

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

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

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

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

Firma del titular:

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



Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

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

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

Disponible para su consulta en:

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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Tepic, Nayarit a 4 de agosto de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Jorge Antonio Alonso Tavira



Una vez analizada y evaluada la manifestación de Impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Jorge Antonio Alonso Tavira** Representante Legal de la persona moral denominada **Cantiles de Mita, S.A. de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto **"Rancho 21"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en una fracción de 128,366.01 m² del Lote 21 BIS 1-B y en el lote el Anclote 4, con una superficie y 62,900.00 m² ambos dentro del Condominio Maestro Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit; en las coordenadas de referencia WGS84 UTM 13 X=449080.64 y Y=2295969.51.

RESULTANDO

- I. Que el 23 de marzo de 2022, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2022TD023**.
- II. Que el 24 de marzo de 2022, mediante escrito de misma fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 24 de marzo 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**.
- III. Que el 31 de marzo de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/15/22, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 24 al 30 de marzo del 2022 y extemporáneos.

- IV. Que el 31 de marzo 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 oficio núm. 138.01.03/0946/2022 de fecha 22 de abril de 2022 y oficio núm. 138.01.03/1328/2022 de fecha 06 de junio de 2022, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI. Que el 2 de mayo de 2022, se recibió en esta Delegación el oficio número SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0279/2022, a través del cual la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**), emitió su respuesta al oficio de notificación núm. 138.01.03/0946/2022 referido en el resultando anterior del presente oficio, en su respuesta la **SEDESU** concluye que: *después de revisar y analizar la información presentada, su proyecto es compatible tanto con las políticas y criterios ecológicos, así como con las disposiciones y lineamientos establecidos en los Instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal.*
- VII. Que el 1 de junio de 2022, con fundamento en los artículos 35 Bis segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.03/1273/2022 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que el 19 de julio de 2022, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.03/1273/2022.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones

"Pancho 21"
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos O) fracción I y Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º fracción VII.a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

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

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEPA** 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 **LGEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

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

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción de 5 edificios "Tipo A", 2 edificios "Tipo B", donde se desarrollaran 56 departamentos, 12 suites, gimnasio, club de niños, spa, salón de usos múltiples, área de mantenimiento B.O.H. y estacionamientos, vialidad primaria, vialidad secundaria y andadores, en una superficie total de 199,702.60 m².

Las dimensiones de las obras que integran el **proyecto** son las siguientes:

Obras	Superficie	Unidades	Total
Edificios a	1,100.00	5.00	5,500.00
Edificios b	824.00	1.00	824.00
Suites	703.00	2.00	1,406.00
Suites	1,077.00	1.00	1,077.00

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Obras	Superficie	Unidades	Total
Gimnasio	918.00	1.00	918.00
Kids club	1,461.00	1.00	1,461.00
Spa	877.00	1.00	877.00
Salon de usos múltiples	1,288.00	1.00	1,288.00
Área de servicios y mantenimiento B.O.H.	2,285.00	1.00	2,285.00
Estacionamiento	4,286.00	1.00	4,286.00
Caseta	370.00	1.00	370.00
Albercas	420.00	1.00	420.00
Vialidad primaria	19,118.00	1.00	19,118.00
Vialidad secundaria	9,740.00	1.00	9,740.00
Andadores	2,438.00	1.00	2,438.00
		Total	52,008.00

Características particulares del proyecto

- **Edificios "Tipo A".-** Se construirán 5 edificios "Tipo A" en 4 niveles de 2 departamentos por nivel más roof garden se construirán en total 40 departamentos y estarán distribuidos de la siguiente manera:
 - **Departamento tipo:** Sala, comedor, 4 recámaras con baño, toilet, family, cuarto de servicio, baño de servicio, cuarto de lavado, terraza, alberca.
 - **Departamento PH:** Sala, comedor, 4 recámaras con baño, toilet, family, cuarto de servicio, baño de servicio, cuarto de lavado, terraza, alberca.
 - **Roof garden:** Cocineta, toilet, alberca, terraza, planta de acceso, estacionamiento, cuartos de máquinas, bodegas.
- **Edificios "Tipo B":** Se construirá 1 edificios "Tipo B" con 4 niveles, 2 departamentos por nivel.
 - **Departamento tipo:** Sala, comedor, 3 recámaras con baño, toilet, family, cuarto de servicio, baño de servicio, cuarto de lavado, terraza, alberca.
 - **Departamento PH:** Sala, comedor, 4 recámaras con baño, toilet, family, cuarto de servicio, baño de servicio, cuarto de lavado, terraza, alberca.
 - **Suites:** Se construirán 12 suites en 3 bloques, 1 bloque de 6 suites en una superficie de 1,406.0 m², y 2 bloques de 3 suites de 703 m² cada uno que; las suites se construirán en 2 niveles con 2 recámaras, baño y vestidor por nivel; ocuparán una superficie aproximada de 234 m².

"Rancho ZI"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

- **Gimnasio:** Se construirá en 918 m² con un solo nivel que considera lo siguiente: Alberca, área de aparatos de ejercicios y sanitarios.
 - **Club de niños:** Se construirá en un nivel y constará de: Ludoteca, juegos exteriores de jardín, sala de t.v. y sanitarios.
 - **Spa:** Se construirá en un nivel y tendrá las siguientes instalaciones: Área de masajes, sanitarios y alberca.
 - **Salón de Usos Múltiples:** Se construirá en un nivel y constará de lo siguiente: Vestíbulo, salones y sanitarios.
 - **Edificio de Mantenimiento B.O.H.:** Se edificará en un nivel y tendrá las siguientes áreas: , bodegas, mantenimiento, áreas de servicios y estacionamiento.
-
- **Estacionamientos:** Estacionamientos se construirán como las vialidades con pavimento de cemento - de piedra de la región irregular, asentada con mortero - cemento - arena y se edificarán a base de madera de la zona integradas por (morillos, vigas y columnas) estas últimas se anclarán al suelo por medio de dados o cajetes de concreto.
 - **Caseta:** La caseta de vigilancia estará construida tendrá en un solo nivel con block, el techo será de losa de concreto con recubierta de tejas, las plumas de control de acceso y las puertas serán de madera ocupará una superficie de 370 m² y la plaza de acceso que es el espacio en donde se estacionan los autos antes del ingreso.
 - **Albercas:** Las albercas se construirán con recubrimiento de azulejo veneciano y tendrán formas diversas estarán distribuidas en los Edificios B y las Suites.
 - **Vialidades de acceso:** Las vialidades de acceso primarias, secundarias y andadores; se construirán con uno o más materiales que se colocan sobre el terreno natural o nivelado o terracerías, para aumentar su resistencia y servir para la circulación de personas o vehículos, para el caso de las vialidades de acceso, los pavimentos de piedra de la región irregular, asentada con mortero - cemento-arena, en las figuras que se muestran a continuación se pueden apreciar las características y secciones de las Vialidades del **proyecto:**
 1. Vialidades Primarias: Tendrán un ancho de 20 metros, con 3 bermas de servicio, la vialidad central de 7 metros, un andador peatonal y 2 cunetas.

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

2. Vialidades secundarias: Tendrán 13 metros de ancho, con una vialidad central de 7 metros, bermas con áreas ajardinadas y una cuneta.

- **Andadores:** Todos serán peatonales de adoquines y en algunos casos de concreto estampado y tendrán un ancho máximo de 3.5 m. con sus bermas respectivas.
- **Bermas de servicios:** De manera subterránea se instalarán los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía y datos que correrán paralelos a las vialidades y quedarán listos para que una vez que se inicie la construcción de las residencias, estos servicios estén disponibles a pie de lote.
- **Malla electrosoldada:** La malla tendrá una longitud de aproximadamente 644 m. con un trazo irregular no será un línea recta y se colocará sobre el límite ESTE del predio, iniciará al NORTE en el límite del derecho de vía de la carretera 200 la Cruz de Huanacaxtle – Punta Mita, hasta el lindero con la Zona Federal Marítimo Terrestre en la playa la Lancha, será de color verde para que se mimetice lo más posible con el ambiente, tendrá una altura del límite de piso al inicio de la malla de 30 cm. para que permita la libre circulación de la fauna presente en el sitio, estará sujeta por postes metálicos se colocará en donde inicia la restricción de construcción hacia la zona federal del Estero de la Lancha a hacia dentro del terreno, que es de 15 m.

Descripción por cada etapa.

Etapa de preparación del sitio y construcción.

