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

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

Partes o secciones clasificadas: **Página 1**.

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

Firma del titular:

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

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

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

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

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/ACTA_19_2022_SIPOT_3T_2022_FXXVII.pdf

Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1699/2022

Tepic, Nayarit, a 15 de julio de 2022.

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Craig Matthew Aureguy

[redacted]

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Craig Matthew Aureguy** Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCO SATANDER MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, que en lo sucesivo se denominarán como la **promovente**, para el proyecto**"MIA-P LA PUNTA LOTE G2-5/7 EN PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en en el lote denominado G2-5/7 integrante del Sub-condominio independiente G2-A, en el Subcondominio G2 en el Condominio Maestro Punta Mita, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, con las siguientes coordenadas UTM de referencia: 13 Q X= 444135.436 y Y= 2296003.667 DATUM, WGS84.

RESULTANDO

I Que el 26 de abril de 2022, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de misma fecha, mediante el cual la promovente, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2022TD033**.

II Que el 28 de abril de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/19/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados

del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 21 al 27 de abril del 2022 y extemporáneos.

III Que el 04 de mayo de 2022, mediante escrito de misma fecha, la **promovente** presentó la página del periódico de fecha 28 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 09 de mayo de 2022, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

V Que mediante oficios núm. 138.01.03/1512/2022 y 138.01.03/1513/2022 de fecha 28 de junio de 2022, esta Delegación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**), respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

VI Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios mencionados en el Considerando 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: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° incisos Q) y R), 9° 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; 1°, 2° fración 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 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario que podría afectar a un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5° 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, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

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

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para*

evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a 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:

6. **Fracción II. Descripción del proyecto.**

Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó la **promovente**, 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 la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción y operación de una vivienda unifamiliar residencial que se implantará en el lote número G2-5/7 integrante del Sub-condominio independiente G2-A, en el Sub-condominio G2 en el Condominio Maestro Punta Mita, con una superficie legal de 5,277.80 m². Sin embargo, hay una afectación al predio de 103.80 m², con lo cual, se considera la superficie remanente de 5,174.00 m² como la disponible para la implantación del **proyecto**.

Desglose de superficies del **proyecto:**

Área del proyecto	m²
SUPERFICIE REMANENTE DEL LOTE 6	**5,174.00**
NIVEL PLANTA BAJA	
Recamara 1 con baño completo	132.14
Recamara 2 con baño completo	77.81
Recamara 3 con baño completo	77.6
Recamara 4 con baño completo	81.81
Recamara 5 con baño completo	79.19
Recamara 6 con baño completo	74.84
Recamara 7 con baño completo	65.57
Recamara 8 con baño completo	63.83
Sala TV	120.36
Cocina	102.97
Comedor	81.2
Estancia principal	146.98

Palapa	142.38
Cochera	151.03
Pasillos y terrazas cubiertas	85.25
Testing room	25.8
Total construcción techada	**1,508.76**
AREAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	
Escaleras a las unidades, pasillos y jardineras laterales	123.96
Terraza frontal y jardinera	33.79
Asoeladeros	57.07
Estacionamiento	72.17
Albercas	249
Total construcción descubierta	**535.99**
ÁREAS VERDES	
Jardín trasero	746.29
Jardín delantero	664.20
Jardín central	720.61
Laterales	998.15
Total áreas verdes	**3,129.25**

CONSTRUCCIÓN NIVEL SÓTANO	
Cuarto de maquinas	157.78
Cisterna	39.67
Áreas de uso habitacional (amenidades e instalaciones y habitación para el personal)	680.06
Total construcción nivel sótano	**877.51**

Descripción por etapas.

Preparación del sitio.

Desmonte. Esta actividad consistirá en el retiro de la escasa vegetación que se observa en el lote, sin embargo, 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 una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad que consiste en una parte de la capa superior que será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**, en caso de existir 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. No se efectuarán desviaciones de cauces, ni se realizaran 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 m^2. Consistirán en un espacio de bodega para resguardo de herramienta y materiales. Se utilizará una caseta rodante rentada que será usada 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 se asignará un área como patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios portátiles, en una proporción de 1 por cada 15 trabajadores.

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 vehícular 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 electrónicos de control de los equipos, incluido el jacuzzi.

Albañilería. Consiste en la construcción de muros con block de concreto y ladrillo, junteado 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, chaflanes, emboquillados, pretiles, 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 Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) 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, recámaras 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**.

