

**Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación Federal de la SEMARNAT en Nayarit.

**Identificación del documento:** SEMARNAT-04-002-A- Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion 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 los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 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 la Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"*

**ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**

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

Resolución ACTA\_02\_2024\_SIPOT\_4T\_2023\_FXXVII, en la sesión celebrada el 19 de enero del 2024.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Oficio No. 138.01.03/4141/2023

Tepic, Nayarit a 4 de octubre de 2023

Asunto: Se emite Resolutivo.

**Sra. Mary Catherine Trigg**

Gerente con Representación Legal

de la Fideicomisaria **THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.**



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por la **Sra. Mary Catherine Trigg**, en su calidad de Gerente con Representación Legal de la Fideicomisaria **THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit**", ubicarse en el conjunto predial formado por los lotes H-5/B1-A1/1 y H-5/B1-A1/2 en la sección denominada Bahía, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13 Q X: 447305.173, Y: 2296985.571 DATUM, WGS84.

### RESULTANDO

- I Que el 2 de marzo de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación 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 **18NA2023TD010**.
- II Que el 7 de marzo de 2023 mediante escrito de la misma fecha, el **promovente** presentó la página del periódico del 7 de marzo de 2023 en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LCEEPA**).
- III Que el 23 de marzo de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No.

**THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.**

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

*Handwritten mark*

*Handwritten signatures and marks*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

DCIRA/0014/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 16 al 22 de marzo de 2023 y extemporáneos.

- IV** Que el 24 de marzo de 2023, esta Oficina de Representación 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 el oficio núm. 138.01.03/1923/2023 y 138.01.03/1924/2023, ambos del 18 de mayo de 2023, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI** Que mediante el oficio núm. 138.01.03/1933/2023, del 18 de mayo de 2023, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección Local de **CONAGUA**, respecto del **proyecto**.
- VII** Que mediante el oficio núm. 138.01.03/1934/2023, del 18 de mayo de 2023, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección General del Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (**INECC**) respecto del **proyecto**.
- VIII** Que mediante el oficio núm. 138.01.03/1935/2023, del 18 de mayo de 2023, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (**DGZFMTC**) respecto del **proyecto**.
- IX** Que con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm. 138.01.03/1932/2023 del 18 de mayo

Carla



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

de 2023, notificó a la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.

- X Que el 6 de julio de 2023 se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. RJJ.400.172/2023 a través del cual el **INECC** emitió su respuesta a la solicitud de opinión referida en el Resultando VI, En su análisis el **INECC** refiere, entre otras observaciones que : *"Según el Programa de Acción ante el Cambio Climático de Nayarit 2012, desde el punto de vista económico, el sector turístico es uno de los de mayor importancia para Nayarit. Sin embargo, el municipio de Bahía de Banderas es el más vulnerable, seguida de Compostela y San Blas, puesto que se encuentran bajo la amenaza de la elevación del nivel del mar y se prevén incrementos de 20, 50 y 90 centímetros para finales de siglo, lo que perjudica a los centros turísticos de diferentes maneras, según su localización sobre el nivel del mar. Es por ello, que se recomienda no llevar a cabo el proyecto."*
- XI Que el 16 de agosto de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito sin fecha, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.03/1932/2023 del 18 de mayo de 2023 referido en el Resultando anterior del presente Oficio.
- XII Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a las notificaciones y solicitudes de opinión referidas en los Resultandos V, VI y VIII, por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

### CONSIDERANDO

- 1 Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15º fracciones I, IV y XII, 28º primer párrafo y fracciones VII, IX y X, 35º párrafos primero, segundo y último de la **LGEPPA**; Artículos 2º, 4º fracciones I y VII, capítulo III artículo 5º Incisos O), Q) y R), 9º primer párrafo, Artículos 12º, 17º, 37º, 38º, y 44º del **RLGEEPAMEIA**; Artículos 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Artículos 1º, 3º inciso A) fracción VII subinciso a), Artículos 33, 34 tercer párrafo y 45 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 **LGEPPA**, que establece como facultad de

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Aliende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (31) 2154901 [www.gob.mx/SEMARNAT](http://www.gob.mx/SEMARNAT) Página 3 de 46

Cash



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

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 ser un desarrollo inmobiliario que de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** afectaría ecosistema costero y que abarca parte la Zona Federal Marítimo Terrestre y con cambio de uso de suelo, existen en el **proyecto**, por lo que encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones VII, IX y X de la **LGEPA** y 5º incisos O), Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

- 3 Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA Modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
- 4 Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación 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**.

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en el Punto de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Alianza No. 110 Oca, Col. Centro, Tlaxiaco, Nayarit, S.P. 63000

Teléfono: (311) 2154001

www.threeamigos.com

Página 4 de 45

*Carla*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

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

### 6 Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la Información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación de dos niveles superiores y un sótano. Contará con las siguientes componentes constructivos: Planta baja: Cochera, gimnasio, spa, área de yoga, cocina, alacena, bodega, cuarto frío, área de asador, sala de TV, sala de estar, comedor, 3 recámaras con baño completo, baño de visitas, estancia, terrazas, alberca; Planta alta: Se ubicarán 8 recámaras con baño completo, terrazas, pérgolas; Sótano: Se ubicarán el cuarto de máquinas, lavandería, cuarto de mantenimiento, cisterna de agua potable, bodegas, almacén, área de comedor del personal, teatro en casa, elevador, cava, salón de juegos, bar y boliche; y Adicionalmente se ubicarán escaleras a las unidades, pasillos, terrazas y jardineras laterales; terraza frontal y asoleaderos, estacionamiento, estanques, vialidad de Ingreso y retorno, equipamiento eléctrico, planta de emergencia y cuarto de basura, para el almacén temporal de residuos.

Construcción de superficies finales del predio del proyecto	m <sup>2</sup>
Superficie total de los lotes de acuerdo a escrituras	
Superficie lote H-5/B1-A1/1	4,732.76
Superficie lote H-5/B1-A1/2	4,019.96

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

(=) superficie del conjunto predial	8,752.72
(-) traslape con ZFMT 1 frente de playa	1,379.46
(-) traslape con ZFMT 2 lateral	1,401.18
(=) superficie libre de afectación del conjunto predial	<b>5,972.08</b>

Con la referencia a la delimitación del año 2022 que solicitó esta Oficina de Representación, se observó que incrementa la afectación al predio y, por ende, diversas fracciones de las obras quedarían dentro de las franjas de afectación, como se muestra en las tablas siguientes:

Obras techadas en el área de afectación por ZFMT lateral 2022	m <sup>2</sup>
Planta baja	
porción de cuarto frío, alacena, área de lavado, cocina, bodega y muros	104.46
Planta de sótano (obras bajo la planta baja afectada)	
Lavandería, escaleras, baños, cava, teatro en casa, bodega.	
Obras descubiertas en el área de afectación por ZFMT lateral 2022	m <sup>2</sup>
Terraza y escaleras frente al área de bbq;	48.95
Andador	8.38
Condensadoras a/a	6.71
Muros del puente	3.44
Puente sobre el escurrimiento temporal	15.86
Alberca media, asoleadero con camastros	157.52
Sendero lateral	42.09
Suma de obras descubiertas en afectación de ZFMT lateral 2022	282.95
Obras descubiertas en el área de afectación por ZFMT de playa 2022	m <sup>2</sup>
Fracción de la alberca de frente de playa	169.97

**Descripción por etapa.**

**Etapa de preparación del sitio:**

**Actividades preliminares** - Se iniciará con un procedimiento de ahuyentamiento orientado de fauna que pudiera encontrarse en el sitio del **proyecto** como medida de seguridad, dirigido desde el área de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**CUSF**) hacia fuera, para provocar que todo ejemplar de fauna silvestre que pudiese encontrarse en el sitio, se traslade hacia las áreas en estado natural de la zona. Se ejecutará el Programa de rescate, protección y conservación de fauna silvestre que propone en el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**ETJCUSF**) que se presenta en vinculación a la **MIA-P**. Posteriormente se procederá con la colocación de una malla perimetral conformada por malla ciclónica y malla sombra color verde.

*Enviado*

*[Handwritten signatures and marks]*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

**Marcado de Polígonos y Rescate de Flora.**- Se ejecutará el Programa de Rescate, Protección y Conservación de la Flora que se propone en el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**ETJCUSF**) que se presenta en vinculación a la **MIA-P**, llevando a cabo el rescate de todos los ejemplares que sean técnicamente factibles y que garanticen la sobrevivencia una vez rescatados, se procederá con la recolección de semillas, de acuerdo a lo señalado en el respectivo Programa de Reforestación. Ambos programas se incluyen en el **ETJCUSF** ingresado a evaluación.