En esta etapa, se consideran las acciones que servirán de apoyo para la construcción y operación del **proyecto** y consisten en:

Trazo.- Con base en la información topográfica y geotécnica del terreno, aplicando especificaciones de diseño del **proyecto** se traza y marca con estacas y cintas plásticas las áreas que serán ocupadas por las obras del **proyecto**, simultáneamente, la limpieza y se llevará a cabo un programa de rescate y especies de flora presentes en las áreas trazadas que consistirán en lo siguiente:

- a) Se identificarán y marcarán por el experto forestal, las especies a rescatar debido a que en el predio se encuentran especies susceptibles de rescatar donde se incluyen a las especies que no se encuentran necesariamente en peligro de extinción.

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

7



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Rescate de Flora.- La ejecución del rescate es de suma importancia debido a que en el área del **proyecto** se ubica en una zona de vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia el rescate y reubicación de los ejemplares se llevará a cabo de acuerdo con lo planteado anteriormente,

Desmante.- O también llamado desyerbe consiste en el retiro de maleza, plantas de campo y en general toda la vegetación que existe en el terreno donde se construirán las obras del **proyecto**, previo a estas actividades se llevará a cabo el rescate de los individuos de las especies identificadas y marcadas durante las actividades de trazo del **proyecto**.

Despalme.- Consiste en retirar la capa superficial (tierra vegetal) de las áreas del **proyecto** que por sus características mecánicas no serán adecuadas para el desplante de las obras. El despalme se ejecutará en el terreno en donde se construirán las obras del **proyecto**, el espesor de la capa a despalmar por lo general será de entre 20 -30 cm. 46,578 m³ aproximadamente, o la que especifique el **proyecto**; el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico se realizará por medios mecánicos y está será almacenada en un lugar específico dentro del área del **proyecto** para posteriormente, ser utilizada en las actividades de jardinería.

Instalación de obras provisionales.-En esta etapa se considera la instalación de oficinas administrativas, comedores y bodegas los cuales serán totalmente desmontables y se instalarán en las áreas de los frentes de trabajo previamente, por lo que no será necesaria la apertura de nuevas áreas adicionales a las manifestadas en el **proyecto** estas obras son:

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

En que en todas las etapas del **proyecto** se instalarán recipientes para el almacenamiento

"*Rancho 21*"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

temporal de los residuos sólidos generados y para el manejo de los residuos sanitarios se rentarán sanitarios portátiles en proporción de 1 sanitario por cada 10 trabajadores.

Etapas de construcción.

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

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

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

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

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

"Rancho 21"
Contiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

sus vacíos, la cual permite llevar a cabo el asentamiento de las estructuras del **proyecto**

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

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

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

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

Albercas.- Para su construcción se llevará a cabo la excavación de las áreas que ocuparán y se colarán las losas de lado y las losas de fondo. La construcción de la losa de fondo se iniciará con el colado de una plantilla de concreto simple de 5 cm para recibir el armado de la losa dejando las preparaciones de varilla de refuerzo para los muros de lado correspondientes, posteriormente, se procederá al colado en el que se empleará concreto premezclado, con un aditivo que tendrá un impermeabilizante integrado.

Los muros de la alberca se armarán según el diseño estructural, a su vez se colocará la cimbra perimetral a la altura correspondiente, posteriormente se colará con concreto premezclado con las mismas especificaciones de la losa de fondo de la alberca y se recubrirá con el diseño.

Bodega.- Se construirá con muros de block de cemento, con recubrimiento de mortero-arena, los pisos

"Rancho 21"

Contifes de Mita, S.A. de C.V.

10/03/2022

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

serán de concreto armado y el techo a dos aguas el cual estará recubierto con teja.

Baños.- Para hombres y mujeres, los baños de mujeres contarán con 4 WC, 4 lavabos y 8 regaderas con espacio para vestirse; los baños de hombres contarán con 2 WC, 4 lavabos, 2 mingitorios, 8 regaderas y espacio para vestirse, contruidos con block de cemento, con recubrimiento de mortero arena y loseta cerámica, los pisos con loseta cerámica antiderrapante.

Instalación de la infraestructura de servicios.- En esta etapa del **proyecto**, se utilizarán las redes de servicios instaladas en las vialidades de acceso existentes en donde se conectarán los registros y las líneas para la instalación de los servicios, que quedarán a pie de lote para que posteriormente, el **proyecto** se conecte a estas redes.

Etapas de operación y mantenimiento.

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

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

Etapas de abandono del sitio.

Adicionalmente, debido a las características del **proyecto**, no se dispone de una etapa de abandono del sitio formal, ya que, como se prevé, en desarrollos de esta naturaleza, el mantenimiento constante evitará el deterioro del inmueble y la vida útil de los materiales y equipo e instalaciones del **proyecto** no es posible estimarlos. En el caso de que el **proyecto** saliera de operación se deberá presentar ante la **SEMARNAT**, todos los documentos que avalen que el sitio por abandonar se encuentra libre de contaminantes o en su caso haber sido restaurado, de acuerdo con los parámetros de remediación y control establecidos por la autoridad correspondiente.

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

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

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

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

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

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

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

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

NOM-022-SEMARNAT-2003.- Preservación, conservación y aprovechamiento sustentable del manglar.-

Vinculación: La unidad hídrica-individuos de mangle, se delimitó a partir del cauce del escurrimiento remanente que quedó posterior a la construcción de la carretera Punta Mita-Higuerillas, conduciendo el agua de lluvia a través de una ligera pendiente que cruza los predios y en donde se comunica al mar de manera intermitente.

El **proyecto** no va a llevar a cabo ningún tipo de obra civil que pueda afectar el flujo hidrológico del humedal, toda vez que no se realizarán entubados o desviados de cauce, además tampoco estará permitido verter sobre el humedal aguas negras. En este sentido el desarrollo del **proyecto** no comprometerá o alterará las condiciones dinámicas de este escurrimiento en el predio.

Asimismo, la presencia de organismos de mangle, no logra conformar una comunidad de manglar consolidado, ya que no se tienen una masa pura de ellas, sino que se entremezcla con individuos de otras especies remanentes de la selva baja caducifolia que se distribuyó en el predio; además que el carácter periódico de los encharcamientos, no permite la presencia de organismos acuáticos o descomponedores que normalmente forman parte de comunidades de manglar, así como tampoco se tienen sitios de anidación a lo largo de los escurrimientos, de hecho es probable que parte de los nutrientes provengan del arrastre en el escurrimiento y/o provenientes de la descomposición de la materia orgánica de la vegetación contigua a la zona. Por todo lo antes mencionado, se puede asegurar que la comunidad de manglar se podrá preservar garantizando la integridad del ecosistema.

4.1.- De acuerdo con las obras consideradas para el **proyecto** en ningún momento se considera modificar el escurrimiento o desviar su flujo, por lo que, se continuará aportando el agua de lluvia que durante períodos de fuerte tormenta escurre a través de ellos y llegan a donde se encuentran algunos individuos de mangle, fuera de los límites de los predios en donde se realizará el **proyecto**. De acuerdo con las obras consideradas para el **proyecto** en ningún momento se considera modificar el escurrimiento o desviar su flujo, por lo que, se continuará aportando el agua de lluvia que durante períodos de fuerte tormenta escurre a través de ellos y llegan a donde se encuentran algunos individuos de mangle, fuera de los límites de los predios en donde se realizará el **proyecto**. Por lo anterior, no se pondrá en riesgo la dinámica e integridad ecológica de la comunidad de manglar. Los escurrimientos permanecerán inalterables sin ninguna obra que bloquee o modifique su estructura, por lo que se garantiza la continuidad de su funcionamiento natural.

4.8.- Los escurrimientos presentes son de carácter temporal, y en ellos no se verterán ningún tipo de

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

contaminante; una vez en funcionamiento el **proyecto**, las aguas utilizadas en el desarrollo serán conducidas hacia la planta de tratamiento con que cuenta el Condominio Maestro Punta Mita. El agua residual generada se utilizará para el riego de las áreas verdes.

4.16.- La distancia del límite de los andadores al área del manglar varía de los 55 a los 208.55 y 208 m. de distancia, por lo que, en vinculación con el numeral **4.43** de la norma, establece llevar a cabo un Programa de conservación, restauración, manejo y monitoreo de vegetación de manglar, en beneficio de ese ecosistema a fin de cumplir con lo dispuesto en dicho numeral.

4.18.- Durante la construcción y operación de las obras y actividades del **proyecto** no se tocará la vegetación del manglar para transformarlo en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos, o cualquier otra obra. Por lo que, durante las etapas de preparación y construcción del **proyecto** se delimitaran las zonas y dicha zona de manglar estará restringida para los trabajadores a fin de evitar algún impacto no previsto en la **MIA-P**.