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. Se trabajará un turno de 8 horas diarias, de lunes a sábado, con una contratación por obra determinada.

Etapa 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. Cabe señalar que la condición de la **ZFMT** presenta abundancia de material pétreo, caracterizándose por ser una playa rocosa, por lo que las actividades en esa zona serán de recorridos peatonales sin uso de ningún tipo de vehículos, ni instalaciones temporales ni permanentes. En su parte rocosa, la playa no es propicia para el desove de las especies de tortuga marina que arriban a la región, sin embargo, se evitará todo tipo de iluminación directa hacia la **ZFMT**.

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.

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.

Etapa 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 de la **promovente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Delegación Federal revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

Ley General de Bienes Nacionales

El mar territorial, las playas marítimas y la zona federal marítimo terrestre son bienes nacionales de uso común cuyo aprovechamiento requiere concesión, autorización o permiso otorgados con las condiciones y requisitos que establezcan las leyes;

Vinculación: El Condominio Maestro Punta Mita cuenta con la concesión de la **ZFMT** correspondiente al territorio de dicho condominio. No obstante, se debe señalar que el **proyecto** no pretende ningún tipo de obra en la **ZFMT**; sin embargo, propone la implantación de un **proyecto** de casa habitación compatible con el uso de suelo determinado para la zona, que representa el aprovechamiento ordenado de la superficie remanente del lote del **proyecto**, que está invadido por la delimitación oficial administrativa de la **ZFMT** en 103.80 m².

En la franja del predio invadida por la línea oficial de la **ZFMT** no se pretende ningún tipo de construcción que requiera de la modificación de las bases de la concesión, ni se incluye dicha franja en

los alcances del **proyecto**. Con la existencia de la concesión relativa a la superficie de **ZFMT** ubicada dentro del predio y frente al **proyecto**, lo cual obra en los registros de la autoridad ambiental, se da cumplimiento a este ordenamiento.

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

NOM-001-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. **Vinculación:** 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, publicada el 3 de junio de 1998 en el Diario Oficial de la Federación. **Vinculación:** El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita.

NOM-041-SEMARNAT-2017. 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. (D.O.F. 10 de junio de 2015). **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 (D.O.F. 08/marzo/2018). **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 de especies nativas de México de flora y fauna silvestres que se encuentran en categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio. **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 (Capítulo VI de la **MIA-P**).

NOM-081-SEMARNAT-1994. Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Esta norma establece en su numeral 4 lo siguiente:

4 Definiciones.

4.3 Fuente Fija. Es toda instalación establecida en un solo lugar que tenga como finalidad desarrollar actividades industriales, comerciales, de servicios, o actividades que generen o puedan generar emisiones contaminantes a la atmósfera. **Vinculación:** Las actividades del **proyecto** no son del tipo industrial, comercial ni de servicios. No obstante, durante la construcción se establecerá como 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. Que 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 movible 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** colinda con la **ZFMT**, e incluso está afectado en 367.83 m² por la invasión de la línea oficial de dicha **ZFMT**, sin embargo, 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, la **promovente** se asegurará que los contratistas y ocupantes procedan con lo siguiente:

- No se removerá ningún tipo de vegetación en la zona de playa.
- No colocar ningún tipo de elemento sobre la playa arenosa.
- Abstenerse de usar todo tipo de cuerdas, mallas, artes de pesca, o cualquier otro elemento que pudiese representar un riesgo para las especies marinas.
- 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.
- El **proyecto** apoyará el programa institucional de protección a las especies de tortuga marina 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.

Vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (**PMDU BadeBA**).

De acuerdo con el plano E-14 de Zonificación Secundaria del PMDU BadeBa, la zona donde se ubica el predio se encuentra clasificada como un área de desarrollo turístico (T-25), por lo que el uso de suelo es compatible y está completamente vinculado con dicho Plan.

Al **proyecto** le aplica también, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Punta Mita, Nayarit. (**PPDUPM**) (Gobierno del Estado de Nayarit. 2002)

Vinculación: Debido a que el **proyecto** cumple 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 demás disposiciones aplicables, además de cumplir con las disposiciones del Plan

Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, y a que se incorporan medidas de prevención, mitigación y compensación, el **proyecto** está vinculado con los objetivos de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano. El **proyecto** dará cumplimiento a lo establecido al tratarse de la construcción de una casa habitación para residentes temporales provenientes del extranjero con fines de turismo y esparcimiento.