**Desmonte.** - Consistirá en el retiro del arbolado en una superficie de 0.77-60.86 has. siguiendo los lineamientos establecidos por el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**ETJCUSF**) que se ingresará a la par de la **MIA-P**, e implementando las medidas de prevención y mitigación manifestadas en la **MIA-P**. La superficie total que comprende el predio del proyecto es de 8752 m<sup>2</sup> (0.8752 ha) cubiertas por vegetación de Selva Baja Caducifolia (SBC), por lo que, aún y cuando se está solicitando la autorización de toda la superficie del predio para el cambio de uso del suelo en los terrenos forestales, de acuerdo con el proyecto se tienen contempladas áreas que van a ser utilizadas de manera temporal para la realización de maniobras para la construcción del proyecto y para el almacenamiento de materiales, las cuales una vez que ya no se utilicen serán utilizadas para áreas verdes.

**Despalme.** Consistirá en el retiro de una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad, la cual será reutilizada en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**, en caso de que hay excedentes, serán enviados a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. La capa retirada se suplirá con material mejorado de banco hasta el nivel que marca el **proyecto** en capas de 20 cm para tener un grado de compactación adecuado.

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

**Excavación.** Consiste en la actividad de retiro de suelo natural hasta llegar a los niveles que requiere el **proyecto**. La topografía del terreno va en declive gradual de Norte a Sur. Las curvas de nivel indican que el nivel del suelo natural va desde los 7 m.s.n.m. en la zona colindante con la vialidad interna del Condominio hasta los 4 m.s.n.m. en el límite de conjunto predial colindante a la playa. Del producto de la excavación se aprovechará el material necesario para los rellenos. El resto del material de excavación se dispondrá en sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que solo se entregue material sin residuos sólidos.

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H6/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/414/2023**

**Nivelación y Compactación.** Se llevará a cabo la colocación de parte del material de despalme y también de material proveniente de casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Se colocará el material de compactación hasta llegar a los niveles requeridos, humedeciendo, compactando y nivelando según lo determine la planimetría del **proyecto**. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo. Se evitará que el material de relleno llegue al cauce del escurrimiento de temporal que cruza en sentido diagonal el predio del **proyecto**, para mantener una adecuada salida del agua pluvial, hacia la zona de playa, a donde naturalmente descarga. Se mantendrán limpias las áreas del **proyecto** para que el agua no arrastre ningún tipo de residuo sólido ni líquido distinto al agua de lluvia.

**Descripción de obras y actividades provisionales.**

Construcción de instalaciones provisionales. Se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie aproximada de 150 m<sup>2</sup>. Consistirán en una bodega para resguardo de herramienta y materiales, serán construidas con madera y láminas. Habrá un tráiler que será usado como oficina para los residentes. Todos estos componentes tendrán un carácter de provisional y serán retirados al término del **proyecto**. Frente a estas instalaciones provisionales se asignará un área como patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios portátiles, en una proporción de 1 por cada 15 trabajadores.

Los desechos sólidos producidos por las actividades de obra serán recolectados, reutilizando y reciclando los materiales aptos, y los no aptos serán enviados al sitio de disposición final de residuos sólidos autorizado, del mismo modo, los residuos líquidos acumulados en los sanitarios portátiles serán recolectados periódicamente por la empresa contratada para tal fin, la cual será la responsable de disponerlos en sitios autorizados.

Las instalaciones provisionales serán retiradas paulatinamente, una vez que se vaya terminando la obra principal.

**Etapas de construcción.**

**Cimentación.** La cimentación se realizará mediante zapatas corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos a 2 metros de profundidad, medidos desde el nivel de piso de una plataforma compacta. También se usarán losas de cimentación corridas. El procedimiento consistirá en excavar a una profundidad en la cual permita el espacio para la construcción, así como la capa de mejoramiento de 0.90 m., y una vez alcanzado el nivel de excavación, se compactará la capa descubierta de terreno natural al 90% de su peso volumétrico máximo. Se colocará una capa de pedraplén de 0.30 metros de



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

espesor con piedra de 4 a 6 pulgadas de diámetro bandeada con equipo mecánico. Se continuará con tres capas de 0.20 m. de mejoramiento, con materiales que tengan las cualidades mecánicas de una sub-base de acuerdo con las normas de calidad vigentes compactadas al 100% de su peso volumétrico máximo. Sobre esta capa de mejoramiento se colocará una plantilla de concreto de  $f'c$  de 100  $kg/m^2$ , la cual servirá para nivelar y apoyar en la distribución de las cargas.

**Ingreso vehicular y andadores.** Consiste en la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el ingreso de la casa habitación.

**Estructura de concreto.** Se trata de la construcción de columnas, trabes, firmes, muros de carga y losas con concreto premezclado y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.

**Construcción de la alberca.** Se construirá previa excavación de la fosa por medios mecánicos. El vaso de la alberca será construido con concreto estructural de  $f'c=250kg/cm^2$  y reforzado con acero de diferentes calibres según diseño estructural. Se utilizan materiales y tuberías hidráulicas y eléctricas dentro de la norma y estándares establecidos para mantener la calidad y eficiencia de los equipos de bombeo, filtrado y calentamiento de agua.

**Albañilería.** Implica la construcción de muros, Junteado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaffanes, emboquillados, pretilas, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano.

**Instalaciones.** Consistirá en la colocación de tuberías de PVC y de cobre para gas, drenajes y agua potable respectivamente, así como el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas son actividades manuales.

**Agua potable.** La tubería será de P.V.C., y se instalará en cepas a una profundidad de 0,60 metros de desnivel del nivel cero de la terracería, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de la red común, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua.

**No se producirán emisiones a la atmósfera significativas.** Solo hay emisiones de los motores a gasolina y diésel de la maquinaria y camiones durante el proceso de construcción. Posteriormente, la



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/414/2023**

generación de gases será mínima, procedente del uso doméstico de los vehículos automotores privados de los habitantes de la vivienda.

**Drenaje pluvial.** Será principalmente superficial, dirigiendo las aguas a través del escurrimiento de temporal que cruza el conjunto predial, que conducirá el excedente hacia la zona federal marítimo terrestre.

**Electrificación, alumbrado.** La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad colindante.

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

**Habilitación de Áreas Verdes:** Consistirá en la ejecución del Programa de Reforestación que se propone en el **ETJCUSF**, consistente en la siembra de árboles de diversas especies, preferentemente nativas, en las áreas verdes del **proyecto**, y las franjas que se traslapan con la **ZFMT**, así como su mantenimiento.

**Limpieza General:** Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, así como el desmantelamiento de las instalaciones permanentes (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

**Etapas de operación y mantenimiento.**

La operación y el mantenimiento interno corresponderán directamente a los propietarios, así como la jardinería, limpieza y mantenimiento del predio. Las actividades consistirán en el uso y disfrute de la residencia, recreación, descanso y actividades de mantenimiento de las instalaciones consistiendo principalmente en las actividades manifestadas en el calendario de actividades anterior.

Para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos sólidos o líquidos, ya que se cuenta con el servicio de recolección municipal de residuos.

**Manejo y Disposición.**

**Residuos líquidos:** Durante la operación se contará con un sistema interno de drenaje que conducirá las aguas residuales a la red del Condominio para ser tratadas por la **PTAR** a cargo de la Asociación de

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

Colonos Punta Mita A.C. Las aguas residuales son de tipo doméstico. La tubería se colocará en zanjas con paredes verticales de dimensiones variadas, según sea el caso del diámetro de la tubería a colocar, donde se hará un acostillado, el cual consistirá en colocar material fino (arena de banco) y se compactará al 90 % Proctor con apisonadores curvos y planos cada 20 cm hasta el nivel del firme.

**Residuos sólidos.** En la etapa de construcción, se colocarán contenedores rotulados para residuos sólidos orgánicos e inorgánicos, en lugares estratégicos de la obra y se realizará la limpieza del predio constantemente, enviando los residuos posibles a reciclaje y el resto al sitio de disposición final. De forma preventiva, se colocará una malla en todo el perímetro del predio para evitar que los vientos dispersen los residuos ligeros hacia la zona federal marítima terrestre ubicada frente al lote del **proyecto**. Los residuos sólidos recolectados se entregarán al Ayuntamiento de Bahía de Banderas para que sea este último el que proceda a darles el destino final. Durante la operación se contará con un sistema de recolección diaria en todas las áreas del **proyecto**. Los residuos serán colocados temporalmente en contenedores instalados cerca de la casa, para luego ser enviados al sitio de disposición final municipal.