4.20.- Las obras y actividades del **proyecto** no contemplan la disposición de ninguna clase de residuos líquidos, sólidos peligrosos y no peligrosos en la zona del humedal costero adyacente a la zona del **proyecto**.

4.37.- El **proyecto** no pretende interrumpir o modificar la dinámica hidrológica. Por lo que, las aguas residuales generadas se enviarán mediante tubería a la planta de tratamiento que se construyó para dar tratamiento de todas las aguas que se generen en el Condominio Maestro Punta Mita, ubicada en el poblado del Nuevo Corral Risco, mismas que serán posteriormente reutilizadas para el riego de áreas verdes; por lo anterior, las aguas residuales no serán vertidas a la zona de manglar.

En el capítulo VI de la **MIA-P**, se propone una serie de medidas de compensación en beneficio del humedal presente en el área adyacente a las obras del **proyecto** a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el numeral en comento y pueda llevarse a cabo el desarrollo del **proyecto**.

En relación a puntos **4.42** y **4.72** de esta norma en la información adicional presentada, la **promovente** presentó el estudio Geohidrológico específico para el área del predio en donde se muestra que:

- No existe comunicación hidráulica subterránea del mar hacia tierra adentro o viceversa, por lo que no es factible que en la superficie del predio se dé la mezcla de agua dulce y agua salada, ni de forma superficial ni subterránea, por lo que no hay posibilidad de que se tengan condiciones

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

estuarinas.

- No existe un acuífero, debido a lo cual no es posible que se tenga agua subterránea que pueda ser aprovechada por el mangle.
- Los escurrimientos intermitentes y efímeros discurren sobre material arcilloso de origen residual (generado por la alteración "in situ" de las rocas volcanosedimentarias), el cual se humedece y se hidrata de forma rápida, pero no se satura totalmente; este proceso permite el escurrimiento hacia la depresión topográfica y parte más baja de la microcuenca que constituye la zona de inundación temporal que está inmediata a la vegetación de mangle.
- La cantidad de agua que se mueve por la microcuenca continental tiene un volumen reducido, debido a que su superficie es de apenas 0.24 km² (esta microcuenca constituye la unidad hidrológica en que se localizan el pequeño manglar del predio); por otra parte, la topografía en el predio tiene pendientes muy suaves por lo que el agua al no moverse con rapidez tiene muy baja capacidad erosiva.
- Dentro del predio el agua superficial se mueve durante los episodios de lluvia y escurre a través de las pendientes de los lomeríos suaves y de los escurrimientos intermitentes someros y efímeros, hasta llegar a la zona de inundación, donde se va acumulando; el tiempo que tarda en llegar desde la parte más alta de la microcuenca hasta la zona de inundación aledaña al manglar, es de muy pocos días ya que tiene una longitud en línea recta de 900 m.
- El agua que se acumula en la zona de inundación, una vez concluida la temporada de lluvias, tiene pérdidas únicamente por transpiración y evaporación, ya que por la impermeabilidad del terreno la variable de infiltración no existe; con base en información verbal esta agua perdura por un lapso del orden de 4 meses, después de los cuales las arcillas quedan humedecidas. Este proceso de evaporación se ha repetido a lo largo del tiempo geológico, por lo que las sales precipitadas se han acumulado en las arcillas y estas sales han favorecido al desarrollo del mangle.
- Desde el punto de vista geohidrológico, no hay comunicación entre el agua marina y el agua subterránea; y desde el punto de vista agua superficial tampoco, ya que la zona de inundable no tiene conexión con el mar.

NOM-041-SEMARNAT-2015.- Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. Publicada en el DOF el 10 de junio del 2015 y modificaciones el 14 de octubre del mismo año. **Vinculación:** Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores de los contratistas en las etapas de preparación del sitio y construcción. Por lo anterior, se contará con un

"Rancho 21"
Cantitas de Mita, S.A. de C.V.

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. Asimismo, los vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad. Es importante mencionar, que cada prestador de servicios contratado será el responsable de cumplir cabalmente con lo dispuesto en la norma en comento.

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

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

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Que se refiere a la protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, o cambio-lista de especies en riesgo. Publicada en el DOF el 30 de diciembre de 2010. **Vinculación:** De acuerdo con la lista de especies en riesgo de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, en el Sistema Ambiental se registró la presencia de especies de flora y fauna incluidas dentro del listado de la norma, como la especie de flora silvestre denominada Guacoyul (*Orbignyia guacuyule*), Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*), Mangle botón (*Conocarpus erecta*), Mangle rojo (*Rhizophora mangle*) y Mangle negro (*Avicennia germinans*) que se encuentra clasificada en categoría de protección especial; así como, de la fauna se identificaron 16 especies catalogadas en algún estatus de riesgo, en su mayoría del grupo de los reptiles. De las 16 especies 3 especies presentan estatus de Amenazadas, 12 con Protección Especial y 1 en Peligro de Extinción. Por lo que, previo al inicio de cualquier actividad en el sitio del **proyecto** se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna, en caso necesario, se rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de desplazarse, tal como se indica en el Capítulo VI de la **MIA-P** que detalla las acciones a implementar para prevenir afectaciones a la fauna; así como también a la flora.

NOM-161-SEMARNAT-2011.- Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013. Adiciones en DOF del 12 de noviembre del

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

2013. Acuerdo por el que se modifica. DOF el 05 de noviembre de 2014. **Vinculación:** Durante la etapa de construcción se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma.

En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m³ de residuos de construcción y de acuerdo con la fracción VII del anexo normativo los residuos de manejo especial estarían sujetos a un Plan de Manejo. Así mismo, en caso de requerirse un Plan de Manejo se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme el apartado 10.3 de la norma.

Respecto al cumplimiento de la Norma Oficial Mexicana **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. Es necesario hacer mención que aun cuando ninguna de las obras y actividades del **proyecto** se desarrollarán dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre y no tendrán ninguna influencia en el área marina, no se presentan en el área probable sitio de anidación de tortugas marinas.

Con apoyo de la información base de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**) y del Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**), se ubicó el área del proyecto con relación a los sitios de anidación potencial de las tortugas laúd (*Dermochelys coriacea*) y golfina (*Lepidochelys olivácea*) y podemos afirmar que el sitio donde se localiza el proyecto no es un sitio potencial, conocido o reportado de anidación de las tortugas laúd y golfina. El sitio de anidación de la tortuga laúd más cercano al área del proyecto y su zona de influencia se localiza a 2.22 km como se puede observar en la figura IV.94, y este se encuentra fuera del Sistema Ambiental definido para el proyecto.

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

El uso de suelo en materia urbana del sitio del **proyecto**, lo regula el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit (**PMDU-BB-2002**), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 7 de junio de 2002, mediante decreto 8430; al respecto de dicho Instrumento de planeación, la **promovente** indicó lo siguiente:

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
Uso del Suelo	- Desarrollos Turísticos (Nuevo Vallarta, Flamingos Vallarta, Playas de Huanacaxtle, Costa Bandéras, Punta Mita , Lilibú, Playas sobre el Pacífico): en estas áreas el uso totalmente predominante lo constituye el habitacional turístico en todas las modalidades, que van desde los hoteles de gran turismo hasta los <i>bungalows</i> , pasando por los condominios, fraccionamientos residenciales, villas y <i>trailer parks</i> , mezclado con áreas de recreación y deportes turísticos en lagunas y cuerpos de agua, canchas deportivas, campos de golf, apoyados con la presencia de algunos centros comerciales del desarrollo Nuevo Vallarta.	El proyecto se localiza dentro del desarrollo de Punta Mita por lo que le corresponde un uso habitacional-turístico, en todas sus modalidades.
Área de Desarrollo Turístico	COS 0.30 y CUS 1.20	El proyecto cumple con los índices de ocupación y utilización del suelo.
Criterios para la conservación del paisaje	Las instalaciones urbanas deberán integrarse al paisaje mediante la utilización de conceptos de diseño y materiales locales.	La promovente tiene amplia experiencia en ello, por lo que este proyecto al igual que otros desarrollados, se integrarán al ambiente con un diseño novedoso, donde se utilizan elementos naturales preferentemente de la región.
Criterios de Vegetación	Las estrategias, medidas y acciones a seguir, con la finalidad de prevenir o mitigar los impactos que provocará el proyecto en cada etapa de desarrollo del proyecto , se presenta en forma de acciones en los que se precisan el impacto potencial y las medidas adoptadas en cada una de las etapas.	Estas medidas y acciones de mitigación de los impactos se presentan en el capítulo VI de la MIA-P .
Zonificación Secundaria		
3.2.5.1.1.5 Áreas de Desarrollo Turístico	DT-25 Desarrollo Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea. Usos generales: predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos. Usos específicos: <ul style="list-style-type: none"> Se permitirá una densidad máxima de 25 cuartos hoteleros / hectárea y se permite la instalación de servicios turísticos básicos. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como 	El plan establece una densidad equivalente de 25 cuartos/ha, de donde 19.9702 ha sup. de los predios X 25 = 499.255 ctos./ha. permitidos. El proyecto pretende construir 12 suites y 7 edificios lo cual da un total de 59 unidades. El proyecto : <ul style="list-style-type: none"> Cumple con las densidades máximas ya que pretende la construcción de 58 unidades de las 499.255 permitidas. Cumple el lote tendrá como mínimo 30 metros de frente. Cumple con la altura máxima establecida en este criterio.

