	15 metros	CUMPLE (1)
RESTRICCIÓN LATERAL	5 metros	3 metros	CUMPLE
RESTRICCIÓN TRASERA HACIA LOTE	12 metros	5 metros	CUMPLE (2)

(1) Es importante resaltar que la construcción del **proyecto** cumple con la restricción a la vialidad interna del condominio en los términos del dictamen 0685/2018 de fecha 22 de agosto de 2018 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, referido a los proyectos en lotes que componen el Condominio Maestro Punta Mita y sus Subcondominios, el cual pretendidamente obra en expedientes de esa Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el cual establece que en dicho Condominio la restricción hacia la vialidad, no aplica estrictamente, ya que no se trata de vialidades públicas sino internas de un condominio privado y al no limitar la iluminación, ventilación, ni violentar la privacidad, que es lo que motiva la imposición de restricciones en primer lugar, se permitirá una restricción de edificación elevada de 10 metros;

(2) La colindancia trasera del **proyecto** no es hacia la playa sino a una franja del campo de golf, que siendo parte de las áreas comunes del condominio maestro Punta Mita, debe considerarse como colindancia hacia un lote, ya que no se trata de una vialidad, por lo que le aplica la restricción de 5 metros, como se muestra en la tabla. Sin embargo, por regulaciones internas del Condominio Maestro, se respecta una restricción de 12 metros en el eje central del lote.

Vinculación. Como se puede observar, el **proyecto** cumple con los parámetros y restricciones establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas Nayarit, y el Plan Parcial de Desarrollo urbano de Punta Mita.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA** 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 **LGEEPA** 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 a los **promovientes** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDominio PC-3A PACÍFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

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 los **promovientes**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) basado en la guía para la elaboración de la manifestación de Impacto ambiental modalidad particular (**MIA-P**) del sector turístico (**SEMARNAT**, 2012) así como en el documento de la **SEMARNAT** denominado "Lineamientos que Establecen Criterios Técnicos de Aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental", particularmente en su lineamiento "SEPTIMO.- DE LOS CRITERIOS PARA DELIMITAR UN SISTEMA AMBIENTAL" (**SA**), presentándose a continuación los criterios, proceso y resultado de la determinación del **SA** para el **proyecto**. Además contempló el criterio del Conjunto de Datos Vectoriales de Unidades Climáticas escala 1: 1 000 000 (García & **CONABIO**, 1988), del Conjunto de Datos Vectoriales Geológicos. Continuo Nacional. Escala 1:1'000,000 el **SA** se encuentra conformado principalmente por rocas volcanoclásticas;

a) Dimensiones del **proyecto**, tipo y distribución de las obras y actividades a desarrollar:

El **proyecto** pretende la construcción de una vivienda unifamiliar en una superficie de desplante de aproximadamente 792.70m², las obras y actividades que comprende el **proyecto** se encuentran divididas en tres etapas distintas. Durante la primera (preparación del sitio), será necesario modificar las condiciones de los componentes ambientales para permitir el paso a la segunda etapa (construcción), donde se construirán los elementos que constituyen el **proyecto**. En la última etapa (operación y mantenimiento), las actividades se restringen a la operación y mantenimiento de la infraestructura, así como a la ejecución de los programas ambientales que se propondrán. La descripción de estas etapas, las actividades que las conforman y su calendarización, pueden observarse en el capítulo II de la presente **MIA-P**.

b) Factores sociales (poblados cercanos):

En las cercanías del sitio donde se pretende insertar el **proyecto** no se observan grandes núcleos urbanos, sino pequeñas poblaciones donde la principal actividad económica está estrechamente ligada al desarrollo turístico presente en la zona. Los poblados más cercanos al sitio de **proyecto** son Corral del Risco e Higuera Blanca, con una población de 2,304 y 960 habitantes respectivamente. De igual forma el lote de **proyecto** forma parte de un subcondominio residencial privado denominado "La Punta", que ya cuenta con infraestructura, equipamiento y viviendas en operación de naturaleza similar a la del **proyecto**, el cual a su vez se encuentra dentro del condominio maestro Punta de Mita.

c) Usos del suelo permitidos por el Plan de Desarrollo Urbano o Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable para la zona (si existieran):

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDominio RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Allende No. 110 Dta., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (31) 2154901 www.semarnat.gob.mx

Página 18 de 70



De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, en su plano de zonificación E-14, el sitio de **proyecto** se encuentra dentro de un área marcada como T-25, destinada al desarrollo turístico, por lo que la naturaleza del **proyecto** es compatible con este instrumento de normatividad urbana.

d) Rasgos geomorfoedafológicos.

Para considerar la geomorfología de la zona, se obtuvieron las curvas de nivel a cada 15 metros, a partir de carta topográfica FI3D77 escala 1:50000 (INEGI, 2014) y se superpusieron a la imagen satelital del sitio. Esta información se verificó en campo para detectar pendientes, direcciones de escurrimientos y líneas de parteaguas, que son límites evidentes y contundentes para los procesos hidrológicos y, en consecuencia, a partir de esta información es posible identificar microcuencas.

Contando ya con la información geomorfológica de curvas de nivel, así como información sobre pendientes, líneas de parteaguas y barreras, fue posible identificar las diferentes direcciones de los escurrimientos pluviales y delimitar la cuenca o microcuenca en la que se ubica el sitio de **proyecto**.

e) Cuenca hidrológica delimitada

Para efectos de la delimitación del **SA**, es adecuado considerar la homogeneidad del rasgo hidrográfico más relevante, es decir la microcuenca, como unidad ambiental representativa del **SA**, que a su vez se vincula directamente con los rasgos geomorfológicos del sitio. La cuenca hidrológica o hidrográfica, en términos generales, se considera como unidad básica de estudio y se refiere a una zona de la superficie terrestre tal, que si fuera impermeable todas las gotas de lluvia que caen sobre ella serían drenadas por un sistema de corrientes hacia un mismo punto de salida.

El sitio de **proyecto** se encuentra ubicado en la Región Hidrológica T3, Huicicila (cuenca río Huicicila-San Blas).

Para determinar la dirección de flujo pluvial se llevó a cabo un análisis espacial mediante el software ArcGIS en su versión 10.4, a partir de un modelo de elevación digital se genera un raster con ocho direcciones de salida válidas que se relacionan con las ocho celdas adyacentes hacia donde puede ir el flujo. Este enfoque comúnmente se denomina el modelo de flujo de ocho direcciones (D8) y sigue un acercamiento presentado en Jenson and Domínguez (1988). A partir del raster de dirección de flujo se procedió a delimitar las cuencas de drenaje utilizando la herramienta "Basin" del software ArcGIS, las cuencas de drenaje se delinean dentro de la ventana de análisis mediante la identificación de líneas de cresta entre cuencas. Se analizó el ráster de dirección de flujo de entrada para encontrar todos los conjuntos de celdas conectadas que pertenecen a la misma cuenca de drenaje. Las cuencas de drenaje se crean ubicando los puntos de fluidez en los bordes de la ventana de análisis (desde donde manaría el agua del ráster) y también los sumideros, e identificando después el área de contribución sobre cada punto de fluidez. Esto da como resultado un ráster de cuencas de drenaje, a partir de este raster se



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

obtuvo como resultado el polígono de la microcuenca para el sitio de **proyecto**.

f) Sistema ambiental delimitado.

Por lo anterior, la delimitación del área de estudio o sistema ambiental (**SA**) fue elaborada tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del **proyecto**, así como los factores sociales y el entorno inmediato del área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas).

Delimitación del área de influencia del proyecto

se describen a continuación los criterios que se aplicaron para su delimitación:

Para los efectos directos se determinó que el área donde se construirá el **proyecto** será la superficie donde se resentirán este tipo de impactos, como lo son la remoción parcial de vegetación y la pérdida parcial de suelo, los cuales están limitados a una superficie específica bien definida.

Para delimitar el área de influencia que considere también los efectos indirectos, de conformidad con la definición presentada, es necesario identificar los principales impactos negativos que trascienden los límites del sitio de **proyecto**, así como los componentes ambientales que resienten dichos impactos fuera del polígono de **proyecto**.

Teniendo en cuenta que el alcance de los principales impactos negativos indirectos característicos del tipo de **proyecto**, tales como emisión de ruido y emisión de gases de combustión interna de la maquinaria, se resentirán en el área de influencia, estará en función principalmente de la dirección y velocidad de los vientos dominantes, es necesario estimar la rosa de los vientos para determinar el alcance con diferentes velocidades de vientos y en diferentes épocas del año, para lo cual se tomaron 128 datos de dirección y velocidad de vientos de la estación meteorológica de Mezcales (Sistema estatal de monitoreo agro-climático de Nayarit, 2013) (<http://www.climanayarit.gob.mx/datoshisto.php>) en el periodo del 11 de noviembre de 2014 al 16 de mayo de 2015. Con estos datos se alimentó el programa WRPLOT view 7.0 y se elaboró un modelo de rosa de los vientos. Las rosas de viento generadas fueron colocadas en los sitios de desplante del **proyecto** y posteriormente se creó un polígono para englobar la totalidad de las rosas de viento y generar el área estimada de influencia por viento.

Estimación del área de influencia por generación de ruido.