Cálculo de COS y CUS del **proyecto**:

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) el factor que multiplicado por la superficie total de un lote o predio, nos da como resultado el total de metros cuadrados que se pueden edificar únicamente en planta baja; entendiéndose por superficie edificada aquella que está techada. No se incluirán en su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos, siempre y cuando estos sean ocupados sólo para áreas de servicios.

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS)	SUPERFICIE EN M2	% DEL PREDIO
SUPERFICIE RESTANTE DEL PREDIO PARA EL PROYECTO	5,174.00	100.00%
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN TECHADA EN PLANTA BAJA	1,508.76	
TOTAL DE SUPERFICIE PARA DETERMINACIÓN DEL COS	1,508.76	29.16%

Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos; Para la determinación del CUS se considera la totalidad de los niveles permitidos, así como los elementos edificados que se encuentren cubiertos o techados con cualquier tipo de material

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS)	SUPERFICIE EN M2	% DEL PREDIO
SUPERFICIE RESTANTE DEL PREDIO PARA EL PROYECTO	5,174.00	100.00%
PLANTA BAJA	1,508.76	
AREAS HABITACIONALES DEL SOTANO	680.06	
TOTAL DE SUPERFICIE PARA DETERMINACIÓN DEL CUS	2,188.82	42.30%

Parámetros urbanísticos de los planes urbanos aplicables

Concepto	*PMDUBB	**PPDUPM	Proyecto (m²)
COS.	0.30	0.30	0.2916
CUS.	1.20	1.20	0.4230

*PMDUBB = 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.
**PPDUPM = Plan Parcial de Desarrollo Urbano Punta Mita, Nayarit. Publicado el 20 de noviembre de 2002, en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit

TABLA III. 1 CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE RESTRICCIONES URBANISTICAS

CONCEPTO	PROYECTO	PERMITIDO POR PMDUBB* y PPDUPM**	CUMPLIMIENTO

USO DE SUELO		Habitacional	Habitacional T-25	CUMPLE
TERRENO M²		5,174.00	600 m² mínimo	CUMPLE
CONSTRUCCIÓN TECHADA M²	(Desplant e en m²)	1508.76	1552.20	CUMPLE
COS=	1508.76 / 5,174.00	0.2916	0.3	CUMPLE
CUS=	2,188.82 / 5,174.00	0.4230	1.2	CUMPLE
NIVELES		1	4	CUMPLE
DENSIDAD. - No. de Departamentos, Estudio o Llave Hotelera, Villa, Cabaña, Bungalow, Casa Hotel o Residencia Turística / Hectárea		1	13 casas por hectárea = 6.7 casas	CUMPLE
RESTRICCIÓN FRONTAL (CAMINO INTERIOR)		20 metros	15 metros	CUMPLE
RESTRICCIÓN LATERAL		5 metros	3 metros	CUMPLE
RESTRICCIÓN HACIA PLAYA		23 metros	15 metros	CUMPLE

*PMDUBB = 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.
**PPDUPM = Plan Parcial de Desarrollo Urbano Punta Mita, Nayarit. Publicado el 20 de noviembre de 2002, en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit

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.

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

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

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

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

Sobre el particular la **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) con base 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) llegando a la identificación de un área de 582,302.83 m².

Para la delimitación del Área de Influencia (**AI**) se ha tomado en cuenta los efectos directos como los indirectos, de los cuales se describen a continuación:

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 de vegetación y la perdida de suelo, los cuales están limitados a una superficie especifica bien definida. Para los efectos indirectos, es necesario identificar los principales impactos negativos que trascienden los límites del sitio de **proyecto**, así como los componentes ambientales que resienten dichos impactos.

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 **AI**, y que 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 de los impactos con diferentes velocidades de vientos y en diferentes épocas del año.

El **AI** tiene una superficie de 37,853.66 m².

Vegetación.