"Rancho 21"

Centiles de Mita, S.A. de C.V.

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
	<p>mínimo 600 m² de superficie y un frente mínimo de 30 metros.</p> <ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones podrán tener una altura máxima (sin incluir tinacos y elementos arquitectónicos de ornato siempre y cuando no rebasen éstos los 3.00 mts de altura) de 4 niveles sobre el nivel de desplante; deberá dejarse como mínimo el 70 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 1.20 veces la superficie del lote. 	
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	CUS= 1.20	El proyecto utilizará una intensidad de uso del suelo mayor a este indicador. CUS superficie total del predio 199,702.60 m ² X 1.20 = 869.68 CUS permitido y se construirán en total de 53,199.00 m ² , equivalentes al 22.19 % del CUS permitido.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	4 niveles máximos de construcción	Se cumple con esta modalidad.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	COS= 0.30	La superficie total de los predios es de 199,702.60 m ² X 0.30 COS permitido = 59,910.78 y el proyecto ocupará una superficie de 52,008 m ² equivalente al 86.80% del total del COS permitido.
DENSIDADES		
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	Máximo núm. de viviendas por lote mínimo	No aplica
	Superficie mínima del lote= 600 m ²	El área de los predios del proyecto tiene una superficie de 199,702.60 m ² lo cual cumple con la superficie mínima.
	Habitantes máxima/ha.= 67	El área de los predios del proyecto tiene una superficie de 19.9702 ha. X 67 = 1,338.00 habitantes máximo permitido. 1 Suite = a 6 hab. y se construirán 12 suites que serán = 72 habitantes . 1 Departamento = a 5 hab. y se construirán 48 departamentos con la modificación del proyecto X 5 hab. = 240 habitantes . Cumple por que en total se tendrán 312 habitantes menor a los habitantes máximos 1,338.00 hab. permitidos.
	Frente mínimo del lote= 30 ml.	Cumple el proyecto tiene un frente de lote de aproximadamente 949.00 ml.

"Rancho 27"
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.

7



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
	Lote promedio m ²	No aplica
	Suitos /ha = 16.8 y Departamentos/ha =13	Los predios tienen una superficie de 19.9702 ha. X 16.8 = 335.49 suites/ha. permitidas. El proyecto cumple pues se construirán en total 12 suites menor al número de suites permitidas. Los predios tienen una superficie de 19.9702 ha. X 13.0 = 259.61 departamentos/ha. permitidos. El proyecto cumple pues solo se construirán 48 departamentos menor al número permitido
	Cuartos/ha=25	Los predios tienen una superficie de 19.9702 ha. X 25 = 497.68 ctos. permitidos. Departamento = 2 ctos. Se construirán 48 departamentos X 2 ctos.= 96 ctos. Suites = 2 ctos. Se construirán 12 suites X 2 ctos. = 24 ctos. En total se construirán 120 ctos. número menor a los 497.68 ctos. permitidos.
RESTRICCIONES		
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo (Restricciones)	Frontales hacia elementos viales 15 metros	Cumple con la restricción.
	Frontales hacia la playa (ZFMT) 15 metros	Cumplen con la restricción hacia la ZFMT de 15 metros.
	Laterales colindantes con lote 3 metros	Cumplen con las restricciones laterales.
	Trasero colindante con lote 5 metros	Cumple con las restricciones traseras con lotes.

Respecto a la vinculación del **proyecto** con el Plan Parcial de desarrollo Urbano de Punta Mita, (**PPDUT-PM**), la **promovente** refirió que dicho lineamiento establece la Zonificación Primaria para el área donde se ubicará el **proyecto**, como zona de Reserva Turística a Mediano Plazo (**MP**) (2006-2010) cubriendo un área aproximada de 243.31 has, es decir un 35.34 % del Condominio Maestro Punta Mita como se puede observar en el plano E-3.1.

El **PPDUT-PM-2002**, establece la Zonificación Primaria para el área donde se ubicará el **proyecto**, como Zona T-25, es decir, para el Desarrollo Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea como puede apreciarse en el plano E-3.2, así mismo, con relación a los usos establecidos en el plano E-4 de Zonificación Secundaria el área del **proyecto** se ubicará en el DT-25 que establece una densidad turística de 25 cuartos por ha.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEPA** y 36 primer párrafo de su **REIA**, para la resolución correspondiente, la

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que el diseño del mismo tal como fue propuesto en la **MIA-P**, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la **LGEPA** y 12 fracción III del **REIA**.

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

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

Sobre el particular la **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) considerando que el **proyecto** se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano Bahía de Banderas 2002 el cual ha dividido e municipio en 23 Unidades Ambientales delimitadas y caracterizadas ambientalmente, todas ellas en una ficha en la cual se establecen los límites geográficos, el medio físico natural, el medio biológico, los aspectos socio-económico, la problemática ambiental relevante, sus limitantes y oportunidades; vocación y observaciones. Así mismo, se analizó la caracterización de dicha Unidades Ambientales realizada por el propio instrumento, encontrando que le asigna un política de aprovechamiento misma que aplica a todas las áreas que pueden aprovecharse para distintos usos, sin que tengan limitaciones especiales a todas las obras o actividades que se ubicarán dentro de la Unidad Ambiental 3D-2 denominada Punta Mita, que presenta una sensible modificación del hábitat por desarrollo de complejos turísticos y actividades relacionadas, quedando entonces delimitado nuestro **SA** en los propios límites de esta Unidad Ambiental por encontrarse todas las obras propuestas para el **proyecto**, cumpliendo así con lo establecido en el lineamiento 7.2 en su viñeta 6 que establece que puede utilizarse la determinación de los "Usos de suelo permitidos por algún tipo de plan de desarrollo urbano".

Una vez determinado el análisis cartográfico de las Unidades Ambientales, se optó por utilizar la división por Unidades Ambientales, para delimitar el Sistema Ambiental pues dicha unidad se encuentra descrita y dentro de la misma descripción se presentan las coordenadas extremas que son al Norte 20°45'10" y Oeste 105°28'10" y Norte 20° 46'50", Oeste 105°31'0" y la superficie que ocupa es de 400 has.

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.Á. de C.V.



Área de influencia del proyecto.

Se determinó que el Área de influencia (**AI**) de las actividades del **proyecto** se puede establecer en un polígono del cual su área tiene sus límites al Norte con la carretera federal 200, La Cruz de Huanacaxtle-Punta Mita, al Sur con la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**), al Este con el estero de la lancha, al Oeste con el camino de acceso al condominio Ranchos.

Dado que el **SA** en el que se encuentra inmerso el **proyecto** presenta cobertura de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia producto la sucesión de terrenos que en pasado fueron utilizados para agricultura y ganadería y dentro del mismo se ubica el sitio del **proyecto**, pudieran existir sitios en que el **proyecto** no tendría repercusiones ambientales; ya que una buena porción del **AI** del **proyecto** se encuentra fragmentado por caminos de acceso y por desarrollos turísticos residenciales sin cobertura vegetal; por tal motivo, el desmonte, despalme, nivelación y compactación de las fracciones del lote en donde se construirá el **proyecto** pudiera generar impactos ambientales, pues las actividades mencionadas anteriormente serían las que pudieran generar impactos significativos al **SA**. La mayor influencia se establece dentro de las áreas que serán intervenidas para la construcción del **proyecto** y en las áreas circundantes ya que en éstas se desarrollarán las actividades de movimientos de tierras, la circulación de los vehículos de transporte y carga de materiales que serán utilizados para la construcción del **proyecto**; asimismo, el **AI** es en donde podrían presentarse algunos efectos por la construcción del **proyecto** como pueden ser las emisiones de polvos, el ruido que quizá desplazará la fauna presentarse en el predio del **proyecto**, estos efectos al ambiente podrán ser prevenidos y mitigados con las medidas de descritas en el Capítulo VI de la **MIA-P**, por lo tanto, el **AI** tiene una superficie total de 44.7 has.