**Emisiones a la atmósfera.** Durante la preparación del sitio y construcción se generarán los gases producto de la combustión de hidrocarburos de la maquinaria, la cual deberá funcionar en óptimas condiciones de afinación y con los filtros requeridos. También se podrían generar polvos fugados, pero esto se minimizará con el riego de los materiales polvosos antes de atacarlos. Durante la operación serán las emisiones provenientes de gas en la cocina y calentadores, para reducirlos se colocarán extractores con filtros en las áreas de campanas de la cocina. Todas las emisiones serán desalojadas lejos de cualquier presencia de personas y los filtros de los equipos serán cambiados periódicamente.

**Residuos sólidos peligrosos.** Se estima que estos serán de baja peligrosidad e impacto, ya que se trata de estopas, tela, brochas, envases y materiales similares impregnados de aceites o solventes. Se concentrarán en un contenedor que se ubicará en un almacén temporal y residuos peligrosos adyacente al de residuos sólidos, y se entregarán a la empresa recolectora autorizada, mediante el manifiesto respectivo.

Se contará con un cuarto de residuos sólidos urbanos, que se ubicará en el área de acceso al **proyecto**, de dimensiones reducidas en el cual se colocarán los contenedores que serán entregados al servicio municipal de limpia.

Se estima una generación de aproximadamente 45 m<sup>3</sup> de escombros para la construcción de la vivienda.

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"



Este escombros será extraído del sitio por medio de camiones que deberán transportarlos hasta el sitio que designe la autoridad municipal.

### Etapa de abandono del sitio.

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

### 7 Fracción III. Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos aplicables en materia Ambiental y, en su caso, con la Regulación sobre Uso del Suelo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** 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 Oficina de Representación 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 Oficina de Representación 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 Artículos 28º fracciones VII, IX y X de la **LGEEPA** y Capítulo III Artículo 5º Incisos O), Q) y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Ley General de Bienes Nacionales, del Reglamento para el Uso de Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, de la Ley General de Desarrollo Sustentable, del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Sustentable, de la Ley de Agua Nacionales, del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, Ley General de Cambio Climático, Ley General de

*Handwritten mark*

*Handwritten signatures and marks*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

Desarrollo Forestal Sustentable, Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró regular las obras y actividades del **proyecto**.

**Programa de ordenamiento ecológico general del territorio (POEGT).**

La zona del **proyecto** se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (**UAB**) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, por el documento técnico del **POEGT**, la cual tiene una superficie de 16,531.15 Km<sup>2</sup> comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la **UAB** 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja. El **proyecto** se localiza en la parte noroeste de la **UAB** 65.

**Ficha técnica de la UAB 65 del POEGT.**

Estado Actual del Medio Ambiente 2008:	65. Medianamente estable. Conflicto Sectorial Medio. Media superficie de ANP's. Media degradación de los Suelos. Alta degradación de la Vegetación. Sin degradación por Desertificación. La modificación antropogénica es baja. Longitud de Carreteras (km): Baja. Porcentaje de Zonas Urbanas: Muy baja. Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. Densidad de población (hab/km2): Baja. El uso de suelo es Forestal y Agrícola. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 49.4. Media marginación social. Bajo índice medio de educación. Bajo índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Muy bajo indicador de consolidación de la vivienda. Bajo indicador de capitalización industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera.
Escenario al 2033:	65. Inestable
Política Ambiental	65. - Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Prioridad de Atención:	65. - Baja

Que el predio propuesto para el desarrollo del **proyecto** se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas de competencia federal y estatal.

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

**NOM-001-SEMARNAT-1996.** Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotas H5/S1-A1/3 y H5/S1-A1/3 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

*[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]*



descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

**Vinculación.** Durante la construcción, se contratarán sanitarios portátiles para los trabajadores de obra. Para la operación, el **proyecto** descargará sus aguas residuales a la **PTAR** operada por el Condominio Maestro Punta Mita.

**NOM-041-SEMARNAT-2017.** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible (D.O.F. 10 de junio de 2015).

**Vinculación.** El **promoviente** se encargará de exigir a contratistas y transportistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona, tanto para sus vehículos como para la maquinaria que se utilice.

**NOM-045-SEMARNAT-2017.** Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición (D.O.F. 08/marzo/2018).

**Vinculación.** En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

**NOM-052-SEMARNAT-2005.** Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. (D.O.F. 23/junio/2006).

**Vinculación.** Durante la construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de ningún tipo de maquinaria o vehículos en el predio del **proyecto**, para evitar derrames de cualquier tipo. No obstante, se estima que se generarán estopas, brochas, envases y materiales similares impregnados de aceites o solventes, que podrían considerarse como residuos peligrosos, por lo que se les confinará en un contenedor exclusivo para este tipo de residuos, que se mantendrá en el almacén temporal de residuos que se instalará a la entrada del predio, para su entrega a la empresa autorizada, mediante el manifiesto correspondiente, que será registrado en bitácora, e incluido en los informes que se presenten a esa autoridad y a **PROFEPA**.

**NOM-059-SEMARNAT-2010.** Protección ambiental de especies nativas de México de flora y fauna silvestres que se encuentran en categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio.

**Vinculación.** En el sistema ambiental del **proyecto** se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma, para las cuales se implementarán medidas de protección.



**NOM-081-SEMARNAT-1994.** Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

**Vinculación.** Las actividades del **proyecto** no utilizarán equipos de construcción ni de tipo industrial que genere altos índices de ruido. En la operación, los equipos que se utilizarán son bombas para el mantenimiento de la alberca y para el sistema hidroneumático de distribución de agua potable, así como el equipo de aire acondicionado, todos los cuales son de baja emisión de ruido.

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

**Vinculación:** La zona de playa es de tipo arenoso, por lo que es propicia para el arribo directo de tortugas marinas, por lo que el **proyecto** cumplirá con cada una de las especificaciones aplicables de esta norma, como se indica a continuación:

Precautorias:

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

**Vinculación.** El **proyecto** no considera la introducción de especies exóticas ni la remoción de vegetación nativa en el hábitat de anidación.

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

**Vinculación.** El **proyecto** no ejecutará acciones que impidan u obstaculicen la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa ni del mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

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

**Vinculación.** El **proyecto** no instalará en la playa, en ningún momento, algún objeto móvil que tenga la posibilidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

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



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/414/2023**

**Vinculación.** El **proyecto** no colocará ninguna instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera.

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

- a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
- b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
- c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

**Vinculación.** El **proyecto** usará únicamente luminarias de luz ámbar, provistas de mamparas o capuchas, como lo indica la norma.

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

**Vinculación.** El **proyecto** no considera el uso directo o indirecto de ningún tipo de vehículo en la playa de anidación, y cumplirá con las medidas de seguridad en caso de la introducción a la playa de algún tipo de mascota, absteniéndose de ello en la temporada de anidación.

**De la vinculación del proyecto con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.**

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

Actualmente el uso dominante y permitido en la zona de Higuera Blanca por los instrumentos locales de planeación es el Habitacional, de acuerdo con el plano E-14 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, denominado estrategia Punta de Mita-Emiliano Zapata- Nuevo Corral del Risco-Higuera Blanca, el cual indica que el predio se encuentra ubicado en un área con uso DT-25, Desarrollo Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea.

Cuadro de cumplimiento de restricciones urbanísticas.