Que de acuerdo con la Serie VI de uso de suelo y vegetación del **INEGI**, el predio del **proyecto** se ubica en una zona catalogada como Pastizal cultivado, por lo que no requiere de cambio de uso de suelo de terrenos forestales. El **proyecto** se implementará en una zona urbanizada donde la vegetación nativa se

ha visto modificada y reemplazada en gran parte por especies exóticas ornamentales. A continuación, se enlistan las especies identificadas:

ID	Nombre científico	Nombre común
1	*Rudbeckia triloba*	Susan de ojos negros
2	*Sapium pedicellatum*	Mataiza
3	*Lysiloma acapulcensis*	Tepehuaje
4	*Mimosa leptocarpa*	Sierrilla
5	*Acacia cochliacantha*	Concha
6	*Malvastrum bicuspidatum*	Malva
7	*Bouganvillea glabra*	Buganvilia
8	*Passiflora foetida*	Pasiflora
9	*Megathyrsus maximus*	Pasto guinea
10	*Chloris barbata*	Paraguita morada
11	*Lantana camara*	Cinco negritos

No se identificaron especies bajo alguna de las categorías de protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Fauna.

En el SA se registró la posible distribución de un total de 79 especies de vertebrados terrestres, pertenecientes a 44 familias. Del total de especies registradas las aves representaron el 69.62%, los mamíferos 13.92%, los reptiles 11.39% y los anfibios el 5.06%. De las especies identificadas para el SA 74 se categorizaron como nativas, de las cuales 17 especies resultaron ser endémicas de México. Se presentaron 13 especies bajo un estatus de proteccion de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, 4 bajo estatus de Amenazada (A): *Nasua narica, Columbina passerina, Pelecanus occidentalis y Ctenosaura pectinata* y 9 bajo Proteccion especial (Pr): *Iguana iguana, Aspidoscelis lineattissimus, Icterus spurius, Icterus pustulatus, Cynanthus latirostris, Troglodytes aedon,Turdus rufopalliatus, Contopus sordidulus y Vireo gilvus*; 4 especies se encontraron listadas bajo los Apéndices del CITES y 75 especies se identificaron dentro del listado rojo de la IUCN, 70 especies categorizadas como de preocupación menor (LC), 2 con datos insuficientes (DD), 2 vulnerables (VU) y 1 como casi amenazada (NT).

Por otro lado, la fauna observada en la zona de influencia y consultada que es probable localizarla en la zona de influencia del sitio del **proyecto**, es la que se describe a continuación:

ID	Nombre científico	Nombre común

1	*Aspidoscelis lineattissimus**	Huico de Líneas de Jalisco
2	*Aspidoscelis gularis*	Huico pinto del noroeste
3	*Sceloporus utiformis*	Lagartija Espinosa del Pacífico
4	*Zenaida macroura*	Huilota Común
5	*Ortalis wagleri*	Chachalaca vientre castaño
6	*Fregata magnificens*	Fragata Tijereta
7	*Hirundo rustica*	Golondrina tijerete
8	*Myiozetetes similis*	Luisito Común
9	*Tyrannus crassirostris*	Tirano pico grueso
10	*Nasua narica**	Coatí

Se identificaron especies bajo alguna de las categorías de protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**: (*Aspidoscelis lineattissimus*) Huico de Líneas de Jalisco especie catalogada como Protección especial y (*Nasua narica*) Coatí especie catalogada como Amenazada.

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

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

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

Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: preparación del sitio

COMPONENTE AFECTADO: SUELO		
DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	Disminución de la materia orgánica del suelo	
	Exposición del suelo a procesos erosivos	
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 perdida 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.

COMPONENTE AFECTADO: FLORA		
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	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta

nativas para compensar la vegetación perdida durante el desmonte.	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.	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 ambiental.
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.

COMPONENTE AFECTADO: FAUNA		
DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	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 la bitácora ambiental.
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 ambiental.
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 la bitácora ambiental

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 ambiental.
Acción concreta 5	**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 especifica 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**.

COMPONENTE AFECTADO: SUELO		
DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	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**
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.
Acción concreta 3	**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.

COMPONENTE AFECTADO: SUBSUELO	
DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	Exposición del subsuelo a la contaminación por la excavación.
	Disminución de la capacidad de filtración del subsuelo por el relleno y compactación.
	Alteración de la estructura del suelo por la excavación, relleno y nivelación.
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 sus reportes.
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.

Medidas para los impactos moderados durante la etapa de construcción

COMPONENTE AFECTADO :SUELO		
DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	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 arboles 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.

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

COMPONENTE AFECTADO: SUELO		
DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	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 estos.	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.