Vegetación del área de influencia del proyecto.

En el Estero La Lancha en la margen izquierda que es la que colinda con el predio La Lancha, se observa una comunidad de manglar con elementos de Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*), Mangle botoncillo (*Conocarpus erecta*), Mangle negro (*Avicenia germinans*), es necesarios precisar que el manglar del estero de la Lancha se encuentra fuera del predio del **proyecto** por lo que en ninguna etapa del **proyecto** será afectado por las actividades propuestas; además esta comunidad se encuentra altamente alterada ya que además se le observo mezclada con Saladilla (*Batis maritima*), dos especies de Bromeliaceae (*Thillandsia sp.*, *Bromelia pinguin*) y una gramínea (*Sporobolus splendens Swallen*).

En ambas márgenes del estero casi en la desembocadura, el manglar se mezcla con vegetación secundaria arbustiva de selva mediana y baja caducifolia en donde se observan ejemplares de

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Cacalosuchil (*Plumeria rubra*), Papelillo amarillo (*Jatropha standleyi*) e (*Hippomane mancinella*) manzanilla, entre otras.

Hacia el Norte, Oeste del **AI** en parte alta la vegetación predominante es vegetación secundaria arbustiva de selva mediana y baja caducifolia, la cual presenta un estrato bajo con árboles de 3-6m (*Guazuma ulmifolia*) Guácimo, (*Acacia cochiliacantha*) Concha, (*Coccoloba barbadensis*) Juan Pérez, (*Leucaena lanceolata*) Guajillo, (*Spondias purpurea*) Ciruelo y algunos elementos de Palma (*Attalea cohune*), Corozo (*Orbignya cohune*), entre otras.

Fauna del área de influencia del proyecto.

Dada la alteración del **AI** en la parte terrestre fue difícil observar fauna en los recorridos realizados, se presume por la observación de huellas que el área pudiera ser habitada por especies de mamíferos tales como Tlacuache (*Didelphis virginiana*), Pecarí de collar (*Pecari tajacu*), Mapache (*Procyon lotor*), Tejón (*Nasua narica*) y Venado cola blanca (*Odocoileus virginianus*), respecto a la ictiofauna presente en el Estero de La Lancha se observaron en el trabajo de campo.

En el trabajo de campo en el Estero la Lancha, la ictiofauna observada no fue abundante y de la observación se reportó la presencia de, Mojarra de aletas amarillas (*Diapterus peruvianus*), Robalo (*Centropomus robalito*), Liza (*Mugil cephalus*), Mojarra blanca (*Gerres cinereus*), Mojarra Aletas Amarillas (*Diapterus peruvianus*) y Bagre (*Bagre pinnimaculatus*), entre otras.

La herpetofauna del **AI** del **proyecto** fue complicado y observarla en campo y se restringe a cuatro especies, las observadas directamente fueron Cocodrilo de río (*Crocodylus acutus*), el cual fue observado en la margen izquierda del Estero vista de la playa hacia la Carretera Federal 200, la Cruz de Huanacastle-Punta Mita, en las coordenadas X= 449,326 y Y= 2296033, Gecko casero común (*Hemidactylus frenatus*), Garrobo (*Ctenosaura pectinata*) e Iguana verde (Iguana Iguana).

Las aves en el **AI**, estuvo representado por 60 especies, ubicadas en 30 familias y 55 géneros. La familia mejor representada fue *Ardeidae* con siete especies, seguida por las familias *Columbidae*, *Tyrannidae* e *Icteridae* con cinco especies cada una. 43 especies son residentes (**R**), 16 son migratorias de invierno (**MI**) y una es migratoria de verano (**MV**). Dos especies son exóticas o introducidas: Cerceta Alas Azules (*Spatula discors*), Chachalaca Pálida (*Ortalis poliocephala*), Fragata Tijereta (*Fregata magnificens*), Cormorán Neotropical (*Phalacrocorax brasilianus*), Pelicano Café (*Pelecanus occidentalis*), Garza Morena (*Ardea herodias*), Garza Blanca (*Ardea alba*), Garza Dedos Dorados (*Egretta thula*), Garza Azul (*Egretta caerulea*),

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Garza Tricolor (*Egretta tricolor*), Garcita Verde (*Butorides virescens*), Garza Nocturna Corona Clara (*Nyctanassa violacea*), Zopilote Común (*Coragyps atratus*), Zopilote Aura (*Cothartes aura*), Águila Pescadora (*Pandion haliaetus*), Aguililla Negra Menor (*Buteogallus anthracinus*), Aguililla Gris (*Buteo plagiatus*), Charlo Semipalmado (*Charadrius semipalmatus*), Charlo Tildío (*Charadrius vociferus*), Playero Occidental (*Calidris mauri*), Playero Alzacolita (*Actitis macularius*), Playero Pihuiú (*Tringa semipalmata*), Gaviota Reidora (*Leucophaeus atricilla*), Gaviota Plomiza (*Larus heermanni*), Charrán Elegante (*Thalasseus elegans*), Paloma Morada (*Patagioenas flavirostris*), Paloma de Collar Turca (*Streptopelia decaocto*), Tortolita Cola Larga (*Columbina inca*), Paloma Arroyera (*Leptotilia verreauxi*), Paloma Alas Blancas (*Zenaidá asiatica*), Tecolote Bajeño (*Glaucidium brasilianum*), Vencejo de Vaux (*Chaetura vauxi*), Colibrí Pico Ancho (*Cyananthus latirostris*), Colibrí Corona Violeta (*Amazilia violiceps*), Martín Pescador de Collar (*Megasceryle torquata*), Carpintero Enmascarado (*Melanerpes chrysogenys*), Carpintero Lineado (*Dryocopus lineatus*), Caracara Quebrantahuesos (*Caracara cheriway*), Perico Frente Naranja (*Eupsittula canicularis*), Mosquerito Chillón (*Camptostoma imberbe*), Papamoscas Gritón (*Myiarchus tyrannulus*), Luis Bienteveo (*Pitangus sulphuratus*), Luisito Común (*Myiozetetes similis*), Tirano Piriri (*Tyrannus melancholicus*), Chara de San Blas (*Cyanocorax sanblasianus*), Golondrina Alas Aserradas (*Stelgidopteryx serripennis*), Saltapared Feliz (*Pheugopedius felix*), Saltapared Sinaloense (*Thryophilus sinaloa*), Saltapared Vientre Blanco (*Uropsila leucogastra*), Perlita Azulgris (*Polioptila caerulea*), Mascarita Común (*Geothlypis trichas*), Picogordo Tigrillo (*Pheucticus melanocephalus*), Picogordo Azul (*Passerina caerulea*), Cacique Mexicano (*Cassiculus melanicterus*), Calandria Dorso Negro Menor (*Icterus cucullatus*), Calandria Dorso Rayado (*Icterus pustulatus*), Tordo Cabeza Café (*Molothrus ater*), Zanate Mayor (*Quiscalus mexicanus*), Pinzón Mexicano (*Haemorhous mexicanus*) y el Corrión Doméstico (*Passer domesticus*).

En el **AI** del **proyecto** se registraron durante el trabajo de campo listadas en alguna categoría de protección de acuerdo con el Anexo Normativo número III de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo y algunas otras que se encuentran listadas en los anexos de la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (**CITES**):

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	CITES
<i>Crocodylus acutus</i>	Cocodrilo de río	Pr	
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo	A	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	A	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla Negra Menor	Pr	
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota Plomiza	Pr	
<i>Thalasseus elegans</i>	Charrán Elegante	Pr	

"Rancho 21"
Cantitas de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	CITES
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico Frente Naranja	Pr	
<i>Ortalis poliocephala</i>	Chachalaca Pálida	EN	
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero Enmascarado	EN	
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara de San Blas	EN	
<i>Pheugopedius felix</i>	Saltapared Feliz	EN	
<i>Thryophilus sinaloa</i>	Saltapared Sinaloense	EN	
<i>Crocodylus acutus</i>	Cocodrilo de río		I
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde		II
<i>Pandion haliaetus</i>	Águila Pescadora		II
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguillita Negra Menor		II
<i>Buteo plagiatus</i>	Aguillita Gris		II
<i>Glaucidium brasilianum</i>	Tecolote Bajefo		II
<i>Caracara cheriway</i>	Caracara Quebrantahuesos		II
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico Frente Naranja		II

P= En peligro de extinción, A=Amenazada, Pr=Protección especial y E= Probablemente extinta del medio silvestre, EN Endémica.