Concepto	proyecto	Permitido por PMDU*	Cumplimiento
----------	----------	---------------------	--------------

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, S.C.  
"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

*Handwritten signature*

*Handwritten signature and stamp*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

Uso de suelo		Habitacional	Habitacional T-25	Cumple
Terreno m <sup>2</sup>		7,760.86	600 m <sup>2</sup> mínimo	Cumple
Construcción techada m <sup>2</sup>	(desplante en m <sup>2</sup> )		296.56	Cumple
COS=	1,724.21	0.22	0.3	Cumple
	7,760.86			
CUS=	2,618.16	0.34	1.2	Cumple
	7,760.86			
Niveles superiores		2	4	Cumple
Densidad. - no. de departamentos, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea		1	13 casas por hectárea = 5.9 casas	Cumple
Restricción frontal		10 metros	15 metros	Nota (1)
Restricción lateral		10 metros	3 metros	Cumple
Restricción posterior hacia playa (ZFMT)		16 metros	15 metros	Nota (2)

\* Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit

**Vinculación:** El **proyecto** cumple con las restricciones urbanísticas relativas a la ocupación y utilización de suelo, así como la densidad que establece la norma municipal. Respecto de las restricciones frontal y trasera, se manifiesta lo siguiente:

Nota (1): Respecto a las restricciones frontales y traseras, se manifiesta que actualmente se tramitan las licencias municipales ante el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, autoridad constitucionalmente facultada para resolver en materia urbana. Se hace notar que la **promovente** únicamente propone lo que el comité de construcción del Condominio Maestro Punta Mita les ha sido otorgado, en cuanto al aprovechamiento necesario del lote, incluyendo la reducción de la distancia entre el desplante de las edificaciones y las colindancias hacia la vialidad, que el reglamento interno del Condominio marca en 10 metros por tratarse de una vialidad interna privada.

Nota (2) La restricción hacia la zona federal marítimo terrestre se cumple desde el límite legal del predio hasta la edificación elevada más cercana. La distancia de la alberca al límite legal del predio cumple con el reglamento interno del Condominio, como lo demuestra la carta de aprobación del **proyecto** por parte del Comité Técnico Punta Mita que se incluye en e la **MIA-P**.

Debe considerarse además que la ubicación de las obras no dañará el patrimonio público, ni perturbará el equilibrio ecológico, ni lesionará los intereses de la población, y principalmente, no dañará las

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/D1-AU/1 y H5/B1-AI/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

*[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]*



construcciones vecinas o la vía pública, respetando las condiciones de iluminación, ventilación y privacidad que motivan el establecimiento de las restricciones urbanísticas.

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

### Delimitación del área de influencia.

Para delimitar el área de influencia siendo ésta la superficie donde se resentirán los impactos ambientales de las obras y actividades del **proyecto**, tanto los efectos directos como los indirectos, de conformidad con la definición presentada, es necesario identificar los principales impactos negativos que trascienden los límites del sitio de **proyecto**, así como los componentes ambientales que resienten dichos impactos.

Utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos en las diferentes etapas del **proyecto**, se llega a determinar el área de influencia del **proyecto** la cual tiene un área de 40,832.32 m<sup>2</sup>.

### Delimitación del sistema ambiental.

Para efectos de la delimitación del **SA**, es adecuado considerar la homogeneidad del rasgo hidrográfico más relevante, es decir la cuenca hidrológica forestal, como unidad ambiental representativa del **SA**, que a su vez se vincula directamente con los rasgos geomorfológicos del sitio.

Por sus dimensiones, la microcuenca delimitada engloba el resto de los criterios utilizados para la delimitación del sistema ambiental, pudiéndose ubicar dentro de ésta, los núcleos de población más cercanos, los desarrollos turísticos con naturaleza similar al **proyecto**, así como la vegetación representativa de la zona.

*Calder*

*[Handwritten signatures and marks]*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

La delimitación del área de estudio o sistema ambiental (**SA**) fue elaborada tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del **proyecto**, así como los factores sociales y el entorno inmediato del área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y continuidad de las unidades ambientales, se determinó el sistema ambiental en una superficie de 67,819,616.91 m<sup>2</sup> (6,781.96 hectáreas).

### Hidrología superficial.

El predio del **proyecto** se encuentra ubicado en la Región Hidrológica 13, Huicicila (cuenca río Huicicila-San Blas). La región hidrológica Huicicila está dividida en dos porciones, la Norte y la Sur limitadas por la cuenca del río Ameca. La del Norte se conoce como de la cuenca Río Huicicila-San Blas en Nayarit y abarca la parte occidental del municipio de Bahía de Banderas y drena los ríos El Naranja, Huicicila, Los Otates, La Tigresa, El Agua Azul, Calabazas, Charco Hondo y Lo de Marcos. Al Norte de esta cuenca se encuentran zonas de marismas y esteros cerca de San Blas. Otro rasgo hidrográfico importante es el lago San Pedro. Se asientan poblaciones de importancia como: Jalcocotán, Zacualpan, Compostela, Las Varas, Sayulita, Higuera Blanca y Punta Mita; en su zona litoral hay numerosas localidades turísticas (CONAGUA, 2020).

### Vegetación.

De acuerdo con el Conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1: 250 000, serie VII (Capa Unión) de **INEGI** (2021) dentro del sistema ambiental (**SA**) podemos identificar diversos tipos de unidades de uso de suelo y vegetación, la mayoría de ellos asociados a la selva baja caducifolia y selva mediana subcaducifolia principalmente en su estadio secundario.

### Composición taxonómica de la vegetación en el sitio de proyecto

**Estrato arbóreo:** En este estrato se registraron solamente nueve especies, siendo las siguientes en orden de abundancia *Pithecellobium lanceolatum* (guamuchilillo), *Bursera copallifera* (copal), *Bursera ariensis* (mata perro), *Guazuma ulmifolia* (guacima), *Bursera simaruba* (papellillo), *Acacia cochliacantha* (concha), *Acacia acatlensis* (guajillo), *Bauhinia divaricata* (pata de vaca), *Mimosa quadrivalvis* (garabato), entre otras con menor valor de abundancia

**Estrato arbustivo:** En este estrato se registraron únicamente seis especies, siendo *Guazuma ulmifolia* (guacima), *Casearia nitida* (cafecillo), *Pithecellobium lanceolatum* (guamuchilillo), *Bursera copallifera* (copal), *Coccoloba barbadensis* (Juan perez) y *Bursera ariensis* (mata perro), en orden de abundancia.

Cable



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
Unidad de Gestión Ambiental  
Oficio No. 138.01.03/4141/2023

**Estrato herbáceo:** Para el estrato herbáceo se registraron únicamente cuatro especies, siendo *Loeselia coerulea* (banderita), *Ipomoea purga* (guía corazón), *Malvastrum bicuspidatum* (malva) y *Henrya insularis* (ramoncillo), en orden de abundancia.

Listado de especies de flora identificadas dentro del sitio de **proyecto**

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-059 Categoría
<i>Henrya insularis</i>	Ramoncillo	Nativa	
<i>Cascabela ovata</i>	Huevo de toro	Nativa	
<i>Bursera copallifera</i>	Copal	Endémica, Nat'va	
<i>Bursera ariensis</i>	Mata perro	Endémica, Nat'va	
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo	Nativa	
<i>Carica papaya</i>	Papayo	Nativa	
<i>Ipomoea purga</i>	Guía corazón	Nativa	
<i>Hippomane mancinella</i>	Manzanilla	Nativa	
<i>Sapim pedicellatum</i>	Mataíza	Nativa	A
<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	Nativa	
<i>Mimosa quadrivalvis</i>	Carabato	Nativa	
<i>Acacia acatlensis</i>	Guajillo	Nativa	
<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchil	Nativa	
<i>Bauhinia divaricata</i>	Pata de vaca	Nativa	
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima	Nativa	
<i>Malvastrum bicuspidatum</i>	Malva	Nativa	
<i>Ficus cotinifolia</i>	Higuera	Nativa	
<i>Loeselia coerulea</i>	Banderita	Endémica, Nat'va	
<i>Coccoloba barbadensis</i>	Juan Perez	Nativa	
<i>Casearia nitida</i>	Cafecillo	Nativa	

Resultados de los índices de diversidad para la vegetación del sitio de **proyecto**

Tipo de vegetación	Índice de Shannon	Diversidad máxima H max	Equidad de Pielou	Índice de Margalef
<b>Arbórea</b>	14	1.8951	2.6391	0.7181
<b>Arbustiva</b>	6	1.5659	1.7918	0.8740
<b>Herbáceas</b>	4	1.2770	1.3863	0.9212

De los análisis a los índices de diversidad en la vegetación de selva baja caducifolia del área de **CUSTF**, se puede apreciar que existe una baja diversidad y abundancia de especies de flora en los estratos del área de **CUSTF**, al registrarse una cantidad de 14, 6 y 4 especies, respectivamente en cada estrato (arbóreo, arbustivo y herbáceo).

Respecto al índice de Shannon, que mide la biodiversidad específica del ecosistema, existe mayor

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/414/2023**

biodiversidad en el estrato arbóreo con un valor de 1.8951, seguido del estrato arbustivo un valor de 1.5659, mientras el estrato que obtuvo menor valor fue el herbáceo con un valor de 1.2770, sin embargo, de acuerdo con los valores obtenidos, los tres estratos presentan valores bajos de biodiversidad, al presentar valores menores a 2.0.