De conformidad con la rosa de los vientos calculada, en la zona habrá condiciones de viento entre 0.5 y 2.1 m/s en su mayoría, por lo que se estimó el área de influencia para las condiciones de poco viento por el impacto de ruido. Para ello y sabiendo que durante el desarrollo del **proyecto** se tendrán actividades de construcción, se determinó que el ruido máximo que se podría producir en el sitio de **proyecto** durante estas actividades será de 84 dB(A), de acuerdo con los distintos equipos a utilizar. No se llegará a ese nivel ya que se podrá mitigar, además de que en la zona el ruido de fondo es bajo pues se trata de una zona habitacional tranquila y controlada, sin elementos generadores de ruidos sinérgicos.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

significativos. Cuando la fuente de sonido es en campo abierto, la intensidad sonora (W/m^2) decrece con el cuadrado de la distancia, lo que significa que el nivel sonoro disminuye 6 dB cada que se duplica la distancia. El nivel resultante está dado por la expresión: $L_2 = L_1 + 10 \log (d_1/d_2)^2 = L_1 + 20 \log (d_1/d_2)$ (dB) donde L_1 es el nivel de intensidad acústica a una distancia d_1 , y L_2 es el nivel de intensidad acústica a una distancia d_2 . Utilizando la expresión anterior, se construye el modelo de decremento de ruido en función de la distancia para las actividades de construcción, utilizando un ruido máximo de 84 dB de acuerdo con las especificaciones técnicas de los equipos a utilizar:

Distancia de la fuente en metros	Intensidad en dB(a)	Aumento promedio por ruido de fondo en dB(a)	Total, en dB(a)
1	84	1	85
4	71.96	1	72.96
8	65.94	1	66.94
16	59.92	1	60.92
32	53.90	1	54.90
50	50.02	1	51.02
64	47.88	1	48.88

Considerando que, además de que el ruido de fondo de la zona es muy bajo por ser zona habitacional tranquila y controlada con ausencia de actividades ruidosas, se estima un aumento promedio de 1 dB(A). Utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos en las diferentes etapas del **proyecto**, se llega a determinar el área de influencia del **proyecto** la cual tiene un área de 35,278.14m².

	Área (m ²)	Hectáreas
Sistema Ambiental	729,468.26	72.94
Área De Influencia	35,278.14	3.52
Sitio Del Proyecto	3,887.42	0.3

Vegetación:

De acuerdo con el Conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1: 250 000, serie VI (Capa Unión) de **INEGI** (2016) dentro del sistema ambiental (**SA**) el tipo de vegetación primaria es el pastizal cultivado, el cual se presenta en la totalidad del **SA**, así como en la totalidad del lote del **proyecto**. al observar imágenes satelitales y durante las visitas realizadas en el **SA** pudo identificarse que la unidad de vegetación primaria ha sido modificada, existiendo en la actualidad un área casi enteramente urbanizada, presentándose vegetación de pastizal inducido en los lotes sin construir. Dentro del **SA** se identificaron otros tipos de vegetación como la exótica ornamental y vegetación secundaria con escaso arbolado.

Composición taxonómica de la vegetación en el SA

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BANJA DE BANDERAS, NAYARIT"

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

Página 21 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Se realizó el inventario de las especies arbóreas, arbustivas y herbáceas, registrando las siguientes variables dasométricas: nombre común, nombre científico, número de individuos por especies en los distintos estratos y categorías de plantas; como son arbóreo, arbustivo y herbáceo; y coberturas. El inventario florístico fue elaborado tanto para las especies observadas como para las colectadas para posterior identificación. En él se presentan todas las especies identificadas dentro del área del SA, así como diferentes clasificaciones de protección y estatus propios de cada especie, dichas clasificaciones se basan en categorías utilizadas actualmente por instituciones reconocidas en materia de conservación.

A continuación, se presenta el inventario florístico identificado para el sistema ambiental (SA).

Nombre científico	Nombre común
<i>Henrya insularis</i>	Ramoncillo
<i>Amaranthus hybridus</i>	Quelite
<i>Amphipterygium adstringens</i>	Cuachalalate
<i>Spondias purpurea</i>	Círuelo
<i>Cascabela ovata</i>	Huevo de toro
<i>Plumeria rubra</i>	Flor de mayo
<i>Mandevilla hypoleuca</i>	Maravilla
<i>Dieffenbachia amoena</i>	Amoena
<i>Thaumatococcus bipinnatifidus</i>	Garra de león
<i>Attalea guacuyule</i>	Palma de coco de aceite
<i>Cocos nucifera</i>	Palma coco de agua
<i>Trachycarpus fortunei</i>	Palmera excelsa
<i>Chrysalidocarpus lutescens</i>	Palma areca
<i>Washingtonia robusta</i>	Palmera de abanico mexicana
<i>Hyophorbe verschaffeltii</i>	Palma de botella
<i>Roystonea regia</i>	Palma real
<i>Sabal minor</i>	Palmeto enano
<i>Wodyetia bifurcata</i>	Palma cola de zorro
<i>Rudbeckia triloba</i>	Susan de ojos negros
<i>Zaluzania augusta</i>	Cenicillo
<i>Vernonia triflosculosa</i>	Tacotillo
<i>Bidens alba</i>	Aceitilla

NIA-R CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-3A PACÍFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO HABITERO PUNTA MITA, BAHÍA DE SANDEGAS, NAYARIT

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

Teléfono: (311) 3154901

www.gob.mx/semarnat

Página 22 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Nombre científico	Nombre común
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Amargosa
<i>Simsia grandiflora</i>	Guia puerquera
<i>Tanacetum balsamita</i>	Santa María

<i>Crescentia alata</i>	Cuastecomate
<i>Tabebuia donnell-smithii</i>	Primavera
<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa
<i>Spathodea campanulata</i>	Tulipán africano
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo
<i>Bursera copallifera</i>	Copal
<i>Terminalia catappa</i>	Almendra
<i>Terminalia buceras</i>	Olivo negro
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Helecho macho
<i>Hippomane mancinella</i>	Manzanilla
<i>Sapium pedicellatum</i>	Mataíza
<i>Ricinus communis</i>	Higuerilla
<i>Codiaeum variegatum</i>	Crotos
<i>Caesalpinia eriostachys</i>	Iguanero
<i>Vachellia campechiana</i>	Concha
<i>Vachellia farnesiana</i>	Huizache
<i>Leucaena leucocephala</i>	Guaje
<i>Mimosa leptocarpa</i>	Sierrilla
<i>Mimosa costarica</i>	Mimosa
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Parota
<i>Lysiloma acapulcense</i>	Tepehuaje
<i>Vachellia hindsii</i>	Jarretadera
<i>Delonix regia</i>	Tabachín
<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchilillo
<i>Bauhinia divaricata</i>	Pata de venado

<i>Senegalia tenuifolia</i>	Rabo de iguana
<i>Lysiloma divaricatum</i>	Tepemezquite



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

<i>Senegalia tenuifolia</i>	Rabo de iguana
<i>Entada polystachya</i>	Bejuco, junco
<i>Acacia cocilacantha</i>	Huizache
<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchillillo
<i>Heliconia bourgaeana</i>	Heliconia
<i>Ceiba aesculifolia</i>	Ceiba
<i>Malvastrum coromandelianum</i>	Malva
<i>Malvastrum bicuspidatum</i>	Malva
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima
<i>Trichilia trifolia</i>	Palo fierro
<i>Ficus benjamina</i>	Ficus
<i>Ficus insipida</i>	Higuera
<i>Ficus maxima</i>	Higuera
<i>Ficus elastica</i>	Hule
<i>Ficus microchalamys</i>	Chalata
<i>Musa paradisiaca</i>	Plátano
<i>Bougainvillea glabra</i>	Buganvilla
<i>Argemone grandiflora</i>	Chicalote
<i>Passiflora foetida</i>	Passiflora
<i>Passiflora coriacea</i>	Guía murcielago
<i>Megathyrsus maximus</i>	Pasto Guinea
<i>Cynodon dactylon</i>	Pasto Bermuda
<i>Cenchrus incertus</i>	Huizapoi
<i>Sorghum halepense</i>	Sorgo de alepo
<i>Cenchrus echinatus</i>	Huizapoi
<i>Paspalum notatum</i>	Pasto estrella
<i>Loeselia coerulea</i>	Banderilla
<i>Antigonon leptopus</i>	San miguelito
<i>Coccoloba barbadensis</i>	Juan Pérez
<i>Ixora coccinea</i>	Ixora
<i>Casearia tremula</i>	Caesaria
<i>Serjania mexicana</i>	Guía de culebra

"MIA-P CASA HABITACION EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO-PUNTA MITA, BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Alameda No. 110 Ota., Col. Centro, Tepic, Nayarit C.P. 63000 Teléfono: (311) 2164901 www.gob.mx/sancarnet

Página 24 de 70





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

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

<i>Loeselia coerulea</i>	Banderilla
<i>Ravenala madagascariensis</i>	Palma del viajero
<i>Strelitzia reginae</i>	Ave del paraíso
<i>Lantana camara</i>	Bandera española
<i>Cissus antartica</i>	Vid canguro
<i>Dioon edule</i>	Cicada

Las especies *Attalea guacuyule* y *Roystonea regia* se encuentran Sujetas a protección especial (Pr) dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. La especie *Dioon edule* en estatus peligro de extinción dentro de la misma norma.

La vegetación se ve representada en diversos camellones y jardines artificiales, con gran variedad de especies ornamentales exóticas y algunas especies de plantas nativas de la región, sembradas por el desarrollo, además de vegetación natural que aún se observa en algunos de los lotes no construidos. Se pueden observar varias especies ornamentales exóticas como son la Palma de coco (*Cocos nucifera*) Palma areca (*Chrysalidocarpus lutescens*), Amhoena (*Dieffenbachia amoena*), Tabachín (*Delonix regia*), Ixora (*Ixora coccinea*), Bугanvilia (*Bougainvillea glabra*), Croton (*Codiaeum variegatum*), Heliconia (*Heliconia acuminata*), Almendro (*Terminalia catappa*), plátano (*Musa paradisiaca*), entre otras. Estas especies se colocaron de manera posterior a la construcción de las vialidades, el campo de golf y las subunidades que lo componen. Por la composición de las especies de vegetación puede determinarse que el SA se compone de un ambiente urbano, que ha visto la unidad primaria de vegetación modificada casi en su totalidad, por lo que es importante que la implementación de los proyectos considere integrar especies nativas en su proyecto paisajístico y de jardinería.