En total se registraron 19 especies en alguna categoría de protección: 2 especies de reptiles Amenazadas, 5 especies de aves en protección especial, 5 especies de aves endémicas; mientras que 7 especies se localizan en anexos de CITES.

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

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

identificados por la **promovente** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

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

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

Impactos Ambientales atendidos por el Sistema de Gestión Ambiental

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

El **Sistema de Gestión Ambiental** que propuso la **promovente** para la atención de los impactos

"Rancho 21"
Contiñas de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

ambientales que se podrían originar por el desarrollo del **proyecto**, se conforma de los siguientes subsistemas.

La **promovente** relacionó los impactos con los distintos subsistemas y acciones, de forma tal que resulte evidente la atención a los mismos y que consecuentemente, al someter las obras y actividades del **proyecto** a las medidas de prevención, mitigación y compensación se garantiza la no afectación ambiental, manteniendo los impactos en niveles tales que no pongan en riesgo la integridad de los ecosistemas, hecho que deberá ser demostrado a través de la vida útil del **proyecto** a través de las acciones de monitoreo de la eficacia ambiental de cada acción.

Subsistema de seguimiento y control ambiental (monitoreo).

Con la finalidad de orientar, integrar y coordinar todas y cada una de las actividades incluidas en el **SIGA** del **proyecto**, se implementará una supervisión, seguimiento y control, a través de un subsistema de Seguimiento y Control Ambiental cuyos ejes rectores son las acciones de planificación y gestión ambiental y las acciones de seguimiento, control y supervisión ambiental.

Estas acciones se establecen con el objetivo de orientar, controlar, vigilar y supervisar las actividades incluidas en el **SIGA** y son la herramienta de medición que permite evidenciar el nivel de cumplimiento o desviación respecto a las obligaciones ambientales y detectar áreas de mejora.

Subsistema de Buenas Prácticas.

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	QM	
EBP-1	Establecer en los contratos con los trabajadores, proveedores de material y demás participantes, cláusulas de responsabilidad, consideración y observancia a las obligaciones y compromisos ambientales				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-2	En caso de requerirse se solicitará a las empresas contratistas o subcontratistas fianzas o seguros que cubran el costo de daños ambientales que puedan ocasionar				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-3	Los contratistas o subcontratistas dentro del proyecto serán corresponsables ambientales en la implementación de medidas de prevención, mitigación o compensación				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-4	Los contratistas y subcontratistas dentro del proyecto				✓Índice de Cumplimiento

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

	deberán cumplir con la normatividad ambiental aplicable				✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-5	Los contratistas y subcontratistas deberán hacer uso de la tecnología o técnicas necesarias para prevenir la contaminación al ambiente y cumplir con la normatividad ambiental aplicable.				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-6	La administración dentro del proyecto será la responsable ambiental en la implementación de acciones de prevención, mitigación o compensación				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-7	Durante las actividades la relación de baños debe ser de uno por cada veinte trabajadores en el sitio. Asegurando su limpieza y correcto funcionamiento				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-8 ^{CC}	Los operadores de maquinaria deberán contar con bitácora de mantenimiento mensual para sus equipos y vehículos.				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-9	Verificar en campo el correcto estado de la maquinaria sin fugas de aceites o combustibles				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-10	No se dará mantenimiento a ningún tipo de maquinaria dentro del área del proyecto.				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-11	No se realizará ningún tipo de actividad de construcción en el horario nocturno.				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-12	Se instalarán dispositivos ahorradores de agua. Se establecerá un programa de uso racional y eficiente del agua que involucre tanto a residentes, visitantes y de igual forma a los empleados del desarrollo.				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-13	Para el mantenimiento de las áreas verdes se evitará el uso de agroquímicos no autorizados.				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EBP-14	Las instalaciones estarán conectadas a la red general de drenaje, por lo que se contará con un programa de mantenimiento y verificación de la red general interna a fin de evitar fugas.				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental

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

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

Subsistemas de conservación de suelos.

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
ECS-1	En las etapas de preparación del sitio y construcción				✓ Índice de Cumplimiento

"Rancho 21"
Contiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

	sólo se despalmarán las áreas definidas para el proyecto				✓Indicador de Desempeño Ambiental
ECS-2	El volumen total de despalme será almacenado temporalmente en un área contigua a la del proyecto y carente de vegetación, para su posterior utilización como relleno				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
ECS-3	No se realizarán excavaciones ni remoción de suelo innecesarios que pudieran propiciar procesos erosivos				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
ECS-4	Se respetarán los tiempos de construcción, para evitar dejar expuesto por mucho tiempo el suelo desnudo				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

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

Subsistema para prevenir afectaciones a la fauna silvestre.

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

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

Subsistema de protección y conservación de flora.

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
EPCF-1 ^{cc}	Respetar los sitios aledaños a las áreas del proyecto , para no afectar la vegetación existente.				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

				Ambiental					
EPCF-2 ^o	Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, no realizar bajo ninguna circunstancia la quema de material vegetal.			✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental					
EPCF-3 ^o	Sólo remover la vegetación que se encuentre en el área de afectación directa del proyecto .			✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental					
EPCF-4 ^o	<p>Previo al inicio de los trabajos se realizará una revisión en el área del proyecto con el fin de rescatar y reubicar los individuos de especies vegetales.</p> <p>A continuación, se presenta el procedimiento para llevar a cabo el rescate de los individuos que se localizarán en el área directa de afectación del proyecto:</p> <p>4.1) Identificación de los individuos susceptibles de rescate y reubicación.</p> <p>4.2) Metodologías y técnicas empleadas para el rescate de especies:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las acciones de rescate se enfocarán en extraer los individuos seleccionados para ser tratadas y embolsadas in situ. En las labores de rescate se evitará lesionar la zona radicular y se conservará el suelo adherido a las raíces (cepellón). Para la extracción de los ejemplares sólo se utilizarán herramientas manuales como picos, palas, barretas y machetes. El rescate se realizará con personal capacitado en el manejo de plantas. Se contará con un responsable general del rescate (biólogo, agrónomo, ecólogo) el cual supervisará las acciones de rescate. <p>4.3) Traslado de plantas. - Una vez que se han acumulado varios cepellones con plantas se colocarán en costales. Los cuales se acomodarán en un vehículo de tal forma que las plantas tengan el menor movimiento y maltrato posible.</p> <p>4.4) Sustrato a emplear. - El suelo orgánico proveniente del despulme puede emplearse como sustrato para las plantas rescatadas.</p> <p>4.5) Trasplante de los cepellones. - Antes de introducir el cepellón a las bolsas se colocará una capa de 4 cm de sustrato en la base para asegurar un relleno completo de mantener la</p>		<p>Índice de sobrevivencia de Flora</p> $IS = (Fr/Fr) \times 100$ <p>De manera más formal este índice se define como: Ft = Número de individuos por especie de flora trasplantados Fr = Número de individuos por especie de flora rescatada</p> <p>Nota: Ft puede ser igual, pero nunca mayor a Fr</p> <p>Para determinar el porcentaje de efectividad de supervivencia de los individuos rescatados se aplicará la siguiente escala:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor Porcentual alcanzado por el Índice de Supervivencia</th> <th>Cumplimiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-89 %</td> <td>NO CUMPLE</td> </tr> <tr> <td>90-100 %</td> <td>SI CUMPLE</td> </tr> </tbody> </table>	Valor Porcentual alcanzado por el Índice de Supervivencia	Cumplimiento	0-89 %	NO CUMPLE	90-100 %	SI CUMPLE
Valor Porcentual alcanzado por el Índice de Supervivencia	Cumplimiento								
0-89 %	NO CUMPLE								
90-100 %	SI CUMPLE								

"Rancho 21"

Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

	<p>forma del cepellón.</p> <p>4.6) Medidas para garantizar la sobrevivencia de los ejemplares rescatados y trasplantados. Para reducir el estrés al que se verán sometidas las plantas por las acciones de extracción se realizarán las siguientes acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En caso de que el rescate no se pueda realizar en época lluvias, el sustrato en el cual se encuentran será regado abundantemente antes de las labores de extracción. • Se lleva a cabo con la finalidad de asegurar la supervivencia del mayor número posible de ejemplares. Las actividades a realizar pueden incluir riego, deshierbe, fertilización y eliminación de pudriciones. • En caso de requerirse se aplicará una dosis ligera de enraizador para promover la formación de raíces puesto que algunas de éstas son afectadas en el trasplante. <p>4.7) Sitios propuestos para la reubicación de los ejemplares.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El sitio final en donde serán reubicadas los individuos serán en las áreas disponibles dentro del predio del promovente. Estos sitios deberán presentar condiciones similares a las del lugar en que habitaba el individuo. 		
EPCF-5 ^{ta}	<p>Considerando que dentro del predio del proyecto se tiene la presencia de manglar y atendiendo a que la promovente tiene como objetivo impulsar un proyecto sustentable y ante tal enfoque se propone llevar a cabo un Programa de conservación, restauración, manejo y monitoreo de vegetación de manglar. La Información que contendrá el Programa será el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Descripción de los aspectos fisonómicos del manglar. • Grado de conservación y/o deterioro de la calidad ambiental. • Identificación de unidades naturales. • Identificación de fuentes contaminantes. • Interdependencia con otros ecosistemas. • Tendencias de deterioro por procesos naturales. • Procesos naturales que condicionan su existencia. • Acciones concretas para el mejoramiento del manglar. • Subprograma de reforestación. 		<p>✓ Índice de Cumplimiento</p> <p>✓ Indicador de Desempeño Ambiental</p>

"Rancho 21"
Cantitas de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

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

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

Subsistema de manejo integral de residuos.