De igual manera, la diversidad máxima (H max) que se alcanza cuando todas las especies están igualmente presentes en el ecosistema, como se aprecia en la tabla anterior en los estratos arbóreo, arbustivo y herbáceo, las especies no están igualmente presentes en estos estratos, por lo que, la diversidad máxima no se alcanza, al presentar valores de 2.6391, 1.7918 y 1.3863, respectivamente.

Referente al índice de Pielou que mide la proporción de la diversidad observada en relación con la máxima diversidad esperada, el cual tiene valores de 0 a 1, y en donde 1 corresponde a situaciones donde todas las especies son igualmente abundantes; observándose en los comparativos de los estratos, que el estrato herbáceo presenta mayor proporción de diversidad observada en relación a la máxima diversidad esperada, al presentar un valor de 0.9212, seguido del estrato arbustivo (0.8740), y finalmente el estrato arbóreo con un valor de 0.7181.

De acuerdo a los valores del índice de Margalef, que estima la biodiversidad de un ecosistema, en donde los valores inferiores a 2.0 son considerados como zonas de baja diversidad (en general resultado de efectos antropogénicos), y valores mayores a 5.0, son considerados como indicativos de alta biodiversidad; por lo tanto, el estrato arbóreo apenas supera la zona de baja diversidad al registrar un valor de 2.1057, por lo que, se considera como zona de mediana diversidad, mientras que los dos restantes estratos se consideran como zonas de baja diversidad, al presentar valores menores a 2.

### Abundancia relativa de ejemplares arbóreos

Para el estrato arbóreo se cuantificó de manera directa una cantidad total de 480 individuos que se espera remover, con un volumen total de **72.703 m<sup>3</sup> r.t.a.**; de las especies listadas en alguna categoría de riesgo dentro del Anexo Normativo III de la Norma Oficial Mexicana **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, dentro del predio se registró una especie catalogada en categoría de riesgo, siendo *Sapium pedicellatum* (mataiza) catalogada como Amenazada (A) con distribución no endémica.

Para los estratos arbustivo y herbáceo se estimó una cantidad total de individuos a remover en el predio

Cada



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
Unidad de Gestión Ambiental  
Oficio No. 138.01.03/4141/2023

de cambio de uso de suelo de 5,108 ejemplares para el estrato arbustivo y de 9,755 ejemplares para estrato herbáceo; esta cantidad fue estimada como ya se mencionó anteriormente, considerando la información dasométrica y ecológica registrada en los sitios de muestreo, como el número de especies y cantidad de individuos de cada especie existentes por estrato del área de cambio de uso de suelo, en base al tamaño de los sitios de muestreo, así como a la superficie del área de cambio de uso de suelo.

### Fauna.

El registro de fauna silvestre en el predio del **proyecto**, se realizó mediante la implementación de transectos de muestreo. Previo al trabajo de campo, para cada uno de los grupos faunísticos, se realizó un listado potencial de las especies reportadas bibliográficamente que han sido registradas cercanas o en el interior del Sistema Ambiental (SA) así como para el predio del **proyecto**, para ello se revisaron trabajos publicados en revistas científicas, guías de campo, bases de datos de colecciones científicas y listados que se han generado en la zona de estudios ambientales autorizados o en proceso de autorización. En la **MIA-P** se reportaron las coordenadas de los puntos/transectos que indican solo una coordenada de referencia para el muestreo que está compuesto por una serie de técnicas y metodologías que cubren extensas áreas.

Listado de especies de fauna identificadas para el sitio de **proyecto**

Clase: Reptilia				
Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-059 Categoría	No indiv
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del Pacífico	Nativa, Endémica		3
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Lagartija de árbol del Pacífico	Nativa, Endémica		3
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucona asiática	Exótica-Invasora		4
<i>Aspidoscelis lineatissimus</i>	Huico de líneas de Jalisco	Endémica, Nativa	Pr	5
Clase: Aves:				
<i>Columbina talpacoti</i>	Tortolita Canela	Nativa		2
<i>Icterus pustulatus</i>	Calendria Dorso Rayado	Nativa		1
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	Nativa		2
<i>Poliptila caerulea</i>	Perlita azulgrís	Nativa		1
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Bienteveo común	Nativa		4
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano Pirí	Nativa		1
<i>Tyrannus vociferans</i>	Tirano Chibí	Nativa		2

Crus

*[Handwritten signatures and marks]*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

Dentro del sitio de **proyecto** se identificaron 11 especies distintas de fauna de los grupos estudiados distribuidos en 8 familias. Entre los grupos faunísticos estudiados las aves resultaron ser el grupo con mayor número de especies (7), seguido de los reptiles (4), resaltando la ausencia de anfibios y mamíferos. Esto puede explicarse por tratarse de un lote dentro de un desarrollo residencial con actividades humanas.

Por su distribución se clasificaron a 10 especies como nativas, de las cuales 3 resultaron ser especies endémicas de México. Por otro lado, una sola especie fue clasificada como exótica, y también como especie exótica. En cuanto a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, solo se identificó una especie dentro de alguna de las categorías de protección de esta norma, el huico de líneas de jalisco (*Aspidoscelis lineatissimus*) con categoría de protección especial (Pr). Ninguna de las especies de fauna se identificó dentro de alguno de los apéndices del CITES. Finalmente, todas las especies se encontraron dentro del listado rojo de la IUCN, todas con categoría de preocupación menor (LC).

## 9 Fracciones V y VI. Identificación descripción y evaluación de los impactos ambientales y Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** 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 **RLGEEPAMEIA**, 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 **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

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

Fichas de medidas para los impactos moderados durante las etapas de: Preparación del sitio y



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

construcción

Componente afectado	Suelo	
<b>Descripción del impacto</b>	Posible contaminación del suelo por residuos generados en la ejecución del cambio de uso de suelo.	
	Exposición de suelo a procesos erosivos por ejecución del cambio de uso de suelo.	
	Modificación del uso de suelo por el retiro de vegetación forestal.	
	Remoción de la capa superficial de suelo por la ejecución del despalme.	
	Posible contaminación del suelo por residuos producidos por la instalación de obras provisionales.	
	Modificación de la estructura de suelo por la excavación y relleno.	
Medidas de mitigación		
<i>Acción concreta</i>	<i>Evaluación</i>	<i>Registro</i>
Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos despalme, excavación y relleno, nivelación y compactación; para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción del aire.	Los riegos se realizarán por las mañanas y al final del día con el fin de disminuir la pérdida de agua por evapotranspiración.	Se registrará en la bitácora la ejecución de los riegos diarios.
Se llevará a cabo un programa de reforestación con especies nativas en las áreas verdes del <b>proyecto</b> .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
El material resultante del despalme y excavación deberá compactarse y humedecerse para evitar su dispersión o pérdida.	Se verificará la condición de estos materiales in situ a través de inspecciones diarias.	Se registrarán los reportes de las inspecciones en la bitácora ambiental.

*Guía*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/414/2023**

Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del <b>proyecto</b> , de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera.	Se verificará la separación de los materiales durante la construcción.	Se mantendrá un registro de la cantidad de residuos valorizados.
Se colocarán barreras en la parte baja del sitio para contener posibles deslizamientos de rocas o sedimento.	Se verificará la colocación de las barreras de contención en la parte baja del sitio de <b>proyecto</b> .	Se tomará evidencia fotográfica de la instalación de las barreras de contención.
Llevar a cabo un corte gradual del terreno siguiendo las recomendaciones establecidas en el estudio de mecánica de suelos	Se realizarán inspecciones de supervisión para evitar derrumbes o deslizamientos.	Se registrarán las inspecciones.
Establecer un sistema de drenaje adecuado en los cortes de relleno para prevenir la erosión superficial y falla.	El drenaje en los cortes de terreno debe diseñarse de modo que sea efectivo en prevenir la erosión superficial y la falla.	Se llevarán inspecciones semanales para detectar posible aumento en la presión de poros o disminución en la resistencia del talud, cambiando a inspecciones diarias en temporada de lluvias.