Vegetación del Sitio de proyecto

- Número de sitios de muestreo. Considerando las dimensiones del sitio y su accesibilidad de **proyecto** se llevó a cabo un censo de la totalidad de ejemplares arbóreos, considerando ejemplares arbóreos aquellos con un diámetro normal mayor a los 10 cm y una altura mayor de 1.30 m. Los ejemplares con troncos leñosos con dimensiones menores a las mencionadas serán considerados como arbustos. Finalmente, respecto del estrato herbáceo se identificaron las especies presentes. A continuación, se mencionan las especies identificadas: *Cocos nucifera* (Palma coco de agua), *Rudbeckia triloba* (Susan de ojos negros), *Sapium pedicellatum*, (Mataíza) *Acacia coccíacantha*, (Concha) *Mimosa leptocarpa*, (Sierrilla) *Pithecellobium dulce*, (Guamúchil) *Leucaena leucocephala* (Guaje) *Malvastrum bicuspidatum*, (Malva) *Guazuma ulmifolia*, *Guásima Ficus elastica* (Higuera), *Megathyrsus maximus* (Pasto guinea), *Cynodon dactylon*, (Pasto Bermuda), *Sorghum halepense* (Sorgo de alepo), *Cenchrus echinatus* (Hulzapoti).

Esta unidad es la que predomina dentro de todos los lotes del SA que no cuentan con construcciones, lo que nos indica que esta es la unidad de vegetación primaria actual.



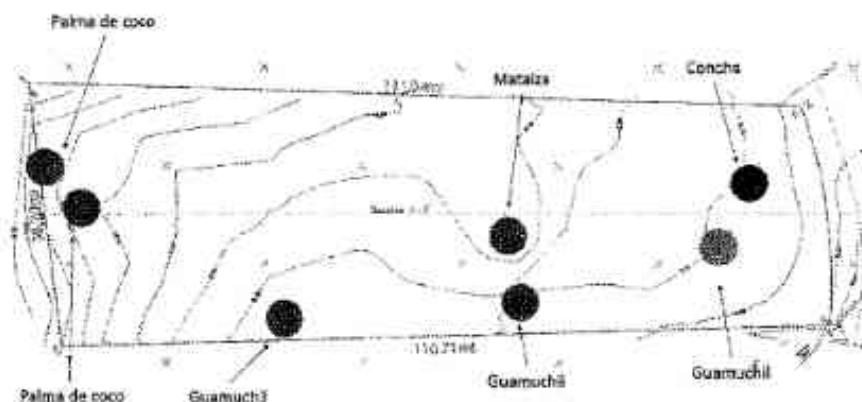
Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

Para determinar las abundancias de cada una de las distintas especies se contabilizaron los individuos de cada especie dentro del sitio de proyecto, considerando como ejemplares arbóreos aquellos con un diámetro normal mayor a 10 cm y arbustivos a los de un diámetro menor al señalado.

Familia	Nombre científico	Nombre común	No. De individuos	Abundancia relativa
Fabaceae	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	1	14.29
Fabaceae	<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil	3	42.86
Euphorbiaceae	<i>Sapium pedicellatum</i>	Mataiza	1	14.29
Arecaceae	<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco de agua	2	28.57
TOTAL			7	100

De estos individuos solo se retirará la concha (*Acacia cochliacantha*) se trasplantará un guamuchil (*Pithecellobium dulce*) y el resto serán integrados en el **proyecto**. En el siguiente diagrama se observan en verde los árboles que se conservarán totalmente, en azul aquellos que serán trasplantados y en rojo el único árbol a derribar.



Fauna

• Metodología y trabajo de campo. La metodología empleada tuvo como finalidad conocer a los vertebrados terrestres existentes dentro del SA y también dentro del sitio de **proyecto**, para lo cual se efectuó un inventario preliminar de la fauna silvestre, así como un muestreo de campo, mediante la implementación de técnicas y métodos de observación, así como de captura directa en sitios previamente seleccionados, que se denominaron Puntos de Muestreo (PM) y/o Puntos de Observación.

El inventario preliminar de tipo bibliográfico de especies de fauna silvestre ayudó a inferir, con base en la distribución y asociación de cada especie y en los distintos tipos de vegetación, la posible presencia o ausencia de las especies animales. Complementando con trabajo de campo, mediante muestreos directos e indirectos, se determinó la presencia de especies de fauna dentro del **SA**. De cada uno de los grupos de vertebrados se realizó un listado potencial de las especies reportadas bibliográficamente para

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

el sitio, para ello se revisaron trabajos publicados en revistas científicas, guías de campo y bases de datos de colecciones científicas, colocando datos taxonómicos, nombre común, endemismo, si presentan alguna categoría de riesgo.

Anfibios con distribución en el SA.

Especie	Nombre común	Distribución	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo gigante	Nativa	
<i>Craugastor occidentalis</i>	Rana ladadora costeña	Endémica, Nativa	
<i>Eleutherodactylus pallidus</i>	Rana chirriadora pálida	Endémica, Nativa	
<i>Agalychnis dacnicolor</i>	Ranita verduzca	Endémica, Nativa	

Reptiles con distribución en el SA.

Especie	Nombre común	Distribución	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Senticolis triaspis</i>	Culebra Ratonera	Nativa	
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo Pañuelo del Pacífico	Endémica, Nativa	
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucón asiática	Exótica-Invasora	
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra	Endémica, Nativa	A
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Nativa	Pr
<i>Sceloporus utiformis</i>	Lagartija Espinosa del Pacífico	Endémica, Nativa	
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Lagartija de Árbol del Pacífico	Endémica, Nativa	
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Huico de Líneas de Jalisco	Endémica, Nativa	Pr
<i>Aspidoscelis gularis</i>	Huico pinto del noroeste	Nativa	

Aves con distribución en el SA.

Especie	Nombre común	Distribución	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Bubulcus ibis</i>	Garza ganadera africana	Exótica-Invasora	
<i>Egretta caerulea</i>	Garza azul	Nativa	
<i>Cathartes aura</i>	Buitre americano cabecirrojo	Nativa	
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	Nativa	
<i>Choradrius vociferus</i>	Chorlo tildio	Nativa	
<i>Columbina passerina</i>	Tortolita Pico Rojo	Nativa	A

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, SANJA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Allende No. 110 Cta., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (371) 2154901 www.sgg.mx/semarnat

Página 27 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma Alas Blancas	Nativa	
<i>Zenaida macroura</i>	Huilota Común	Nativa	
<i>Columbina inca</i>	Tortolita Cola Larga	Nativa	
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara de San Blas	Endémica, Nativa	
<i>Ortalis wagleri</i>	Chachalaca castaño	Endémica, Nativa	
<i>Falco sparverius</i>	Cernícalo americano	Nativa	
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Tijereta	Nativa	
<i>Spinus psaltria</i>	Jilguero Dominicó	Nativa	
<i>Haemorhous mexicanus</i>	Pinzón mexicano	Nativa	
<i>Hirundo rustica</i>	Colondrina tijereta	Nativa	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	Nativa	
<i>Cassidix melanicterus</i>	Cacique mexicano	Nativa	
<i>Molothrus ater</i>	Tordo cabeza café	Nativa	
<i>Icterus spurius</i>	Calandria Castaña	Nativa	Pr
<i>Icterus pustulatus</i>	Calandria Dorso Rayado	Nativa	Pr
<i>Cassidix melanicterus</i>	Cacique mexicano	Nativa	
<i>Lanius ludovicianus</i>	Verdugo Americano	Nativa	
<i>Mimus polyglottos</i>	Centzontle norteño	Nativa	
<i>Toxostoma curvirostre</i>	Cuicacoche pico curvo	Nativa	
<i>Momotus mexicanus</i>	Momoto Corona Canela	Nativa	
<i>Callipepla douglasii</i>	Codorniz cresta dorada	Endémica, Nativa	
<i>Leluthylpis celata</i>	Chipe corona naranja	Nativa	
<i>Spizella pallida</i>	Gorrion pálido	Nativa	
<i>Passer domesticus</i>	Gorrion Europeo	Exótica-Invasora	
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	Nativa	A
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero lineado	Nativa	
<i>Himantopus mexicanus</i>	Monjita Americana	Nativa	
<i>Actitis macularia</i>	Playero alzacolita	Nativa	
<i>Tringa semipalmata</i>	Playero pihuiri	Nativa	
<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito trinador	Nativa	
<i>Sporophila torqueola</i>	Semillero de collar	Endémica, Nativa	
<i>Saltator coerulescens</i>	Saltador grisáceo	Nativa	
<i>Cyananthus latirostris</i>	Colibrí pico ancho	Nativa	Pr
<i>Troglodytes aedon</i>	Saltapared Común	Nativa	Pr
<i>Uropsila leucogastra</i>	Saltapared Vientre Blanco	Nativa	
<i>Turdus rufopalliat</i>	Mirio dorso canela	Endémica, Nativa	Pr
<i>Myiagretes similis</i>	Luisito Común	Nativa	
<i>Tyrannus crassirostris</i>	Tirano pico grueso	Nativa	
<i>Empidonax minimus</i>	Papamoscas Chico	Nativa	
<i>Contopus sordidulus</i>	Papamoscas del Oeste	Nativa	Pr
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquero cardenal	Nativa	
<i>Myiarchus tuberculifer</i>	Papamoscas triste	Nativa	
<i>Myiarchus tyrannulus</i>	Papamoscas Gritón	Nativa	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Bienteveo común	Nativa	
<i>Camptostoma imberbe</i>	Mosquerito Chillón	Nativa	
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano Pirí	Nativa	
<i>Empidonax albigularis</i>	Papamoscas Blanca	Nativa	
<i>Vireo hypochryseus</i>	Vireo Amarillo	Endémica, Nativa	

"TUA-P CASA HABITACION EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFIC ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Vireo gilvus	Vireo gorjeador	Nativa	Pr
--------------	-----------------	--------	----

Mamíferos con distribución en el SA.