Manejo de Residuos Líquidos.

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

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

Manejo de residuos sólidos urbanos.

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

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
RSU-1CC	El manejo, clasificación, almacenamiento y transporte de los residuos sólidos urbanos se realizará conforme a lo dispuesto en la normatividad ambiental vigente				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
RSU-2CC	En el manejo de los residuos sólidos urbanos se considerará la implementación de las siguientes acciones: Medidas para la reducción de fuentes de residuos sólidos: 1. Prevenir y disminuir la generación de residuos sólidos, adoptando medidas de separación, routilización y reciclaje. Medidas para la separación, reutilización y reciclamiento de materiales: 1. Separar los residuos sólidos en orgánicos e inorgánicos. 2. Clasificar los componentes inorgánicos (papel, cartón, vidrio, plástico y metales).				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

	<p>3. Recolección y transporte de los componentes inorgánicos a los centros de acopio más cercanos al sitio del proyecto, para esto último, los contratistas podrán consultar el directorio de centros de acopio de materiales provenientes de residuos en México, publicado por la SEMARNAT.</p> <p>Medidas para la disposición temporal y final de los residuos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utilizar contenedores o recipientes adecuados identificados para los residuos orgánicos e inorgánicos. 2. La recolección y transportación de los residuos se hará por medio de vehículos debidamente autorizados para tal fin; los residuos sólidos urbanos serán retirados y conducidos a los sitios autorizados por la autoridad competente. 				
--	---	--	--	--	--

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

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

Manejo de residuos de manejo especial.

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

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

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

Manejo de residuos peligrosos.

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

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

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
 Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

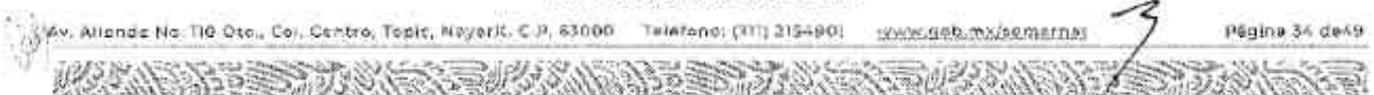
	manejo de los residuos peligrosos conforme lo señala el artículo 43 de la LGPGIR			✓Indicador de Desempeño Ambiental
MRP-2	Se contratarán empresas autorizadas por la SEMARNAT para el manejo, transporte y disposición final de los residuos peligrosos			✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
MRP-3	Se identificarán (etiquetas), clasificarán y manejarán los residuos peligrosos conforme lo establecido en la LGPGIR y en su Reglamento, así como en la normatividad vigente aplicable. Estos residuos se envasarán en recipientes o contenedores cuyas dimensiones, formas y materiales reúnan las condiciones de seguridad para su manejo			✓Índice de Cumplimiento. ✓Indicador de Desempeño Ambiental.
MRP-4	El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos se instalará cumpliendo con el artículo 82 del Reglamento de la LGPGIR			✓Índice de Cumplimiento. ✓Indicador de Desempeño Ambiental.
MRP-5	Se verificará que los residuos peligrosos no tengan un periodo de almacenamiento mayor a seis meses, quedando asentado en bitácoras.			✓Índice de Cumplimiento. ✓Indicador de Desempeño Ambiental.
MRP-6	Las bitácoras se registrarán de acuerdo al artículo 71, fracción I del Reglamento de la LGPGIR			✓Índice de Cumplimiento. ✓Indicador de Desempeño Ambiental.
MRP-7	Al concluir la etapa de construcción se dejará libre de residuos peligrosos aquellas instalaciones temporales en las que se hayan generado y el almacén será desmantelado y se presentará el aviso correspondiente a la SEMARNAT			✓Índice de Cumplimiento. ✓Indicador de Desempeño Ambiental.

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

Subsistema de control de contaminación atmosférica.

Clave	Medida o acción	Etapas de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
CCA-1	En caso de requerirse se realizarán humedecimientos en las áreas de trabajo (con agua tratada), cuando así se requiera, para disminuir las emisiones de polvo. El Contratista o subcontratista diseñará un formato donde se registren los días que requirieron de humectación.				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
CCA-2CC	Se solicitará a la Contratista o subcontratista que los vehículos livianos utilizados, sean de modelos recientes, preferiblemente vehículos que no tengan más de 10 años de antigüedad.				✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

CCA-3CC	Los contratistas deberán contar con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos y maquinaria, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán registros documentales de su cumplimiento.				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
CCA-4CC	En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, los contratistas deberán contar con el registro correspondiente a cada unidad				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
CCA-5	Se aplicarán en la medida de lo posible, horarios de trabajo diurnos, para evitar molestias por la generación de ruido				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

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

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

Acciones generales.

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

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
EG-1	Difundir los lineamientos establecidos en materia de Protección Ambiental a los trabajadores y visitantes al área del proyecto y verificar su aplicación.				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
EG-2	En caso de requerir materiales de construcción para el proyecto, éstos deberán provenir de bancos de materiales autorizados por las autoridades competentes.				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental
EG-3	Se colocarán letreros alusivos a la protección y cuidado de la flora y fauna dentro del predio				<ul style="list-style-type: none"> ✓Índice de Cumplimiento ✓Indicador de Desempeño Ambiental

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

Conclusiones del Sistema de Gestión Ambiental.

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

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

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

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

La **promovente** presentó en la información adicional, el Programa de Reforestación en beneficio de la vegetación del manglar que se ubica en la colindancia del predio, así como un Programa de Conservación de Fauna Silvestre para la conservación de las especies de la zona de influencia 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.

Escenario sin proyecto

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

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

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

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





cinco es el efecto máximo en el ambiente (sitio muy mal conservado).

Escenario con proyecto sin Sistema de Gestión Ambiental.

- En el aire habrá un incremento en la emisión de partículas suspendidas (polvo) y gases debido al aumento de tráfico vehicular en la zona.
- El suelo sufrirá compactación y modificación permanente por efecto de utilización de maquinaria pesada. Contaminación por residuos sólidos sin control por el incremento de la actividad humana en la zona.
- Se alterará la escorrentía superficial por el acumulamiento de desechos sólidos derivados de las actividades humanas.
- La fauna se desplazará a otras áreas del desarrollo inmobiliario durante la etapa de construcción.
- La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán afectadas derivado de la actividad humana.
- Las actividades de la etapa de construcción generarán un impacto benéfico temporal, sobre la economía local y el empleo ya que se ocupará mano de obra local y renta de equipo así como la adquisición de insumos, materiales y combustibles que se requieren para estos trabajos. A continuación, se presenta la tendencia de los principales factores ambientales dentro del **SA**.

Escenario con proyecto con la aplicación del Sistema de Gestión Ambiental.

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

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

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

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Pronóstico Ambiental.

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

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

II. Análisis Técnico.

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

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. T38.01.03/1863/2022

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

Con base en lo anterior, esta Delegación determina, que si bien el uso de suelo identificado en la zona del **proyecto** de acuerdo con la serie VI de uso de suelo y vegetación del INEGI es **vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia**, la **promovente** aportó información que sustenta el hecho de que en el predio del **proyecto** no se sustenta alguna comunidad de vegetación forestal, sin embargo; el **proyecto** además de la evaluación por desarrollo inmobiliario que afecta al ecosistema costero (Inciso Q del artículo 5 del **REIA**), es objeto de evaluación por cambio de uso de suelo de terrenos forestales, ya que la mera escasez de vegetación forestal en un predio con esa vocación, no determina por sí misma el uso legal, esto es así con base en el artículo 138 del **Reglamento de la Ley General De Desarrollo Forestal Sustentable** que establece lo siguiente: *Los terrenos forestales seguirán considerándose como tales, aunque pierdan su cubierta forestal por acciones ilícitas, plagas, enfermedades, incendios, deslaves, huracanes o cualquier otra causa*, por lo que la presente resolución incluye también la evaluación y autorización por el inciso O del artículo 5º del **REIA**.