COMPONENTE AFECTADO: AGUA

DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	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 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 DEL IMPACTO	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 **proyecto**.
Acción concreta 3	**Evaluación**	**Registro**
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 DEL IMPACTO: Disminución de cobertura de vegetación		
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 DEL IMPACTO: 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 la bitácora ambiental.
Acción concreta	**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 ambiental.
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 DEL IMPACTO: 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 propiamente 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 DEL IMPACTO: 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 llevarán a cabo riegos para humedecer la tierra y evitar su dispersión.	Se verificará que las áreas de trabajo mencionadas hayan sido humedecidas previo a los trabajos descritos.	Se llevará un registro de los riegos cuando se haya 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.

DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO: Generación de ruido durante la construcción del proyecto.		
Acción concreta	**Evaluación**	**Registro**
Colocar tapiales de alrededor de la obra para disminuir el ruido generado por la demolición.	Los tapiales deberán conformarse de materiales capaces de disminuir el ruido generado por las actividades del **proyecto**.	Se registrará evidencia fotográfica de la colocación de tapiales.
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 d ellos resultados se determinará el tiempo máximo de	Se registrará el nivel de ruido diario y el tiempo de exposición máximo

	exposición.	determinado.

DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO: 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, 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 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 DEL IMPACTO: Perdida 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 conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas	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.

protegidos o relevantes.		

DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO: Disminución de la superficie de vegetación nativa.		
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.
Acción concreta	**Evaluación**	**Registro**
Se donarán 100 ejemplares de arboles 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.

DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO: Disminución del hábitat para distribución		
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 especifica 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 DEL IMPACTO: Generación de residuos y descargas de aguas residuales durante la operación del proyecto.		
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.

DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO: Incremento en la demanda de servicios urbanos		
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 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**
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**.

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 del escenario por componente, en ausencia de **proyecto**, con **proyecto**, pero sin medidas de mitigación y con el **proyecto** con medidas de mitigación, y se presentan a continuación:

Pronóstico de escenario.

La **promovente** menciona en la **MIA-P** que considerando toda la información obtenida, particularmente la caracterización ambiental, la delimitación del **SA** y la problemática ambiental identificada, y el hecho de que en esa zona la mayor parte de los lotes habitaciones se encuentran ya construidos, se pronostica la continuidad y consolidación del proceso de desarrollo urbano y turístico en la zona, lo cual si está contemplado por los instrumentos locales de planeación y permitido de forma condicionada por las regulaciones locales y federales y por una autorización de impacto ambiental específica para el Condominio Maestro, Punta Mita. Estas actividades, en su mayoría, resultan en cierta medida, en algún grado de afectación negativa al sistema ambiental, lo cual se pretende disminuir al procurar un crecimiento ordenado y en cumplimiento cabal de los ordenamientos aplicables.

En ausencia del **proyecto**, las tendencias de desarrollo habitacional y hotelero de la zona, se concentrarán en los puntos de alto desarrollo que se observan tanto al Sureste, hacia el extremo Oriente del desarrollo Punta Mita, hacia Sayulita, toda vez que los instrumentos locales de planeación local como el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, así como los proyectos de promoción y desarrollo de la Riviera Nayarit, han identificado a esta región como un sitio en donde se fomenta el desarrollo turístico hotelero, náutico y habitacional de alta calidad. De hecho, el desarrollo turístico náutico tiene un continuo desarrollo, con proyectos como la construcción y operación del desarrollo Litibú de **FONATUR**, construcción de viviendas costeras en Careyeros e Higuera Blanca, reconstrucción de la Marina Nuevo Vallarta y la construcción de la Marina en la Cruz de Huanacaxtle.

En presencia del **proyecto** no habrá impactos ambientales significativos sobre el **SA** o en el sitio de **proyecto**, ya que en la actualidad ya existe una actividad antropogénica importante. Sin embargo, el resultado esperado de la aplicación de los programas ambientales como la reducción de la cantidad de

residuos sólidos generados; la reforestación con flora nativa; minimizar la generación de gases por combustión de hidrocarburos y de ruido etc., permitirán un buen control sobre las actividades relacionadas con el **proyecto** y podrá favorecer que la dinámica ambiental mantenga su equilibrio, de manera que el estado general actual de la zona se conserve, en tanto que se permite la realización de la actividad productiva de construcción y desarrollo, generadora de empleo y, consecuentemente, de un gradual mejoramiento en el nivel de vida.