Especie	Nombre común	Distribución	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Odocolleus virginianus</i>	Venado de cola blanca	Nativa	
<i>Sigmodon alleni</i>	Rata de la caña del Pacífico	Endémica, Nativa	
<i>Peromyscus simulus</i>	Ratón Nayarita	Endémica, Nativa	
<i>Mus musculus</i>	Ratón casero eurasiático	Exótica-Invasora	
<i>Rattus rattus</i>	Rata negra	Exótica-Invasora	
<i>Artibeus lituratus</i>	Murciélago frugívoro gigante	Nativa	
<i>Sturnira lilium</i>	Murciélago frutero común	Nativa	
<i>Artibeus jamaicensis</i>	Murciélago frutero	Nativa	
<i>Nasua narica</i>	Coati	Nativa	A
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	Nativa	
<i>Sciurus colliae</i>	Ardilla gris del Pacífico	Endémica, Nativa	

b) Fauna el sitio de proyecto

Para la selección de los sitios de muestreo en el sitio del **proyecto** se consideró la accesibilidad del terreno, las zonas menos perturbadas (con imágenes satelitales) y los aspectos sociales; de esta manera se llevó a cabo la técnica de registro por encuentros visuales (REV), la cual es útil para medir la composición de especies, abundancia, las asociaciones de hábitat y el nivel de actividad.

• Anfibios y Reptiles.

En el caso del muestreo de anfibios y reptiles se utilizó el método de recolecta y observación directa, por medio de recorridos en transectos de extensión variable, según las condiciones del terreno. Los anfibios y reptiles se recolectaron usando ganchos y pinzas herpetológicas, ligas de hule y guantes. Durante los recorridos se realizó la búsqueda activa en distintos microhábitats usados por anfibios y reptiles. Algunos ejemplares fueron llevados al laboratorio para confirmar su identidad taxonómica, por tratarse de especies de difícil identificación.

• Aves.

Para determinar las especies existentes en la zona y la abundancia de individuos, se realizaron puntos de conteo a lo largo de transectos de 100 a 500m. La amplitud entre los puntos de conteo fue de 25 metros y en cada punto se avistaron aves por 10 minutos. Durante el tiempo de avistamiento se registraron todas las aves observadas o identificadas por canto. Los muestreos se iniciaron a las 09:00 am y terminando a las 12:00pm y de 4:00pm a 7:00pm. Para el muestreo se utilizaron binoculares marca Sierra Tasco 10 X 42 y guías de campo para la identificación de aves.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Mamíferos.

Para el muestreo de mamíferos se usaron los métodos indirectos como la identificación de raspaderos, echaderos, madrigueras, así como la búsqueda de rastros como huellas y deyecciones en el área de estudio, asimismo se colocaron cámaras trampa en ubicaciones estratégicas donde previamente se detectaron rastros o evidencia de posible paso de fauna. Todos los organismos registrados y rastros se identificarán con el apoyo de guías de campo especializadas. La identificación de los mamíferos se realizó mediante claves taxonómicas.

Especies de fauna identificadas dentro del sitio de **proyecto**.

Especie	Nombre común	Distribución	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Aspiloscelis lineatissimus</i>	Huico de Líneas de Jalisco	Endémica, Nativa	Pr
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo Pañuelo del Pacífico	Endémica, Nativa	
<i>Sceloporus utiformis</i>	Lagartija Espinosa del Pacífico	Endémica, Nativa	
<i>Zenaida macroura</i>	Huilota Común	Nativa	
<i>Columbina inca</i>	Tortolita Cola Larga	Nativa	
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Tijereta	Nativa	
<i>Passer domesticus</i>	Corrión Europeo	Exótica-Invasora	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luisito Común	Nativa	
<i>Tyrannus crassirostris</i>	Tirano pico grueso	Nativa	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Bienteveo común	Nativa	

Anfibios. Durante la visita al sitio de **proyecto** no se identificó la presencia de especies de anfibios, esto debido a la carencia de escurrimientos o cuerpos de agua dentro del sitio de **proyecto**.

Reptiles. En el caso de los reptiles se identificaron 3 especies dentro del sitio de **proyecto**, encontrándose el *Aspiloscelis lineatissimus* dentro de la **NOM-59-SEMARNAT-2010**.

Aves. En lo que se refiere a este grupo a nivel del sitio de **proyecto**, se tiene un total de 4 especies, distribuidas en 3 familias, ninguna especie se identificó dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Mamíferos. Durante los trabajos de campo no se avistaron ejemplares de mamíferos dentro del sitio de **proyecto**, tampoco se observaron rastros indirectos de presencia como huellas, heces o madrigueras.

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

"MIA-F CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO 9C-24 PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Allende No. 110 Dte., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2164901 www.gob.mx/semarnat

Página 30 de 70



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

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación de los **promovientes** 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 los **promovientes** 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 los **promovientes** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

A continuación, se presentan medidas generales preventivas que se ejecutarán en la etapa de preparación del sitio:

Código	Medida
PP01	Mantener especial cuidado en el retiro de vegetación y delimitar las áreas de conservación de arbolado para evitar alteraciones.
PP02	El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas.
PP03	Se picará y reintegrará el material vegetativo producido por la actividad de desmonte.
PP04	Queda prohibida la caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna silvestre que pudiera identificarse en el sitio de proyecto y área de estudio.
PP05	Queda prohibida la elaboración de fogatas y la quema de residuos vegetales y cualquier otro objeto. Se pondrán letreros que indiquen la prohibición de estas actividades.
PP06	Los cambios de filtros de combustibles y aceites, así como las afinaciones y reparaciones de equipo se efectuarán fuera del predio y del área de estudio, en talleres autorizados. Asimismo, el abasto de combustible para la maquinaria se realizará mediante camionetas al momento de requerirlo para evitar el almacenamiento en el predio.
PP07	Mediante contrato, se exigirá a los contratistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad en la zona, así como el mantenimiento de sus vehículos automotores en óptimas condiciones.
PP08	Se colocará señalización que fomente, entre los participantes de la obra, respeto y cuidado hacia las diversas especies de flora y fauna que se encuentren en el sitio del proyecto y sus alrededores. La señalización se colocará desde en la etapa constructiva y permanecerá limpia durante toda la obra.
PP09	Durante todas las maniobras que impliquen el movimiento de tierras o mientras se encuentren los suelos desprovistos de vegetación, se efectuarán riegos para disminuir la propagación de polvos suspendidos, siempre cuidando el uso racionado del agua para evitar desperdicios.
PP10	Se elaborará y ejecutará durante todas las etapas del proyecto , un Programa de Protección de Fauna, en el cual se incluirán las medidas necesarias para garantizar la integridad de cualquier ejemplar de fauna de importancia dentro del sitio del proyecto .



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Construcción

Código	Medida
PC01	El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas.
PC02	Queda prohibida la pesca, caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna silvestre que pudiera identificarse en el sitio de proyecto y sistema ambiental.
PC03	Queda prohibida la elaboración de fogatas o y la quema de residuos vegetales y de cualquier otro objeto. Se pondrán letreros que indiquen la prohibición de estas actividades.
PC04	Los desperdicios de material como cables, plástico, tubos, bolsas de cemento, pedazos de block, polvo y concreto deberán ser acopiados en un lugar específico en el área del terreno del proyecto , sin afectar vegetación.
PC05	Consideramos importante que se mantenga el confort sonoro, esto es sin rebasar los 50 dB, por lo que se dará un mantenimiento preventivo y correctivo al equipo menor de construcción, a fin de reducir los niveles de ruido producidos por su funcionamiento.
PC06	Se establecerá como obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que circulen durante la construcción del proyecto, el uso de filtros para ruido, así como que se encuentren debidamente afinadas y lubricadas, además de respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.
PC07	Durante todas las maniobras que impliquen el movimiento de tierras o mientras se encuentren los suelos desprovistos de vegetación, se efectuarán riegos para disminuir la propagación de polvos suspendidos, siempre cuidando el uso racionalizado del agua para evitar desperdicios.

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Operación y mantenimiento.

Código	Medida
PO01	Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores de residuos sólidos contarán con tapa y los desechos serán embolsados antes de ser enviados a su destino final.
PO02	Para evitar la contaminación del suelo por el mantenimiento de los jardines se utilizarán plaguicidas biodegradables como los basados en piretroides sintéticos o piretrinas orgánicas, estos deberán estar autorizados por el catálogo de plaguicidas Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST, 2004). Además, se emplearán, en la medida de lo posible, técnicas del llamado control biológico, el cual emplea las sustancias de otras plantas para eliminar o erradicar las plagas de jardines.
PO03	Se picará y reintegrará el material vegetativo producido por la poda y trabajos de mantenimiento de jardines y vegetación en general del proyecto .
PO04	Como parte de las medidas que otorgan viabilidad ambiental al proyecto , se utilizarán dentro de del proyecto calentadores de agua de bajo consumo energético, que a su vez aumentan la eficiencia en el proceso de calentamiento de agua y permiten reducir las emisiones.

