**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. 138.01.03/3107/2023**

**Tepic, Nayarit a 18 de septiembre de 2023**

**Asunto:** Se emite Resolutivo.

**C. Carlos Alfredo Vázquez Montes.**
Representante legal de la persona moral denominada.
**Promotora Nayarita CAVA, S.A de C.V.**

[redacted]

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Carlos Alfredo Vázquez Montes** Representante legal de la persona moral denominada **Promotora Nayarita Cava, S.A de C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto **"Villas Huichol"** propuesto a ubicarse en la Parcela 128 Z-1 P2/3, en la localidad de Higuera Blanca, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, estado de Nayarit, en las coordenadas UTM de referencia 13Q X: 448667 y Y: 2297089 DATUM WGS84.

**RESULTANDO**

I Que el 16 de diciembre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 06 de diciembre de 2022, 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 **18NA2022TD114.**

II Que el 4 de enero de 2023 mediante escrito del 2 del mismo mes y año, la **promovente** presentó copia del periódico del 23 de diciembre de 2022 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 (**LGEEPA**).

III Que mediante el oficios núm. **138.01.03/0118/2023** y **138.01.03/0119/2023**, del 10 de enero 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, el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

**IV** Que el 14 de enero 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 el 21 de marzo de 2023, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), esta Oficina de Representación, mediante oficio núm. 138.01.03/1033/2023 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.

**VI** Que el 23 de marzo de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0014/23**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 16 al 22 de marzo de 2023 y extemporáneos.

**VII** Que el 30 de junio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito del 19 del mismo mes y año, en respuesta al oficio no. 138.01.03/1033/2023 de la información adicional solicitada en referencia a la evaluación de la **MIA-P** 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: 4°, 5° fracciones II y X, 15° fracciones I, IV y XII, 28° primer párrafo y Fracciones VII y IX y X, 35° párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; Artículos 2°, 4° fracciones I y VII, capítulo III artículo 5° incisos O) y Q) y R), 9° primer párrafo, Artículos 12°, 17°, 37°, 38°, y 44° del **RLGEEPAMEIA**; Artículos 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Artículos 1°, 3° inciso A, fracción VII, subinciso a), Artículos 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

**2** Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por ser un desarrollo inmobiliario que de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** afectaría ecosistema costero, y que necesitará la remoción de vegetación forestal por lo que requiere cambio de uso de suelo de terrenos forestales; por lo que encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5° incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

**3** Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **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 **LGEEPA** 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**.

**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**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción de 243 viviendas, un área comercial, un club (palapa y alberca) y áreas verdes en un predio que cuenta con una superficie de 23,411.18 metros cuadrados.

Se pretende solicitar el cambio de uso de suelo de terrenos forestales y la evaluación en materia de impacto ambiental para la construcción de las viviendas y áreas de servicios y accesos, sin embargo, el **proyecto** considera superficies de áreas verdes distribuidas en el desarrollo. Solo se hará el retiro de la vegetación que sea autorizada compensando dicha afectación con la reforestación en otra superficie fuera del sitio del **proyecto**. Así mismo, las áreas verdes que considera el **proyecto** serán mejoradas con especies de la región y el cuidado de las mismas será permanente por la administración del desarrollo, lo cual deberá ser señalado en el reglamento interno.

Asimismo, la construcción de viviendas, área comercial y club (alberca y palapa), para su construcción se llevará a cabo por etapas:

**Etapa 1**: En el Lote 1 con un área total de 1,791.20 m², área construida de 3,362.40 m², 25 viviendas, 358.24 m² de área verde y área de alberca de 60 m³, desarrollado en 3 niveles más Roof Top.

**Etapa 2**: Está conformada por el lote 12 con un área total de 570.02 m², área de construcción de 1,057.92 m², 8 viviendas, sótano de 510.97 m² y 114.004 m² de área verde, desarrollados en 3 niveles, un sótano y un Roof Top.

**Etapa 3**: Conformada por el lote 11 con un área de 1,286.79 m², área construida de 2,909.28 m², 22 viviendas, un sótano de 1,232.58 m², Roof Top, área verde de 257.36 m² y área de alberca de 45 m³.

**Etapa 4**: Conformada por el lote 10 con un área de 617.623 m², área construida de 1,454.64 m², 11 viviendas desarrolladas en 3 niveles, un sótano de 609.60 m², Roof Top y área verde de 123.524 m².

**Etapa 5**: Conformada por el lote 13 con un área de 1,983.35 m², área construida de 2,909.28 m² para 22 viviendas en 3 niveles y Roof Top, área verde de 123.524 m² y alberca de 54 m³.

**Etapa 6**: En el lote 2 con un área de 1,301.58 m², área construida de 2,909.28 m² en 3 niveles, 22 viviendas, Roof Top y área verde de 260.316m².

**Etapa 7**: En el lote 4 con un área de 789.304 m², área construida de 2,248.08 m² en 3 niveles para 17 viviendas, Roof Top y área verde de 157.861 m².

**Etapa 8**: En el lote 6 con un área de 808.475 m², área construida de 2,248.08 m² en 3 niveles para 17 viviendas, Roof Top y área verde de 161.695m².