El escenario modificado ha sido analizado, planeado y autorizado por los instrumentos de planeación urbana y ambiental, de manera que el **proyecto** se insertará en un área con tendencias de desarrollo constructivo de baja densidad en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

A continuación, se presenta un resumen de los pronósticos del escenario por componente, en ausencia de **proyecto**, con **proyecto**, pero sin medidas de mitigación y con el **proyecto** con medidas de mitigación.

Pronóstico ambiental para el suelo

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
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. Continuará dentro del **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. En el sitio de **proyecto** no existirían cambios, sin embargo, en el sistema	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. Se prevé entonces un escenario con alteraciones en el suelo por modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación con residuos sólidos. El sitio de **proyecto** vería afectada la calidad de este componente de	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 de 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, se contaría con una superficie de 3,129.25 m^2 de áreas verdes y jardines con vegetación nativa que contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo

ambiental proseguirá el deterioro de las condiciones del suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos.	manera moderada, por la pérdida de suelo de manera puntual en el sitio de desplante de las obras y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos, ya que estos son de fácil dispersión.	evitando su erosión. Con la ejecución de las medidas de mitigación, se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general.

Pronóstico ambiental para el subsuelo

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
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. 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. 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.	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. Un escenario con alteraciones en el subsuelo por las actividades preparativas del terreno y constructivas. 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 aplicación del Sistema de Medias de Prevención y Mitigación, los impactos al subsuelo se verán mitigados en cierta medida y compensados, con lo que se recuperará una superficie de 3,129.25 m^2 m^2 de áreas verdes y jardines, que será permeable, beneficiando de manera indirecta el subsuelo. En el sistema ambiental se continuarán desarrollando las actividades turísticas, habitacionales y comerciales, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, el **proyecto** contará con áreas rehabilitadas que anteriormente se encontraban impactadas por erosión o compactación, devolviendo así en cierta medida sus propiedades al subsuelo. Con la ejecución de las medidas de mitigación, se mejorarán las condiciones del subsuelo y se rehabilitarán diversas áreas dañadas, con lo que se espera un leve aumento en la calidad del componente.*

Pronóstico ambiental para el agua

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
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	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	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

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 calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo. Sufriría cambios menores al igual que el **SA**.	agua ejercerían una mayor presión a la disponibilidad de este recurso. Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control y un uso deficiente del recurso. Se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y la reducción de su disponibilidad.	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. Se espera una demanda de agua potable reducida, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento. 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.

Pronóstico ambiental para el aire

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
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. 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. Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el **SA**.	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. 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. La calidad del aire en el **SA** disminuiría levemente de manera temporal.	Con las medidas de mitigación se esperaría que este componente conservara sus condiciones actuales, con afectaciones fugaces por las emisiones de la maquinaria, polvos y ruido. 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. Las actividades de reforestación y el mantenimiento de la cobertura vegetal sobre aproximadamente 3,129.25 m^2 aportarán servicios al sistema ambiental. La **promovente** se asegurará, sin embargo, que durante la construcción del **proyecto** la emisión de CO_2 y otros contaminantes, sea mínima.

Pronóstico ambiental para la flora

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
La cobertura de vegetación	Se esperaría una tendencia que	Con la implementación de las medidas de

nativa podría continuar en decremento ya que la tendencia de desarrollo continuará dentro del **SA**. 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 un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica. Se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.	propicie el deterioro de la vegetación nativa dentro del **SA**, 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. La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del **SA**, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de los jardines del **proyecto**. Disminuirá sensiblemente la calidad de la cobertura vegetal en el sitio.	prevención y mitigación, 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**. 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**. La calidad aumentará debido al cuidado de los jardines, la reforestación y la inclusión de un mayor número de ejemplares nativos.

Pronóstico ambiental para la fauna

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
La fauna continuaría viendo reducido su hábitat natural debido a la tendencia de desarrollo del **SA**, obligándola a migrar a sitio con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras, particularmente reptiles y mamíferos. 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 **SA**. Permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.	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**. Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente. Disminuirá la calidad ambiental del sitio debido a la afectación a la distribución de la fauna.	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 de **proyecto**. En la operación del **proyecto** se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de jardines con especies nativas propicie el tránsito de dicha fauna silvestre. El **proyecto** tomará las medidas necesarias para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del **proyecto**. 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, particularmente aves y reptiles.