Impactos moderados durante la etapa de: preparación del sitio

Componente afectado: Suelo	
Descripción	Disminución de la materia orgánica del suelo. Exposición del suelo a procesos

"NUEVA CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFIC RSTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA NITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Atlante No. 110 Dto. Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (315) 215-4501 www.gob.mx/semaeres

Página 32 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

	erosivos. Remoción de la capa superficial de suelo por la ejecución del despalme. Alteración de la composición de suelo y exposición a la contaminación por la excavación y relleno. Modificación de la estructura de suelo por la excavación, relleno y nivelación.	
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos despalme para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción del aire.	Los riegos se realizarán por las mañanas y al final del día con el fin de disminuir la pérdida de agua por evapotranspiración.	Se registrará en la bitácora la ejecución de los riegos diarios.
ACCIÓN CONCRETA 3	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos despalme para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
El material resultante del despalme deberá compactarse y humedecerse para evitar su dispersión o pérdida.	Se verificará la condición de estos materiales en sitio a través de inspecciones diarias.	Se registrarán los reportes de las inspecciones en la bitácora ambiental.
Se colocarán barreras en la parte baja del sitio para contener posibles deslizamientos de rocas o sedimento.	Se verificará la colocación de las barreras de contención en la parte baja del sitio de proyecto .	Se tomará evidencia fotográfica de la instalación de las barreras de contención.

Componente afectado. Flora

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Descripción	Disminución de la superficie de vegetación forestal a causa del desmonte.	
Medidas de mitigación:		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto . Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación.	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutará un Programa de Rescate de Flora para rescatar ejemplares arbóreos con valor paisajístico para posteriormente trasplantarse en las áreas verdes designadas del proyecto .	Los ejemplares arbóreos por trasplantar deberán ser seleccionados de acuerdo con su especie, altura y diámetro.	Se registrarán la cantidad de árboles seleccionados para el trasplante, así como su especie.
ACCIÓN CONCRETA 3	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas para compensar la vegetación perdida durante el desmonte.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
ACCIÓN CONCRETA 4	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se prohibirá la creación de fogatas dentro del área del proyecto .	Se colocarán letreros preventivos y se evaluará su permanencia y mantenimiento. Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al término de las jornadas, para evitar más quemas.	En la memoria fotográfica se registrarán los letreros y su estado y se llevará un registro de cualquier indicio de quema de material vegetal en la bitácora.
ACCIÓN CONCRETA 5	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo la creación de un pequeño vivero temporal para el resguardo de los ejemplares que requieran ser reubicados posteriormente.	Se deberán tener los cuidados pertinentes con las plantas dentro del vivero para no disminuir su vigor al momento de ser reubicadas. Se evaluará el éxito en función de la supervivencia de los ejemplares durante su estancia en el vivero.	Se registrarán en la bitácora los ejemplares ingresados al vivero, así como el porcentaje de supervivencia.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Oficio No. 138.01.00.01/1658/20

Componente afectado: Fauna		
Descripción	Migración de fauna por la reducción de hábitat. Afectación a la diversidad de fauna por disminución de hábitat. Posible afectación de ejemplares de fauna protegida a causa del desmonte.	
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del proyecto .	Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada y su permanencia y mantenimiento.	La colocación, así como su posición será registrada en las bitácoras.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de fauna para evitar cualquier daño a los ejemplares faunísticos dentro del proyecto y sus alrededores.	Se llevarán a cabo recorridos mensuales para la identificación de fauna con la finalidad de evaluar el funcionamiento del programa, a través de indicadores como riqueza específica y abundancia.	La correcta ejecución de los diferentes lineamientos del programa será registrada en la bitácora.
ACCIÓN CONCRETA 3	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se verificará previo a las actividades de desmonte que no existan nidos ni fauna de lento desplazamiento, en caso de encontrarse serán reubicados.	Durante las primeras etapas del proyecto se mantendrá la vigilancia para detectar cualquier ejemplar de fauna que requiera ser reubicado y se evaluará mediante el número de ejemplares y nidos rescatados y los reubicados.	Tanto los recorridos como todos los ejemplares rescatados y liberados serán registrados en las bitácoras.
ACCIÓN CONCRETA 4	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se integrarán pasos de fauna en el diseño de las vialidades y caminos dentro de la obra, con la finalidad de permitir el libre desplazamiento de cualquier ejemplar.	Se verificará la creación, permanencia y mantenimiento de dichos pasos de fauna en todos aquellos lugares que se designen.	Se registrarán los pasos de fauna, así como su ubicación y permanencia en la bitácora.
ACCIÓN CONCRETA 5	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo la creación de un pequeño vivero temporal para el resguardo de los ejemplares que requieran ser reubicados posteriormente.	Se deberán tener los cuidados pertinentes con las plantas dentro del vivero para no disminuir su vigor al momento de ser reubicadas. Se evaluará el éxito en función de la supervivencia de los ejemplares durante su estancia en el vivero.	Se registrarán en la bitácora los ejemplares ingresados al vivero, así como el porcentaje de supervivencia.
A través de un Programa de	Se evaluará el aumento de diversidad	Se registrará evidencia

MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACÍFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

Av. Allende No. 118 Dca., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (31) 2154901 www.gob.mx/sema-net

Página 35 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Reforestación con Especies Nativas, se aumentará el hábitat disponible, propiciando el retorno de fauna al sitio del proyecto .	especifica de especies de fauna de distribución nativa en las áreas verdes del proyecto .	fotográfica de la presencia de ejemplares de especies nativas en las áreas verdes del proyecto .
--	--	---

Componente afectado: Subsuelo

Descripción	Exposición del subsuelo a la contaminación por la excavación. Alteración de la estructura del suelo por la excavación, relleno y nivelación. Disminución de la capacidad de filtración del subsuelo por el relleno y compactación.
-------------	--

Medidas de mitigación:

ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se colocarán barreras en la parte baja del sitio para contener posibles deslizamientos de rocas o sedimento.	Se verificará la colocación de las barreras de contención en la parte baja del sitio de proyecto .	Se tomará evidencia fotográfica de la instalación de las barreras de contención.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
Llevar a cabo un corte gradual del terreno siguiendo las recomendaciones establecidas en el estudio de mecánica de suelos	Se realizarán inspecciones semanales de supervisión para evitar derrumbes o deslizamientos.	Se registrarán las inspecciones, así como los reportes de estas.
ACCIÓN CONCRETA 3	EVALUACIÓN	REGISTRO
Establecer un sistema de drenaje adecuado en los cortes de relleno para prevenir la erosión superficial y falla.	El drenaje en los cortes de terreno debe diseñarse de modo que sea efectivo en prevenir la erosión superficial y la falla.	Se llevarán inspecciones semanales para detectar posible aumento en la presión de poros o disminución en la resistencia del talud, cambiando a inspecciones diarias en temporada de lluvias.
ACCIÓN CONCRETA 4	EVALUACIÓN	REGISTRO
El material resultante de la excavación deberá compactarse y humedecerse para evitar su dispersión o pérdida.	Se verificará la condición de estos materiales en sitio a través de inspecciones diarias.	Se registrarán los reportes de las inspecciones en la bitácora ambiental.
ACCIÓN CONCRETA 5	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutarán todas y cada una de las recomendaciones del estudio de Mecánica de Suelos para asegurar la estabilidad del suelo, la cimentación y la edificación.	Se verificarán y revisarán periódicamente las recomendaciones.	Se tomará evidencia fotográfica de la ejecución y revisión de las recomendaciones.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: construcción

Componente afectado. Suelo		
Descripción	Riesgo de contaminación de suelo por los residuos generados durante la construcción del proyecto . Modificación del uso de suelo para la construcción del proyecto .	
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del proyecto , de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera.	Se verificará la separación de los materiales durante la construcción.	Se mantendrá un registro de la cantidad de residuos valorizados.
ACCIÓN CONCRETA 3	EVALUACIÓN	REGISTRO
Los escombros serán entregados a recolectores autorizados para su adecuada disposición.	Se solicitará el registro como recolector autorizado.	Se tendrá un registro de los manifiestos proporcionados por el recolector.
ACCIÓN CONCRETA 4	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se apoyará los esfuerzos locales de conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes.	La colaboración podrá ser en especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocadas en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales.	A través de escritos se registrará la intención de colaboración con las diferentes organizaciones.
ACCIÓN CONCRETA 5	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se donarán 100 ejemplares de aboles nativos al ayuntamiento de Bahía de Banderas para futuros programas de reforestación.	Los ejemplares deberán ser de especies arbóreas nativas de al menos 1.30 metros de altura.	A través de un escrito de entrega se registrará la donación de árboles al ayuntamiento.

Componente afectado: Paisaje		
Descripción	Afectación a la calidad del paisaje por la construcción de la infraestructura.	
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO

"MIA-2 CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACÍFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Ailende No. 170 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Telefonos: (31) 2154901

www.gob.mx/samarnat

Página 37 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Se colocará una malla alrededor de la construcción para disminuir la visualización de la obra.	La malla colocada deberá ser de materiales oscuros, no translúcida que sea capaz de ocultar parcialmente el sitio de construcción.	Se registrará evidencia fotográfica de la instalación de la malla.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
Al terminar la jornada se guardarán y ocultarán los camiones y maquinaria con la finalidad de no alterar las condiciones estéticas del paisaje.	Se verificará al término de la jornada que dichos camiones y maquinaria se encuentren debidamente guardados y ocultos.	En las bitácoras se registrará horario de finalización, así como el arribo de los camiones a sus respectivos lugares.
ACCIÓN CONCRETA 3	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se utilizarán acabados y materiales de la región para integrar el proyecto al entorno paisajístico donde se integra.	Se cumplirán con el reglamento de imagen del municipio.	Se registrará el cumplimiento de los criterios establecidos en el reglamento de imagen urbano.
ACCIÓN CONCRETA 4	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.

Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: operación y mantenimiento

Componente afectado: Suelo		
DESCRIPCIÓN	Generación de residuos urbanos durante la operación del proyecto .	
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
El proyecto contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes propiamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciando así la separación de	Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento.	Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MIA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Alianza No. 110 Ote., Col. Centro Tepic, Nayarit C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154301 www.sed.rrc.se/nayarit

Página 35 de 70



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

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

estos.		
--------	--	--

Componente afectado. Agua		
Descripción.	Generación de aguas residuales durante la operación del proyecto . Incremento en la demanda de agua potable durante la operación del proyecto .	
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado
ACCIÓN CONCRETA 3	EVALUACIÓN	REGISTRO
Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su vida útil	Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.

Componente afectado. Aire.		
Descripción	Generación de gases de efecto invernadero durante la operación del proyecto .	
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales.	Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del proyecto para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

ACCIÓN CONCRETA 3	EVALUACIÓN	proyecto.
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del proyecto .

Medidas de mitigación para los impactos acumulativos del proyecto

Descripción: disminución de cobertura de vegetación		
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto . Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación.	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas para compensar la vegetación perdida durante el desmonte.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
Descripción: Disminución de hábitat de fauna		
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del proyecto .	Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada y su permanencia y mantenimiento.	La colocación, así como su posición será registrada en las bitácoras.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de fauna para evitar cualquier daño a los ejemplares	Se llevarán a cabo recorridos mensuales para la identificación de fauna con la finalidad de evaluar el funcionamiento del programa, a través de indicadores	La correcta ejecución de los diferentes lineamientos del programa será registrada en la bitácora.

"MIA/P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Allende No. 110 Ote., Ccl. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154201 www.semarnat.gob.mx

Página 40 de 70



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

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

faunísticos dentro del proyecto y sus alrededores.	como riqueza específica y abundancia.	
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se verificará previo a las actividades de desmonte que no existan nidos ni fauna de lento desplazamiento, en caso de encontrarse serán reubicados.	Durante las primeras etapas del proyecto se mantendrá la vigilancia para detectar cualquier ejemplar de fauna que requiera ser reubicado y se evaluará mediante el número de ejemplares y nidos rescatados y los reubicados.	Tanto los recorridos como todos los ejemplares rescatados y liberados serán registrados en las bitácoras
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
A través de un Programa de Jardinería con Especies Nativas, se aumentará el hábitat disponible, propiciando el retorno de fauna al sitio del proyecto .	Se evaluará el aumento de diversidad específica de especies de fauna de distribución nativa en las áreas verdes del proyecto .	Se registrará evidencia fotográfica de la presencia de ejemplares de especies nativas en las áreas verdes del proyecto .
Descripción. Generación de residuos sólidos en las diferentes etapas del proyecto .		
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
El proyecto contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes apropiadamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciando así la separación de estos, de igual manera se ubicarán recipientes en las áreas comunes.	Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento.	Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.
Descripción. Generación de polvos, partículas y gases contaminantes durante la construcción del proyecto .		
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Previo a cualquier trabajo que implique la remoción de material,	Se verificará que las áreas de trabajo mencionadas hayan sido humedecidas	Se llevará un registro de los riegos cuando se haya



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

se llevarán a cabo riegos para humedecer la tierra y evitar su dispersión.	previo a los trabajos descritos.	Indicado su necesidad.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se evitará trabajar en horarios y condiciones de viento intenso para reducir la dispersión de los polvos.	Se verificarán las condiciones climatológicas diarias antes de comenzar los trabajos que puedan provocar dichas afectaciones.	Se llevará un registro de las condiciones del tiempo, principalmente durante las obras que puedan provocar la dispersión de polvos.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo trabajos de mantenimiento e inspección periódicos de los equipos que produzcan emisiones a la atmósfera para garantizar su óptimo funcionamiento.	Se verificará que se lleve a cabo el mantenimiento e inspección de los equipos, y en caso de requerirse, su reemplazo.	A través de las facturas de los servicios de mantenimiento e inspección, se llevará el registro.
Generación de ruido durante la construcción del proyecto.		
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Colocar tapias de alrededor de la obra para disminuir el ruido generado por la demolición.	Los tapias deberán conformarse de materiales capaces de disminuir el ruido generado por las actividades del proyecto .	Se registrará evidencia fotográfica de la colocación de tapias.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Los trabajadores deberán utilizar equipo de protección para el ruido para evitar daños por la exposición prolongada al ruido generado por la demolición.	Antes de iniciar las actividades se evaluará el equipamiento de los trabajadores por parte del residente de la construcción.	Se registrará la ejecución de las verificaciones de equipo en la bitácora ambiental.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Establecer tiempos máximos de exposición al ruido dependiendo del nivel de ruido que se genere.	Se evaluará el nivel de ruido emitido por en el sitio durante las actividades con un sonómetro, a partir de los resultados se determinará el tiempo máximo de exposición.	Se registrará el nivel de ruido diario y el tiempo de exposición máximo determinado.
Descripción. Incremento en la demanda de agua potable y generación de aguas residuales.		
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas.	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los	Se llevará un registro de aquellos equipos que no



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	equipos recomendados.	cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su vida útil	Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.

Medidas de mitigación para los impactos sinérgicos detectados para el proyecto

Descripción. Pérdida de suelo y alteración de su composición y estructura.		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos para evitar alteraciones del y pérdida de suelo en las áreas circundantes	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se llevará a cabo un programa de reforestación con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se apoyará los esfuerzos locales de	La colaboración podrá ser en	A través de escritos se registrará la

MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT



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

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes.	especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocadas en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales.	Intención de colaboración con las diferentes organizaciones.
Descripción. Modificación permanente del paisaje por la alteración de los componentes naturales del entorno. Disminución de la superficie de vegetación nativa. Disminución del hábitat para distribución		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se utilizarán acabados y materiales de la región para integrar el proyecto al entorno paisajístico donde se integra.	Se cumplirán con el reglamento de imagen del municipio.	Se registrará el cumplimiento de los criterios establecidos en el reglamento de imagen urbano.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas para compensar la vegetación perdida durante el desmonte.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se apoyará los esfuerzos locales de conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes.	La colaboración podrá ser en especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocadas en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales.	A través de escritos se registrará la intención de colaboración con las diferentes organizaciones.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se donarán 100 ejemplares de árboles nativos al ayuntamiento de Bahía de Banderas para futuros programas de reforestación.	Los ejemplares deberán ser de especies arbóreas nativas de al menos 1.30 metros de altura.	A través de un escrito de entrega se registrará la donación de árboles al ayuntamiento.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
A través de un Programa de Reforestación con Especies Nativas, se aumentará el hábitat disponible, propiciando el retorno de fauna al sitio del proyecto .	Se evaluará el aumento de diversidad específica de especies de fauna de distribución nativa en las áreas verdes del proyecto .	Se registrará evidencia fotográfica de la presencia de ejemplares de especies nativas en las áreas verdes del proyecto .
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del proyecto .	Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada y su permanencia y mantenimiento.	La colocación, así como su posición será registrada en las bitácoras.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se integrarán pasos de fauna en el diseño de las vialidades y caminos dentro de la obra, con la finalidad de permitir el libre desplazamiento de cualquier ejemplar.	Se verificará la creación, permanencia y mantenimiento de dichos pasos de fauna en todos aquellos lugares que se designen.	Se registrarán los pasos de fauna, así como su ubicación y permanencia en la bitácora.

Medidas de mitigación para los impactos residuales detectados para el proyecto.

Descripción. Cambio de uso de suelo para desarrollo turístico habitacional. Generación de residuos y descargas de aguas residuales durante la operación del proyecto . Incremento en la demanda de servicios urbanos.		
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas para compensar la vegetación perdida durante el desmonte.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se apoyará los esfuerzos locales de conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes.	La colaboración podrá ser en especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocadas en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales.	A través de escritos se registrará la intención de colaboración con las diferentes organizaciones.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se donarán 100 ejemplares de árboles nativos al ayuntamiento de Bahía de Banderas para futuros programas de reforestación.	Los ejemplares deberán ser de especies arbóreas nativas de al menos 1.30 metros de altura.	A través de un escrito de entrega se registrará la donación de árboles al ayuntamiento.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará la separación y valorización de los residuos.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas	El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente	Se registrará evidencia documental y fotográfica del

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LÓTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RD-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA NITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

verdes.	para bastecer el riego de las áreas verdes.	sistema de captación instalado.
ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del proyecto para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto .

El **proyecto** considera la posible interacción con especies bajo protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, por lo que a continuación se proponen las siguientes medidas de prevención, mitigación y compensación:

Fauna en norma: <i>aspidoscelis lineatissimus</i>				
Medidas de Mitigación				
C	No.	ACCIÓN CONCRETA	EVALUACIÓN	REGISTRO
FN	1	Se llevarán a cabo ahuyentamiento periódicos al inicio de los trabajos.	Los ahuyentamiento deberán ser dirigidos hacia donde exista presencia de vegetación nativa, deberán realizarse manualmente y antes del inicio de cualquier trabajo.	Se registrarán las especies identificadas desplazándose durante las labores de ahuyentamiento.
FN	2	Se llevará a cabo un Programa de Rescate, Protección y Conservación de fauna para evitar cualquier daño a los ejemplares faunísticos dentro del proyecto y sus alrededores.	Se llevarán a cabo recorridos mensuales para la identificación de fauna con la finalidad de evaluar el funcionamiento del programa, a través de indicadores como riqueza específica y abundancia.	La correcta ejecución de los diferentes lineamientos del programa será registrada en la bitácora.
FN	3	Se verificará previo a las actividades de desmonte que no existan nidos ni fauna de lento desplazamiento, en caso de encontrarse serán reubicados.	Durante las primeras etapas del proyecto se mantendrá la vigilancia para detectar cualquier ejemplar de fauna que requiera ser reubicado y se evaluará mediante el número de ejemplares y nidos rescatados y los reubicados.	Tanto los recorridos como todos los ejemplares rescatados y liberados serán registrados en las bitácoras.
FN	4	Se integrarán pasos de	Se verificará la creación,	Se registrarán los pasos de

MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (31) 2154901

www.sob.mx/semarnat

Página 47 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

		fauna en el diseño de las vialidades y caminos dentro de la obra, con la finalidad de permitir el libre desplazamiento de cualquier ejemplar.	permanencia y mantenimiento de dichos pasos de fauna en todos aquellos lugares que se designen.	fauna, así como su ubicación y permanencia en la bitácora.
FN	S	Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del proyecto .	Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada y su permanencia y mantenimiento.	La colocación, así como su posición será registrada en las bitácoras.