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

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

"Rancho 2º"
Cantitas de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción I, 45 fracción II, 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 27 de julio de 2022 que se citan a continuación: 1º, 3º fracción VII.a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta 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 **"Rancho 21"**, ubicado en una fracción de 136,802 m² del Lote 21 BIS 1-B que tiene una superficie total de 218,347.82 m² y, en el lote el Anclote 4 con una superficie de 62,900.00 m² ambos dentro del Condominio Maestro Punta Mita y que forman parte del Fideicomiso 4757 que sumandos en total tendrán una superficie de 199,702.60 m² equivalentes a 19.97 has. en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

1. El **proyecto** consiste en la construcción de 5 edificios "Tipo A", 1 edificio "Tipo B", donde se desarrollaran 56 departamentos, 12 suites, gimnasio, club de niños, spa, salón de usos múltiples, área de mantenimiento B.O.H. y estacionamientos, vialidad primaria, vialidad secundaria y andadores, ocupando una superficie total de 52,008.00 m².

Es escurrimiento que cruza el predio del **proyecto** no será interrumpido ni, entubado ni desviado, se

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. T38.01.03/1863/2022

conservará tal como está, garantizando con esto el libre flujo hidrológico al humedal. Adicionalmente, la franja de vegetación forestal que está establecida por Plano E-14 de Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas como área verde, se conservará en su dimensión y características actuales, los edificios Tipo A* quedarán separados de dicha franja a 8 metros. De igual manera en los cruces de las vialidades internas del **proyecto** con alguno de los escurrimientos efímeros e intermitentes, se construirán alcantarillas que permitan el libre flujo si fuese necesario.

Información relativa al Cambio de Uso del Suelo para el **proyecto**

No.	Especie	Nombre común	Volumen/800			Volumen/10			Volumen/Proyecto 52,000 m ²		
			Arboles/ Especie	VTR (m ³)	VTA (m ²)	Arboles/ Especie	VTR (m ³)	VTA (m ²)	Arboles/ Especie	VTR (m ³)	VTA (m ²)
1	Acacia cochifacantha	Concha	8	0.452	0.518	33	1.708	2.158	175	9.350	11.222
2	Acacia cymbispina	Tahuttolo	7	0.281	0.277	29	0.963	1.156	152	5.009	6.010
3	Bursera simaruba	Papelillo rojo	36	2.068	2.506	67	8.701	10.441	347	45.251	54.902
4	Diethra lenata	Levedura	1	0.026	0.052	4	0.109	0.131	22	0.569	0.688
5	Coccoloba barbadensis	Juan Pérez	8	0.320	0.384	33	1.334	1.600	173	6.936	8.323
6	Guazuma ulmifolia	Guazuma	18	0.557	0.668	75	2.321	2.785	390	12.070	14.484
7	Hampea triobata	Majahua	11	0.758	0.904	46	3.139	3.767	288	16.927	19.592
8	Jacarante mexicana	Bonete	1	0.845	0.774	4	2.689	3.227	22	13.584	16.781
9	Jatropha standleyi	Papelillo amarillo	8	0.395	0.474	33	1.646	1.975	173	8.560	10.272
10	Leucaena lanceolata	Guejilo	15	0.506	0.607	63	2.107	2.528	325	10.958	13.149
11	Pithecellobium lanceolatum	Guamuchillo	3	0.073	0.088	13	0.304	0.365	66	1.583	1.899
12	Pithecellobium tortum	Palo fierro	9	0.431	0.517	38	1.795	2.154	195	9.337	11.204
13	Sapium lateriflorum	Melaleuca	3	0.201	0.241	13	0.837	1.005	65	4.355	5.226
Total			108	6.659	7.990	490	27.744	33.298	2,340	144.291	173.149

VTR: Volumen Total Rullo

VTA: Volumen Total Árbol

Las dimensiones de las obras que integran el **proyecto** son las siguientes:

Obras	Superficie	Unidades	Total
Edificios a	1,100.00	5.00	5,500.00
Edificios b	824.00	1.00	824.00
Suites	703.00	2.00	1,406.00
Suites	1,077.00	1.00	1,077.00
Gimnasio	918.00	1.00	918.00
Kids club	1,461.00	1.00	1,461.00
Spa	877.00	1.00	877.00
Salon de usos múltiples	1,288.00	1.00	1,288.00
Area de servicios y mantenimiento B.O.H.	2,285.00	1.00	2,285.00
Estacionamiento	4,286.00	1.00	4,286.00
Caseta	370.00	1.00	370.00
Albercas	420.00	1.00	420.00
Vialidad primaria	19,118.00	1.00	19,118.00

"Rancho 21"

Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

Obras	Superficie	Unidades	Total
Vialidad secundaria	9,740.00	1.00	9,740.00
Andadores	2,438.00	1.00	2,438.00
		Total	52,008.00

Cuadro de construcción del lote

CUADRO DE COORDENADAS UTM WGS84 ZONA 13								
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	448860.02	2296190.13	14	449245.58	2296008.05	27	448754.52	2296489.09
2	448915.78	2296181.76	15	449258.80	2296015.47	28	448725.53	2296473.58
3	448900.52	2296133.39	16	449349.46	2296078.38	29	448722.20	2296471.55
4	448884.43	2296074.85	17	449425.91	2296151.13	30	448745.36	2296443.87
5	448870.79	2296068.30	18	449475.31	2296173.62	31	448813.27	2296452.15
6	448866.91	2296060.54	19	449398.82	2296214.01	32	448834.52	2296475.91
7	448867.26	2296041.54	20	449372.21	2296261.06	33	448948.56	2296397.54
8	448869.10	2296037.96	21	449216.24	2296317.46	34	448928.67	2296282.54
9	448874.47	2295974.69	22	449094.02	2296390.42	35	448667.93	2296271.53
10	448881.54	2295970.10	23	448993.58	2296402.88	36	448848.94	2296220.54
11	448993.03	2295874.73	24	448851.52	2296500.64	37	448851.21	2296198.29
12	449067.14	2295930.40	25	448806.69	2296530.07	Superficie = 199,702.60 m²		
13	449163.28	2295961.86	26	448777.92	2296541.21			

- Las obras y actividades del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción incluida en el Considerando 6 del presente oficio.
- No se autoriza la sustitución de la vegetación originaria en la superficie del polígono del **proyecto** fuera de los 52,008.00 m² autorizados para cambio de uso de suelo de terrenos forestales.

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

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



3



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

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

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

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

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

QUINTO.- La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **REIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, 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.

"Rancho 21"
Cantitas de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

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

"Rancho 27"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. T38.01.03/1863/2022

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:

Condiciones generales, las cuales serán verificadas y avaladas en su cumplimiento por la **PROFEPA**, en los artículos 43 y 66 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

3. 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**.
4. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despilme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
5. En caso de que la empresa constructora sea la mismo **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 del **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la

"Rancho 21"
Cantitas de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

6. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas, la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
8. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberán presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. 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
9. Deberá incluir en sus informes anuales de cumplimiento establecidos en el Termino Octavo del presente oficio, la bitácora de **registro y seguimiento** a los eventos de anidación de tortuga marina, que se lleguen a presentar en el área de influencia del **proyecto**, así como la presencia de cualquier ejemplar de fauna silvestre que se encuentren listados en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
10. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:

- 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.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen 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.).
 - 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.
11. Deberá agregar a sus informes anuales de cumplimiento establecidos en el Término Octavo del presente oficio, el reporte de seguimiento a los programas de **Reforestación de Manglar** y de **Conservación de Fauna Silvestre**, que propuso en su documento de respuesta a la solicitud de información adicional.
12. 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.
13. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

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** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

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

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

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

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1863/2022

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Lic. Jorge Antonio Alonso Tavira** Representante Legal de la persona moral denominada **Cantiles de Mita, S.A. de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 5º del Reglamento del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma el Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez, Jefe de la Unidad Jurídica."



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. 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 **18NA2022TD023**.

No. Bitácora: 18/MP-0210/03/22

mgcc/klm/m

"Rancho 21"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