11 **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.

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** 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 8° 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: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafos 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: 2°, 3° fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° Incisos O) y Q), 9°, 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: 2°, 3°fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2° 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 LA PUNTA LOTE G2-576 EN PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"**, ubicado en en el lote denominado G2-5/7 integrante del Sub-condominio independiente G2-A, en el Subcondominio G2 en el Condominio Maestro Punta Mita, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

a) El **proyecto** consiste en la construcción y operación de una vivienda unifamiliar residencial que se implantará en el lote número G2-5/6 integrante del Sub-condominio independiente G2-A, en el Sub-condominio G2 en el Condominio Maestro Punta Mita, con una superficie legal de 5,277.80 m². Sin embargo, hay una afectación al predio de 103.80 m², con lo cual, se considera la superficie remanente de 5,174.00 m² como la disponible para la implantación del **proyecto**.

Desglose de superficies del **proyecto:**

Área del proyecto	m²
SUPERFICIE REMANENTE DEL LOTE G	5,174.00
NIVEL PLANTA BAJA	
Recamara 1 con baño completo	132.14
Recamara 2 con baño completo	77.81
Recamara 3 con baño completo	77.6
Recamara 4 con baño completo	81.81
Recamara 5 con baño completo	79.19
Recamara 6 con baño completo	74.84
Recamara 7 con baño completo	65.57
Recamara 8 con baño completo	63.83
Sala TV	120.36
Cocina	102.97
Comedor	81.2
Estancia principal	146.98
Palapa	142.38
Cochera	151.03
Pasillos y terrazas cubiertas	85.25
Testing room	25.8

Total construcción techada	**1,508.76**
AREAS GENERALES DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	
Escaleras a las unidades, pasillos y jardineras laterales	123.96
Terraza frontal y jardinera	33.79
Asoeladeros	57.07
Estacionamiento	72.17
Albercas	249
Total construcción descubierta	**535.99**
ÁREAS VERDES	
Jardín trasero	746.29
Jardín delantero	664.20
Jardín central	720.61
Laterales	998.15
Total áreas verdes	**3,129.25**

CONSTRUCCIÓN NIVEL SOTANO	
Cuarto de maquinas	157.78
Cisterna	39.67
Áreas de uso habitacional (amenidades e instalaciones y habitación para el personal)	680.06
Total construcción nivel sótano	**877.51**

Coordenadas del polígono que conforma el sitio del proyecto:

COORDENADAS UTM LOTE G2 5/6		
V	X	Y
1	444135.436	2296003.667
2	444013.97	2296014.313
3	444007.961	2295997.567
4	444002.835	2295965.767
5	444128.56	2295968.254
SUPERFICIE TOTAL: 5,174.00 m²		

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

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

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

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

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

QUINTO.- La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6° 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 anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

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

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

proyecto estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

La **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

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

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

2. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** 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 alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

3. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

4. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.

5. En relación a los trabajos de reforestación, no podrá introducir especies exóticas categorizadas como invasoras por el Sistema de Información sobre Especies Invasoras de la **CONABIO** y/o incluidas en la lista de Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación El 07 de diciembre de 2016. En caso de decidir utilizar alguna(s) especie(s) exótica(s) no categorizada(s) como invasora(s), deberá ingresar a esta Delegación en un plazo máximo de dos meses a partir de la recepción del presente oficio, un programa de manejo que considere las precauciones que se implementarán para evitar su expansión y dispersión. Asimismo, deberá reportar el manejo y control de dichas especies en sus informes anuales de cumplimiento conforme al Termino Octavo del presente oficio

6. Las actividades de reubicación de fauna que se propongan en lugares fuera del sitio del **proyecto**, deberán presentar un grado de conservación considerable. Para ello deberá reportar a esta Delegación y a la Representación del a **PROFEPA** en el Estado de Nayarit previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
   - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
   - Los motivos de la reubicación
   - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección
   - La anuencia del propietario lo legal posesionario del predio de destino

7. Finalmente se le informa que si pretende operar calderas deberá:
   - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y

- Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

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

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

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

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

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

Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1699/2022

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Craig Matthew Aureguy** Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCO SATANDER MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, 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 3 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[1], previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACION NAYARIT

c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
c.c.p. ARCHIVO **18NA2022TD033**

No. Bitácora: **18/MP-0127/04/22**
mgcc/idmm

[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.