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

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

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

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

Componente: suelo			
	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Tendencias	El suelo permanecerá sujeto a probables eventos de erosión por escurrimientos laminares ocasionales internos, sin embargo, las tendencias de desarrollo ocasionarían una pérdida gradual de suelo natural para dar paso al desarrollo de infraestructura turística.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación aumentaría el impacto al suelo ya que la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del intemperismo y la erosión. De igual manera el mal manejo de los residuos sólidos, especialmente durante la construcción del proyecto , afectarían a este componente, posibilitando su contaminación.	Aun cuando existirá afectación puntual de este componente en las áreas de desplante del proyecto , la implementación de medidas de prevención y mitigación disminuirán la magnitud de esta afectación, evitando una larga exposición del suelo, reintegrando el suelo de las excavaciones al sitio del proyecto y previniendo la contaminación con residuos sólidos.
Escenario ambiental esperado	Continuará dentro del Sistema ambiental (SA) el desarrollo de la actividad constructiva y habitacional actual. El suelo podría ser sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde no cuenta con vegetación nativa ni introducida en cantidad importante, así como a procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo.	Un escenario con alteraciones en el suelo por modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación con residuos sólidos.	En el sistema ambiental se consolidarán los desarrollos de tipo turístico habitacional de la misma naturaleza del proyecto , mientras que, en el sitio del proyecto , con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, y los programas ambientales se contaría con una superficie de 2,325.57 m ² de áreas verdes y jardines con vegetación preferentemente nativa, que contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo evitando su erosión.



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

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

Modificación de la calidad ambiental del sitio	En el sitio de proyecto no existirían cambios, sin embargo, en el sistema ambiental proseguirá el deterioro de las condiciones del suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos.	El sitio de proyecto verá afectada la calidad de este componente de manera moderada por la pérdida de suelo de manera puntual en el sitio de despiante de las obras y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos, ya que estos son de fácil dispersión.	Con la ejecución de las medidas de mitigación y programas ambientales, se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general.
---	---	--	---

Componente ambiental: subsuelo		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Tendencias	En ausencia del proyecto , el subsuelo continuará modificándose gradualmente en toda la franja costera destinada al desarrollo, a medida que se continúen construyendo los lotes disponibles.	El subsuelo permanecerá con las tendencias de cambio actuales en el SA . Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación posiblemente aumentaría en cierta medida la contaminación del subsuelo, a través de las actividades de cimentación, así como la posible modificación de su estructura y capacidad de filtración.	Con la aplicación del Sistema de Medias de Prevención y Mitigación y de los programas ambientales, los impactos al subsuelo se verán mitigados en cierta medida y compensados, con lo que se recuperará una superficie de 2,325.57 m ² de áreas verdes y jardines, que será permeable, beneficiando de manera indirecta el subsuelo.
-------------------	--	---	---



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Escenario ambiental esperado	Se espera un subsuelo con una leve disminución en su capacidad de filtración de agua y con modificaciones en su estructura a medida que continúe desplantando edificaciones con sus consecuentes trabajos de remoción de tierras y cimentación.	Un escenario con alteraciones en el subsuelo por las actividades preparativas del terreno y constructivas.	En el sistema ambiental se continuarán desarrollando las actividades turísticas, habitacionales y comerciales, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación y de los programas ambientales, el proyecto contará con áreas rehabilitadas que anteriormente se encontraban impactadas por erosión o compactación, devolviendo así en cierta medida sus propiedades al subsuelo.
Modificación de la calidad ambiental del sitio	No sufrirá cambios importantes a escala del SA, sin embargo, se esperan modificaciones puntuales en los sitios donde continúen desplantándose edificaciones, sobre todo en aquellos que requieran trabajos movimiento de tierras y cimentación.	La calidad ambiental se verá afectada de manera puntual en los sitios de cimentación y desplante de obras debido a la contaminación del subsuelo y a la modificación de algunas de sus características.	Con la ejecución de las medidas de mitigación y de los programas ambientales, se mejorarán las condiciones de del subsuelo y se rehabilitarán diversas áreas dañadas, con lo que se espera un leve aumento en la calidad del componente.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Agua

Tendencias	El gradual desarrollo en la zona creará una mayor carga en la disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible, evitará que se exceda la densidad habitacional permitida. Proporcionalmente existiría una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos sólidos, así como descargas no autorizadas en ríos o el océano.	La implementación del proyecto sin medidas de mitigación podría ocasionar la contaminación de escurrimientos temporales con residuos generados por la obra, los cuales llegarían al mar, de igual manera sin implementar medidas y políticas de ahorro de agua ejercerían una mayor presión a la disponibilidad de este recurso.	La consolidación de la zona turístico habitacional, continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este componente, no obstante, la instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, al igual que el adecuado mantenimiento de los sistemas de filtrado de las albercas, permitirá reducir la demanda de agua potable. No existirá contaminación de agua ya que las descargas se dirigirán a la red de drenaje y alcantarillado y se dirigirán a la planta de tratamiento del desarrollo Punta Mita.
-------------------	--	--	--



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Escenario ambiental esperado	La calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un período de largo plazo.	Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control y un uso deficiente del recurso.	Se espera una demanda de agua potable reducida, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento.
Modificación de la calidad ambiental del sitio	Sufriría cambios menores al igual que el sistema ambiental.	Se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y la reducción de su disponibilidad.	La calidad del agua permanecerá en condiciones adecuadas y se evitará el aumento significativo en su consumo con las medidas de ahorro en base a instalaciones y procesos que se instalarán en la vivienda.





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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Aire

	Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y con medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Tendencias	La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto . La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo ir en aumento, como se anticipa por el uso de suelo considerado para esta zona por los ordenamientos relativos.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una contaminación atmosférica importante por la operación de maquinaria en mal estado, dispersión de polvos resultantes del movimiento de tierras y el ruido excesivo durante la construcción.	Con las medidas de mitigación y los programas ambientales se esperaría que este componente conservara sus condiciones actuales, con afectaciones fugaces por las emisiones de la maquinaria, polvos y ruido.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Escenario ambiental esperado	La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona.	Ejecución de las actividades con emisiones temporales a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para la construcción del proyecto , con la consecuente afectación al aire.	El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el proyecto no contribuirá a un progresivo deterioro, presentándose únicamente afectaciones fugaces y de corta extensión.
Modificación de la calidad ambiental del sitio	Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el sistema ambiental.	La calidad del aire en el SA disminuiría levemente de manera temporal.	Las actividades de reforestación y el mantenimiento de la cobertura vegetal sobre aproximadamente 2,325.57 m ² aportarán servicios al sistema ambiental. El promovente se asegurará, sin embargo, que durante la construcción del proyecto la emisión de CO ₂ y otros contaminantes, sea mínima.



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

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

Flora

Tendencias	La cobertura de vegetación nativa podría continuar en decremento ya que la tendencia de desarrollo continuará dentro del sistema ambiental. Sin embargo, los desarrollos turístico-habitacionales consideraran superficies designadas específicamente a áreas verdes lo cual compensa en cierto grado la afectación al componente.	Se esperaría una tendencia que propicie el deterioro de la vegetación nativa dentro del sistema ambiental, así como un aumento no controlado en la abundancia de la vegetación exótica. En el sitio de proyecto sin las medidas de mitigación, áreas fuera de las previstas podrían verse afectadas por el desmonte, no se presentaría reforestación en ninguna superficie.	Con la implementación de las medidas de prevención y mitigación, y de los programas ambientales la afectación por el desmonte se presentaría mayormente en las áreas de desplante de la obra, además, se priorizará la utilización de especies nativas en jardines y en la reforestación de superficies dentro del sitio. Se prevendrían riesgos de incendios por quema de material vegetal y se coadyuvará con la protección de la diversidad de especies dentro del SA .
Escenario ambiental esperado	Se esperaría un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica.	La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del sistema ambiental, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de los jardines del proyecto .	Dentro de los jardines del proyecto existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del proyecto .



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Modificación de la calidad ambiental del sitio	Se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.	Disminuirá sensiblemente la calidad de la cobertura vegetal en el sitio.	La calidad aumentará debido a la conservación y cuidado de los jardines, la reforestación y la inclusión de un mayor número de especies nativas.
--	--	--	--

fauna

	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias	La fauna continuaría viendo reducido su hábitat natural debido a la tendencia de desarrollo del sistema ambiental, obligándola a migrar a sitio con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras, particularmente reptiles y mamíferos.	Se podría generar una migración local de fauna, y el riesgo de afectación de ejemplares de fauna por la realización de las actividades del proyecto .	Para las actividades de desmonte y durante la etapa de construcción, se realizarán acciones de ahuyentamiento de fauna para evitarles riesgo y propiciar su desplazamiento hacia áreas silvestres cercanas, con lo que se evitaría una afectación directa a los ejemplares de fauna del sitio del proyecto . En la operación del proyecto se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de jardines con especies preferentemente nativas propicie el tránsito de dicha fauna silvestre.