<b>Componente afectado</b>	Paisaje	
<b>Descripción del impacto</b>	Alteración del paisaje natural por la ejecución del cambio de uso de suelo.	
	Afectación a la calidad del paisaje por la construcción de la infraestructura.	
<b>Medidas de mitigación</b>		
<i>Acción concreta</i>	<i>Evaluación</i>	<i>Registro</i>
Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del <b>proyecto</b> para prevenir afectaciones	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes NS/ST-A1/1 y NS/ST-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

no contempladas a la vegetación.	acumulación de residuos o daños fuera del área del <b>proyecto</b> . Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación.	
Se ejecutará un programa de rescate de flora para rescatar ejemplares arbóreos con valor paisajístico para posteriormente trasplantarse en las áreas verdes designadas del <b>proyecto</b> .	Los ejemplares arbóreos por trasplantar deberán ser seleccionados de acuerdo con su especie, altura y diámetro.	Se registrarán la cantidad de árboles seleccionados para el trasplante, así como su especie.
Se llevará a cabo un programa de reforestación con especies nativas para compensar la vegetación perdida durante el desmonte.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
Se colocará una malla alrededor de la construcción para disminuir la visualización de la obra.	La malla colocada deberá ser de materiales oscuros, no translúcida que sea capaz de ocultar parcialmente el sitio de construcción.	Se registrará evidencia fotográfica de la instalación de la malla.
Al terminar la jornada se guardarán y ocultarán los camiones y maquinaria con la finalidad de no alterar las condiciones estéticas del paisaje.	Se verificará al término de la jornada que dichos camiones y maquinaria se encuentren debidamente guardados y ocultos.	en las bitácoras se registrará horario de finalización, así como el arribo de los camiones a sus respectivos lugares.
Se utilizarán acabados y materiales de la región para integrar el <b>proyecto</b> al entorno paisajístico donde se integra.	Se cumplirán con el reglamento de imagen urbana del municipio.	Se registrará el cumplimiento de los criterios establecidos en el reglamento de imagen urbano.

<b>Componente afectado</b>	Clima	
<b>Descripción del impacto</b>	Contribución al cambio climático por remoción de vegetación.	
<b>Medidas de mitigación</b>		
<i>Acción concreta</i>	<i>Evaluación</i>	<i>Registro</i>
Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación.

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC

"Vivienda unifamiliar en Lotes H5/E1-A1/1 y H5/E1-A1/2 en Puntaje Alto, Bahía de Benitos, Nayarit"

*Cady*

*[Handwritten signatures and marks]*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

área del <b>proyecto</b> para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del <b>proyecto</b> . Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación.	en las bitácoras correspondientes.
Se llevará a cabo un programa de reforestación con especies nativas para compensar la vegetación perdida durante el desmonte.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
El corte de la vegetación se realizará de manera manual para disminuir las emisiones del uso de maquinaria.	Los cortes de vegetación iniciaran por el follaje y ramas, utilizando herramientas manuales, posteriormente para los troncos y ramas de mayor volumen se utilizará la motosierra es manual.	Se llevará un registro fotográfico de la ejecución del desmonte.

<b>Componente afectado</b>	Flora	
<b>Descripción del impacto</b>	Disminución de la superficie de vegetación forestal a causa de la ejecución del cambio de uso de suelo.	
	Posible afectación de ejemplares de flora protegida a causa de la ejecución del cambio de uso de suelo.	
<b>Medidas de mitigación</b>		
<b>Acción concreta</b>	<b>Evaluación</b>	<b>Registro</b>
Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del <b>proyecto</b> para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del <b>proyecto</b> . Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación.	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.
Se ejecutará un programa de rescate de flora para rescatar ejemplares arbóreos con valor paisajístico para posteriormente trasplantarse en las áreas verdes designadas del <b>proyecto</b> .	Los ejemplares arbóreos por trasplantar deberán ser seleccionados de acuerdo con su especie, altura y diámetro.	Se registrarán la cantidad de árboles seleccionados para el trasplante, así como su especie.
Se llevará a cabo un programa de	Se evaluará a través del porcentaje de	Se tomará registro dentro de las

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H3/B1-A1/1 y H4/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

reforestación con especies nativas para compensar la vegetación perdida durante el desmonte.	supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
Se prohibirá la creación de fogatas dentro del área del <b>proyecto</b> .	Se colocarán letreros preventivos y se evaluará su permanencia y mantenimiento. Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al término de las jornadas, para evitar más quemas.	En la memoria fotográfica se registrarán los letreros y su estado y se llevará un registro de cualquier indicio de quema de material vegetal en la bitácora.

Componente afectado	Fauna
Descripción del impacto	Migración de fauna por la reducción de hábitat, excavación y relleno, nivelación y compactación.
	Afectación a la diversidad de fauna por disminución de hábitat, excavación y relleno.
	Posible afectación de ejemplares de fauna protegida a causa de la ejecución del cambio de uso de suelo, excavación y relleno.

Medidas de mitigación		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del <b>proyecto</b> .	Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada y su permanencia y mantenimiento.	La colocación, así como su posición será registrada en las bitácoras.
Se llevará a cabo un programa de rescate, protección y conservación de fauna para evitar cualquier daño a los ejemplares faunísticos dentro del <b>proyecto</b> y sus alrededores.	Se llevarán a cabo recorridos mensuales para la identificación de fauna con la finalidad de evaluar el funcionamiento del programa.	La correcta ejecución de los diferentes lineamientos del programa será registrada en la bitácora.
Se verificará previo a las actividades de desmonte, excavación y relleno, nivelación y	Durante las primeras etapas del <b>proyecto</b> se mantendrá la vigilancia para detectar cualquier ejemplar de fauna	Tanto los recorridos como todos los ejemplares rescatados y liberados serán registrados en las bitácoras

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC  
"Visiende Unifamiliar en Lotes HS/BI-A1/1 y HS/BI-A1/2 en Camino de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/414/2023**

compactación; que no existan nidos ni fauna de lento desplazamiento, en caso de encontrarse serán reubicados.	que requiera ser reubicado y se evaluará mediante el número de ejemplares y nidos rescatados y los reubicados.	
Se llevará a cabo una capacitación para los trabajadores indicando las acciones a realizar para las posibles interacciones del <b>proyecto</b> con los distintos grupos faunísticos con distribución dentro del SA, haciendo énfasis en el protocolo para tortugas marinas.	La capacitación deberá contener información sobre los distintos grupos faunísticos dentro del SA, su importancia, las especies protegidas, las acciones a tomar para evitar su afectación y el protocolo de tortugas marinas a implementar.	Se registrará la capacitación ejecutada en la bitácora ambiental, incluyendo evidencia fotográfica y el material didáctico utilizado.
Se integrarán pasos de fauna en el diseño de las vialidades y caminos dentro de la obra, con la finalidad de permitir el libre desplazamiento de cualquier ejemplar.	Se verificará la creación, permanencia y mantenimiento de dichos pasos de fauna en todos aquellos lugares que se designen.	Se registrarán los pasos de fauna, así como su ubicación y permanencia en la bitácora.
A través de un programa de reforestación con especies nativas, se aumentará el hábitat disponible, propiciando el retorno de fauna al sitio del <b>proyecto</b> .	Se evaluará el aumento de diversidad específica de especies de fauna de distribución nativa en las áreas verdes del <b>proyecto</b> .	Se registrará evidencia fotográfica de la presencia de ejemplares de especies nativas en las áreas verdes del <b>proyecto</b> .

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

<b>Componente afectado</b>	Suelo	
<b>Descripción del impacto</b>	Generación de residuos urbanos durante la operación del <b>proyecto</b> .	
<b>Medidas de mitigación</b>		
<b>Acción concreta</b>	<b>Evaluación</b>	<b>Registro</b>

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes NS/B1-A1/1 y NS/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

*Cebal*

*[Handwritten signatures and marks]*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
El <b>proyecto</b> contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes propiamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciandó así la separación de estos.	Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento.	Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.

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

<b>Componente afectado</b>	Agua	
<b>Descripción del impacto</b>	Generación de gases de efecto invernadero durante la operación del <b>proyecto</b> .	
<b>Medidas de mitigación</b>		

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H3/R1-A1/1 y H3/R1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

*Colón*

*[Handwritten signatures and marks]*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/414/2023**

Acción concreta	Evaluación	Registro
Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua.	Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del <b>proyecto</b> y en la iluminación de áreas comunes.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del <b>proyecto</b> para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del <b>proyecto</b> para comparar con el plan de instalación eléctrica del <b>proyecto</b> .
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del <b>proyecto</b> .