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Escenario ambiental esperado	Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema ambiental.	Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente.	El proyecto tomará las medidas necesarias para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del proyecto .
Modificación de la calidad ambiental del sitio	Permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.	Disminuirá la calidad ambiental del sitio debido a la afectación a la distribución de la fauna.	Se espera que el proyecto no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, principalmente aves.

II Opiniones Recibidas.

Que el 15 de junio de 2022 se recibió en esta Delegación Federal el oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0366/2022, a través del cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable (**SEDESU**) emitió respuesta al oficio número 138.01.00.01/1115/2022 referido en el Resultando V del presente oficio.

En su respuesta la **SEDESU** refiere que:

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDominio RC-2A PACÍFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"

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

Página 59 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

en lo que concierne al análisis en materia de impacto ambiental se exponen las siguientes consideraciones:

- Colocar señalización indicativa y restrictiva en las áreas de construcción, con el propósito de evitar la ocurrencia de lo siguiente: accidentes de los trabajadores de la obra, invadir áreas, tirar residuos sólidos urbanos y de manejo especial (producto de las obras y actividades) del proyecto, en lotes aledaños o sin la autorización de los dueños y/o la autoridad correspondiente.
- Prohibirse la quema de cualquier tipo de residuo o material, en todas las etapas del proyecto.
- Verificar el cumplimiento que se establece de la renta de sanitarios portátiles y la recolección de residuos sanitarios y limpieza cada tercer día.
- Que el promovente coloque depósitos de basura rotulados (Residuos Orgánicos, y Residuos Inorgánicos), en número que se acorde al volumen promedio de generación diaria, en sitios estratégicos durante las diferentes etapas de preparación, construcción y operación del proyecto; y proporcionar mantenimiento constante; así como responsabilizarse de su disposición final.
- Evitar la contención de cuerpos de agua, ríos, arroyos, escurrimientos que se encuentren dentro del sitio del Proyecto.

Que derivado de la respuesta al oficio Número 138.01.00.01/1447/2022 recibido en esta Delegación Federal los **promoventes** al respecto respondieron lo siguiente:

Que el organismo de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emitió el oficio No. ODUMA/COMP/0406/2022, Expediente ODUMA-0875/22 de fecha 25 de mayo de 2022, el cual determina que el uso de suelo o destino de acuerdo al Plano E-14, Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco Higuera Blanca, del plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto no. 8430 y publicado el 1 de junio de 2022. Se determina que el predio está tipificado con uso: T-25 Desarrollo Turístico Densidad 25 Cuartos Hoteleros por Hectárea.

T-25 (Desarrollo Turístico Densidad 25 Cuartos Hoteleros por Hectárea), Sup. Mínima de Lote: 600 M², No. de Viviendas/Ha: 13 Viv/Ha, Niveles Máximos = 4 Niveles. C.O.S. = 0'30, C.U.S. = 1.20, Estacionamiento: 0.80 por cuarto Hotelero, Restricciones: Frontal hacia elementos viales = 15 M, Lateral, Lateral colindante con elementos viales o lote = 3M, Trasera colindante con lote = 5M.

Usos Generales: Predomina el uso Habitacional Turístico con servicios turísticos básicos.



II Análisis Técnico

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

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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RG-2A PACÍFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

y; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, **"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"**, en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el lote 4 del Subcondominio RC-2A Pacifico Estates, integrante del Subcondominio RC-2, a su vez integrante del Subcondominio G2-A, a su vez integrante del Subcondominio G2 en el Condominio Maestro Punta Mita en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

a) El **proyecto** consiste en la construcción y operación de una vivienda unifamiliar residencial. La superficie legal del predio de acuerdo con la escritura pública que contiene la cesión de derechos fideicomisarios es de 3,887.42 m², la cual se considera como la disponible para la implantación del **proyecto** y los cálculos de los coeficientes urbanísticos de ocupación y utilización de suelo.

El lote se encuentra actualmente baldío, no existiendo construcciones dentro del mismo. La diversidad vegetal es muy escasa, compuesta mayormente de pastizal inducido con escaso arbolado. Se ubica entre unas viviendas en operación y una en proceso de construcción muy avanzado, teniendo una vialidad y área del campo del golf del Condominio Maestro Punta Mita en la colindancia al oriente, y al poniente colinda con una franja del freeway del campo de golf y posteriormente, la zona federal marítimo terrestre.

Dentro del predio se observan 7 ejemplares de árboles y palmas de coco de agua, de los cuales se deberá remover uno conocido como Concha (*Acacia cochiliacantha*) y se trasplantará dentro del predio un Cuamuchil (*Pithecellobium dulce*), en tanto que se conservarán los otros 5 ejemplares. Se conservarán 2 palmas de coco, 2 guamúchil y una mataiza.

La fauna es escasa debido a la intensa actividad humana por desmontes, construcción de viviendas y habitación de casas, así como por la intensa circulación de vehículos diversos. Está representada por

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

especies de aves que presentan cierta tolerancia al desarrollo urbano como Luis bienteveo (*Pitangus sulfuratus*), Gorrión común (*Passer domesticus*), Cococita (*Columbina inca*), y al estar cerca del litoral costa, se observaron aves acuáticas marinas en vuelo como fragatas (*Fregata magnificens*) y pelicanos (*Pelecanus occidentalis*). La zona se encuentra en avanzado proceso de consolidación, y actualmente cuenta con todos los servicios y la infraestructura urbana requeridas para un asentamiento humano, como son: energía eléctrica, agua potable, sistema de drenaje y alcantarillado, distribución de gas, recolección de basura servicios telefónicos y de conexión a internet, vialidades en buenas condiciones, además de un campo de golf en operación, etc.

Desglose de superficies del **proyecto** (en metros cuadrados).

Construcción de superficies finales del predio del proyecto	m ²	
Superficie total del lote de acuerdo a escrituras.	3,887.42	100%
Nivel Planta Baja.		
Áreas Interiores de Construcción Techada.		
Cochera, staff.	127.13	
Recamara 2, Cocina, comedor, sala terraza, Bar, lavandería.	527.97	
Gym.	55.49	
Recámara 3.	82.11	
Total construcción techada.	792.7	20%
Áreas Exteriores de Construcción Descubierta.		
Caminamientos y terrazas descubiertas.	174.74	
Espejo de agua.	37.09	
Rodamientos y andadores.	428.16	
Alberca.	129.16	
Total construcción descubierta.	769.15	20%
Áreas verdes.		
Jardines.	2,325.57	
Total áreas verdes.	2,325.57	60%
Áreas Generales del Proyecto en Planta Baja.		
Total construcción techada.	792.7	20%
Total construcción descubierta.	769.15	20%
Total áreas verdes.	2,325.57	60%
Total de áreas debe ser igual a la superficie del lote.	3,887.42	100%



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

Superficie de edificación en planta alta y sótano.

Nivel planta alta	m ²
Recámara 1, 4 y 5.	309.97
Recámara 6.	50.63
Terraza.	121.71
Total construcción planta alta.	482.31
Construcción nivel sótano.	m ²
Cuarto de filtros, bodega, cisterna.	200.7
Total construcción nivel sótano.	200.7

Las coordenadas UTM del polígono, son:

Coordenadas UTM		
V	X	Y
4	444,151.4168	2,296,856.2739
5	444,070.9554	2,296,932.3178
1	444,094.4957	2,296,962.4027
2	444,170.7067	2,296,881.2178
4	444,151.4168	2,296,856.2739
3	444,102.5448	2,296,913.4501
Superficie: 3,887.429m ²		

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de los **promovientes**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal mediante el registro del trámite



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

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

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

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACÍFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA

DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

anterior, los **promoventes** deberán notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si los **promoventes** deciden realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, serán responsables de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **REIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Delegación Federal, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes:

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de



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

Oficio No. T38.01.00.01/1658/2022

manera voluntaria por los **promoventes**, por lo cual deberán cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

Los **promoventes** deberán cumplir con las siguientes:

Condicionantes que por razones técnicas, jurídicas y administrativas no pudieron sujetarse totalmente y que por sus alcances y características requieren subsanarse y avalarse por la autoridad que emite el acto administrativo, todo ello con la finalidad de que la **PROFEPA** tenga los elementos concretos para su seguimiento y verificación correspondiente.

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.

2. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, los **promoventes** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:

a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.

b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).

c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o

MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 DEL SUBCONDOMINIO RC-2A PACIFICO ESTATES, EN EL CONDOMINIO MAESTRO PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

Av. Allende No. 110 Oco., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (311) 2134901 www.gob.mx/semarnat

Página 67 de 70



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

Oficio No. 138.01.00.01/1658/2022

alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

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

4. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, previo a su traslado y reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.

5. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de 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 los **promovientes** desistan de la ejecución del **proyecto**.

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

NOVENO.- La presente resolución a favor de los **promovientes** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que los **promovientes** deberán 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.



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

Oficio No. 138.0100.01/1658/2022

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

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

DECIMOSEGUNDO.- Los **promovientes**, 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 los **promovientes**, 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 Sr **HECTOR IVAN GARCIA AVALOS** Apoderado legal de los fideicomisarios cesionarios **RICHARD NASON MORASH** y **ELIZABETH TWEEDY MORASH**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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



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

Oficio No. 138.01.00.01/658/2022


Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

- ✓ c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintana, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalva Araya.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2022TD028

No. Bitácora: 18/MP-0087/04/22

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