Componente afectado	Clima	
<b>Descripción del impacto</b>	Contribución al cambio climático por operación de la infraestructura.	
<b>Medidas de mitigación</b>		
Acción concreta	Evaluación	Registro
Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua con la finalidad de reducir la emisión de gases de efecto invernadero.	Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del <b>proyecto</b> y en la iluminación de áreas comunes para reducir el consumo de energía.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del <b>proyecto</b> para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del <b>proyecto</b> para comparar con el plan de instalación eléctrica del <b>proyecto</b> .
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del <b>proyecto</b> .
Favorecer la utilización de vehículos eléctricos dentro del desarrollo, tanto para el transporte de usuarios como de suministros, con la finalidad de reducir la emisión de gases de efecto invernadero.	Se evaluarán diversos equipos de transporte priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos de transporte utilizados en el <b>proyecto</b> .

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC

"Vivienda Unifamiliar en Lotes NS/B1-A1/1 y NS/B1-A1/2 en Punta de Yca, Bahía de Banderas, Nayarit"



**10 Fracción VII. Pronósticos Ambientales y en su Caso Evaluación de Alternativas.**

Que la fracción VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** 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:

<b>Componente: suelo</b>		
<b>Escenario sin proyecto.</b>	<b>Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.</b>	<b>Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.</b>
Continuará dentro del Sistema ambiental ( <b>SA</b> ) el desarrollo de la actividad constructiva y habitacional actual. El suelo podría ser sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde no cuenta con vegetación nativa ni introducida en cantidad importante, así como a procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo.	Un escenario con alteraciones en el suelo por modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación con residuos sólidos.	En el sistema ambiental seguirían presentándose desarrollos de tipo turístico habitacional de la misma naturaleza del <b>proyecto</b> , mientras que, en el sitio del <b>proyecto</b> , con la ejecución del sistema de medidas de mitigación se contaría con una superficie de suelo con vegetación preferentemente nativa que contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo, evitando su erosión y favoreciendo también la infiltración de agua para recarga de mantos freáticos.

<b>Componente: subsuelo</b>		
<b>Escenario sin proyecto.</b>	<b>Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.</b>	<b>Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.</b>
Se espera un subsuelo con una leve disminución en su capacidad de filtración de agua y con modificaciones en su estructura a medida que continúe desplantando edificaciones con sus consecuentes trabajos de	Un escenario con alteraciones en el subsuelo por las actividades preparativas del terreno y constructivas.	En el sistema ambiental se continuarán desarrollando las actividades turísticas, habitacionales y comerciales, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, el <b>proyecto</b> contará con áreas rehabilitadas que anteriormente se encontraban



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

remoción de tierras y cimentación.		Impactadas por erosión o compactación, devolviendo así en cierta medida sus propiedades al subsuelo.
------------------------------------	--	--

Componente: agua		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
La calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo.	Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control de sustancias contaminantes y un uso deficiente del recurso.	Se espera una demanda de agua potable reducida. El agua será abastecida por el desarrollo, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento.

Componente: aire		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona.	Ejecución de las actividades con emisiones temporales a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para la construcción del <b>proyecto</b> , con la consecuente afectación al aire.	El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el <b>proyecto</b> no contribuirá a un progresivo deterioro, presentándose únicamente afectaciones fugaces y de corta extensión.

Componente: flora		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Se esperaría un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica.	La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del sistema ambiental, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de los jardines del <b>proyecto</b> .	Dentro de los jardines del <b>proyecto</b> existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del <b>proyecto</b> .

Componente: fauna
-------------------



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/414/2023**

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema ambiental.	Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente.	El <b>proyecto</b> tomará las medidas necesarias para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del <b>proyecto</b> .

## 11 Análisis Técnico.

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

En lo que respecta a la Delimitación Oficial Vigente 2022 plano F13C58-31 hoja 49 de 105, el **promovente** ajustó el **proyecto** a dicho plano, sin embargo al proyectar obras permanentes dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) se vuelve necesario que el **promovente** solicite y obtenga la autorización de la **ZFMT** en uso **general** que se encuentra al frente del **proyecto**.

Respecto de la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, esta Oficina de Representación analizó el cumplimiento de la normatividad considerando únicamente la superficie fuera de la **ZFMT** que sería 5,972.08 m<sup>2</sup> por lo que la tabla quedaría como sigue:

Cuadro de cumplimiento de restricciones urbanísticas.

Concepto	proyecto	Permitido por PMDU	Cumplimiento
Uso de suelo	Habitacional	Habitacional 1-25	Cumple
Terreno m <sup>2</sup>	5,972.08	600 m <sup>2</sup>	Cumple

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC  
"Vivienda unifamiliar en Lotes HS/BI-A1/1 y HS/BI-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

			mínimo	
Construcción techada m <sup>2</sup>	(desplante en m <sup>2</sup> )		296.56	Cumple
COS=	1,724.21	0.28	0.3	Cumple
	5,972.08			
CUS=	2,618.16	0.43	1.2	Cumple
	5,972.08			
Niveles superiores		2	4	Cumple
Densidad. - no. de departamentos, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea		1	13 casas por hectáreas = 5.9 casas	Cumple
Restricción frontal		10 metros	15 metros	Nota
Restricción lateral		10 metros	3 metros	Cumple
Restricción posterior hacia playa (ZFMT)		16 metros	15 metros	Nota

Por lo que, no existen incumplimiento alguno a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, lo que deriva en una aplicación adecuada de la normatividad establecida y en el uso responsable de los recursos; por lo que se 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**.

En lo respecta al **CUSTF** la **promovente** para el estrato arbóreo se cuantificó de manera directa una cantidad total de 480 individuos que se espera remover, con un volumen total de **72.703 m<sup>3</sup> r.t.a.** Lo cual es congruente con las tablas presentadas en el trámite **SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO EN TERRENOS FORESTALES** con número de Bitácora 18/DS-0174/08/23. Del cual se obtuvo la siguiente tabla:

*Volumen total del estrato arbóreo a remover en el área que será sometida al cambio de uso de suelo en terrenos forestales*

<b>Especies estrato arbóreo</b>				
No.	Nombre común	Nombre científico	No. Individuos	Vol. m <sup>3</sup> r.t.a.
1	Concha	Acacia cochliacantha	14	4.414
2	Copal	Bursera copallifera	119	26.920
3	Garabato	Mimosa quadrivalvis	5	0.335

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes N6/B1-A1/1 y N5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

4	Guacima	Guazuma ulmifolia	57	5.994
5	Guajillo	Acacia acatiensis	14	1.277
6	Guamuchilillo	Pithecellobium lanceolatum	129	11.847
7	Higuera	Ficus cotinifolia	4	2.745
8	Huevo de toro	Thevetia ovata	1	0.067
9	Manzanita	Hippomane marcinella	2	1.080
10	Mata perro	Bursera aricensis	80	6.424
11	Mataiza	Sapium pedicellatum	1	0.160
12	Papaya	Carica papaya	2	0.390
13	Papelillo	Bursera simaruba	46	10.708
14	Pata de vaca	Bauhinia divaricata	6	0.402
<b>Total individuos y volumen</b>			<b>480</b>	<b>72.703</b>

Dicha información es congruente con la información aportada en la **MIA-P** es decir, se confirma que, actualmente el área del **proyecto** está clasificada como Vegetación Secundaria Arbustiva de Selva Mediana Subcaducifolia.

En relación con la opinión incluida en el oficio RJJ.400.172/2023 de fecha 6 de juli de 2023, mediante el cual el Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (**INECC**), señalando "...el municipio de Bahía de Banderas es el más vulnerable, seguida de Compostela y San Blas, puesto que se encuentran bajo la amenaza de la elevación del nivel del mar y se prevén incrementos de 20, 50 y 90 centímetros para finales de siglo, lo que perjudica a los centros turísticos de diferentes maneras, según su localización sobre el nivel del mar. Es por ello, que se recomienda no llevar a cabo el proyecto." Al respecto, la **promovente** en su respuesta al requerimiento de información adicional cita hace referencia, como antecedente en el municipio que en el año 2013, la secretaria de Turismo (SECTUR) llevo a cabo un estudio denominado "Propuesta de Programa de Adaptación ante la variabilidad climática y el Cambio Climático del Sector Turismo en Bahía de Banderas, Nayarit" y por otro lado, aA partir de estos antecedentes en el año 2020 el ayuntamiento de Bahía de Banderas público su Plan de Acción Climática Municipal de Bahía de Banderas 2020-2030, haciendo incapie en la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero.

Por lo anterior, esta Oficina de Representación considera que, la vida útil del **proyecto** indicada en la MIA-P (50 años), debe distinguir el riesgo que la ubicación implica para el mismo **proyecto** en el contexto de cambio climático, por lo que la **promovente** debe estar atenta a las variaciones climáticas,

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Alameda No. 100 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000. Teléfono: (52) 2154901

[www.threeramigos.com](http://www.threeramigos.com)

Página 36 de 46

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

las acciones de adaptación implementadas por las autoridades correspondientes y elaborar su propio plan de acción ante las posibles variaciones en el nivel del mar. De manera que considerando la tendencia del desarrollo y los usos previstos en la zona, así como la calidad ambiental que actualmente prevalece en la zona y las medidas propuestas por la **promovente** para prevenir, mitigar y compensar los impactos ambientales, esta Oficina de Representación determina que el **proyecto** es ambientalmente viable con una vigencia de 20 años, como se indica más adelante en el Término Segundo del presente oficio.

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación 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 se hayan previsto.

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, IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º incisos O), Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º inciso A) fracción VII subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación 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



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

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 **"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"** propuesto a ubicarse en el conjunto predial formado por los lotes H-5/B1-A1/1 y H-5/B1-A1/2 en la sección denominada Bahía, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza la preparación del sitio, construcción y operación de una casa habitación de dos niveles superiores y un sótano. Contará con las siguientes componentes constructivos: Planta baja: Cochera, gimnasio, spa, área de yoga, cocina, alacena, bodega, cuarto frío, área de asador, sala de TV, sala de estar, comedor, 3 recamaras con baño completo, baño de visitas, estancia, terrazas, alberca; Planta alta: Se ubicarán 8 recámaras con baño completo, terrazas, pérgolas; Sotano: Se ubicarán el cuarto de máquinas, lavandería, cuarto de mantenimiento, cisterna de agua potable, bodegas, almacén, área de comedor del personal, teatro en casa, elevador, cava, salón de juegos, bar y boliche; y Adicionalmente se ubicarán escaleras a las unidades, pasillos, terrazas y jardineras laterales; terraza frontal y asoleaderos, estacionamiento, estanques, vialidad de ingreso y retorno, equipamiento eléctrico, planta de emergencia y cuarto de basura, para el almacén temporal de residuos.

Construcción de superficies finales del predio del proyecto	m <sup>2</sup>
Superficie total de los lotes de acuerdo a escrituras	
Superficie lote H-5/B1-A1/1	4,732.76
Superficie lote H-5/B1-A1/2	4,019.96
(=) superficie del conjunto predial	8,752.72
(-) traslape con ZFMT 1 frente de playa	1,379.46
(-) traslape con ZFMT 2 lateral	1,401.18
(=) superficie libre de afectación del conjunto predial	<b>5,972.08</b>

Obras techadas en el área de afectación por ZFMT lateral 2022	m <sup>2</sup>
Planta baja	
porción de cuarto frío, alacena, área de lavado, cocina, bodega y muros	104.46
Planta de sótano (obras bajo la planta baja afectada)	
Lavandería, escaleras, baños, cava, teatro en casa, bodega.	

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

*Cable*

*[Handwritten signatures and marks]*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

Obras descubiertas en el área de afectación por ZFMT lateral 2022		m <sup>2</sup>
Terraza y escaleras frente al área de bbq;		48.95
Andador		8.38
Condensadoras a/a		6.71
Muros del puente		3.44
Puente sobre el escurrimiento temporal		15.86
Alberca media, asoleadero con camastros		157.52
Sendero lateral		42.09
Suma de obras descubiertas en afectación de ZFMT lateral 2022		282.95
Obras descubiertas en el área de afectación por ZFMT de playa 2022		m <sup>2</sup>
Fracción de la alberca de frente de playa		169.97

El **CUSTF** para el estrato arbóreo se cuantificó de manera directa una cantidad total de 480 individuos que se espera remover, con un volumen total de **72.703 m<sup>3</sup> r.t.a.** La superficie total que comprende el predio del **proyecto** es de 8,752 m<sup>2</sup> (0.8752 ha) cubiertas por vegetación de especies de selva baja caducifolia (SBC).

A continuación, se presentan los cuadros de coordenadas componen el sitio del **proyecto**:

Cuadro de construcción lote H-5/B1-A1/2						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
EST	PV				Y	X
				6	2296970.648	447339.478
6	7	S 21°36'42.93" W	23.84	7	2296948.486	447330.698
7	8	S 09°58'51.39" W	41.18	8	2296907.932	447323.556
8	9	S 22°47'27.36" W	84.45	9	2296830.071	447290.846
9	3	N 66°07'01.07" W	39.22	3	2296845.948	447254.988
3	4	N 31°15'46.98" E	98.83	4	2296930.432	447306.280
4	5	N 20°06'32.06" E	50.21	5	2296977.580	447323.542
5	6	S 66°29'29.34" E	17.38	6	2296970.648	447339.478
<b>Superficie = 4,019.96 m<sup>2</sup></b>						

Cuadro de construcción lote H-5/B1-A1/1						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
EST	PV				Y	X
				1	2296985.571	447305.173
1	2	S 34°08'39.18" W	150.39	2	2296861.103	447220.761

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de San Blas, Nayarit"



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

2	3	S 66°07'01.44" E	37.43	3	2296845.948	447254.988
3	4	N 31°15'46.98" E	98.83	4	2296930.432	447306.280
4	5	N 20°06'32.06" E	50.21	5	2296977.580	447323.542
5	1	N 66°29'21.07" W	20.03	1	2296985.571	447305.173
<b>Superficie = 4,732.76 m<sup>2</sup></b>						

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

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) 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 período podrá ser ampliado a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación mediante el registro del trámite **SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental"** o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

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

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

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotas 45/01-A1/1 y 46/01-A1/2 en Puntaje Mito, Bahía de Banderas, Nayarit"



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Oficio No. 138.01.03/414/2023

**CUARTO.-** La **promovente**, queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **RLGEEPAMEIA**, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación 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 Oficina de Representación, 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 Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/B1-A1/1 y H5/B1-A1/2 en Punto de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

### CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación 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, el desarrollo del **proyecto**, se deberá sujetar a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, los planos del **proyecto**, acciones de compensación y mitigación propuestos por el **promovente**, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a la siguientes condicionantes:

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Previo al inicio de actividades, la **promovente** deberá contar con la concesión de la **ZFMT** en uso **general** de acuerdo la Delimitación Oficial Vigente 2022 plano F13C58-31 hoja 49 de 105 que se

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signatures and stamps]*



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

encuentra al frente del **proyecto**, expedida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.

3. Previo al inicio de actividades, la **promovente** deberá contar con la autorización para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales, que esta Oficina de Representación emite por excepción, una vez analizado en Estudio Técnico Justificativo correspondiente.
4. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
5. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
7. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
8. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
  - 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.).

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H6/B1-A1/1 y H6/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

- 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.
9. Para el suelo producto del despalle 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.
  10. 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; el **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
  11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
  12. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **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 o legal poseedor del predio de destino.
    - Notificar a la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
    - Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC

"Vivienda Unifamiliar en Lotes H5/01-A1/1 y H6/01-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Aranda No. 110 Cto., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (52) 312 44901 [www.gob.mx/SEMARNAT](http://www.gob.mx/SEMARNAT) Página 64 de 46



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

13. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
- Notificar a la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
  - Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
14. Deberá notificar a esta oficina de Representación 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 el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Oficio No. 138.01.03/4141/2023**

**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 **RLGEEPAMEIA**.

**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 de la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **RLGEEPAMEIA** 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 3ª fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio a la **Sra. Mary Catherine Trigg**, en su calidad de Gerente con Representación Legal de la Fideicomisaria **THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.**, 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 los artículos 6, fracción XVI, 32, 33, 34, 35 y 81 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, se firma por la Lic. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.*



**ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**  
SECRETARIA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
OFICINA DE REPRESENTACIÓN  
EN EL ESTADO DE NAYARIT

- c.c.p. Mjpo. Cesar Octavio Lara Fonseca.- Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Jiana Villaivazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandera, Nayarit.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Karina Cuadalupe López Serrano.- Encargada de la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2023TD010

No. Bitácora: 18/MP-0031/03/23

XXGD/maza/mgccc/jacc

*Handwritten signature*

THE THREE AMIGOS INVESTMENTS, LLC.

"Vivienda Unifamiliar en Lotes R5/B1-A1/1 y R5/B1-A1/2 en Punta de Mita, Bahía de Bandera, Nayarit"