**Etapa 9**: Conformada por el lote 5 con un área de 813.73 m², área construida de 1,851.36m², 14 viviendas, Roof Top y área verde de 162.75m². Desarrollados en 3 niveles.

**Etapa 10**: Conformada por el lote 3 con un área de 722.46 m², área construida de 1,851.36 m², 14 viviendas, Roof Top y área verde de 144.49 m². Desarrollados en 3 niveles.

**Etapa 11**: Conformada por el lote 9 con un área de 923.08 m², área construida de 2,248.08 m², 17 viviendas, desarrollados en 3 niveles, un sótano de 846.23 m², Roof Top y área verde de 184.616 m².

**Etapa 12**: Conformada por el lote 8 con un área de 1,038.44 m², área construida de 2,248.08 m², 17 viviendas, desarrollados en 3 niveles, un sótano de 934.42 m², Roof Top y área verde de 207.688 m².

**En el lote 7** se encuentran los lotes patrimoniales con un área de 2,510.58m², un área construida de 3,834.96m², 29 viviendas desarrolladas en 3 niveles, un sótano de 1,461.54 m², Roof Top y áreas verdes de 502.11m².

**El área comercial y de club** tendrá como área total de lote 2,725.55 m², un área construida de 2,909.28 m², zona de alberca de 244.49 m², área verde de 545.11 m², desarrollado en 2 niveles, un sótano de 1,423.98m² y terraza. Este será construido entre las etapas 1 y 3, y entre las etapas 2 y 6.

Se realizará limpieza del predio y despalme de algunas áreas durante la etapa de preparación del sitio para la nivelación y la cimentación de las construcciones, donde se realizará el retiro de una parte de la cobertura vegetal de un área.

A continuación, se presentan los servicios urbanos requeridos:

**Energía eléctrica.** Esta será suministrada mediante la contratación del servicio de energía por parte de la Comisión Federal de Electricidad, mediante la solicitud de factibilidad del suministro de energía eléctrica con número de expediente DX13H y numero de oficio P3619/2021 de fecha 05 de noviembre de 2021.

**Agua potable.** Para el suministro de agua potable y para la construcción se localiza un pozo dentro del predio, del cual ya se realizó la solicitud de concesión/asignación de aguas subterráneas a la Comisión Nacional del Agua bajo del trámite número de folio BZNA/1137/2022 de fecha 01 de febrero de 2022.

**Telefonía e internet.** Con compañías que ofrecen servicio inalámbrico o satelital en el área.

**Drenaje sanitario.** Se construirá una planta de tratamiento de aguas residuales, atendiendo las especificaciones es de las normas oficiales mexicanas en la materia y los requisitos que las autoridades competentes soliciten.

**Manejo de residuos sólidos.** En relación a las actividades que se van a realizar los residuos que se podrán generar.

**Etapa de preparación del sitio.**

**Limpieza del terreno.**

Se realizarán actividades de recolección de residuos sólidos urbanos acumulados por acción del viento, además de chaponeo de la vegetación herbácea y retiro de vegetación arbustiva del predio. Para llevar a cabo estas actividades se ejecutarán bajo el siguiente orden:

Programa de rescate y reubicación de flora

Programa de ahuyentamiento y rescate de fauna silvestre

Instalación de oficinas y almacenes temporales de obra.

Desmonte de las áreas que cuenten con vegetación que no requiera de cambio de uso de suelo.

Despalme.

Relleno, nivelación y compactación.

Tratamiento de vegetación y mejoramiento de suelos.

**Despalme, movimiento de suelos, trazo y nivelación.**

Se trabajará con el despalme del predio, retirando la capa superficial de tierra, retiro raíces de la vegetación, retiro de vegetación talada.

Se realizarán los cortes y rellenos para la nivelación y compactación del suelo y posteriormente se realizará el marcaje de los trazos para vialidades y lotes para el inicio de los trabajos de la cimentación.

**Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.**

Se realizará la instalación de bodegas para el resguardo de materiales, herramientas y equipos necesarios para los trabajos de construcción.

Se instalará un comedor para los trabajadores.

En cuanto a los servicios sanitarios, se utilizarán dos sanitarios móviles a razón de uno por cada 20 trabajadores.

Se instalarán oficinas móviles para el personal de ingeniería y desarrollo de la obra.

**Etapa de construcción.**

*Excavación.* - Se realizarán las cepas para los cimientos.

*Cimentación.* - Armado de acero para el colado de los cimientos de las viviendas.

*Estructura.* - Armado y colocación de acero para columnas, vigas y trabes, pisos y techos.

*Estructura ligera y cristalería.* - Mampostería, marcos para puertas y ventanas, instalación de cristales.

*Albañilerías.* - Construcción de muros divisorios, enjarres, empastados, colado de pisos, etc.

*Acabados.* - Pulido de muros, pintura, instalación de azulejos, empastados, etc.

*Cancelería.* - Instalación de canceles, marcos, protecciones exteriores, estructuras para ventanas y puertas.

*Instalaciones.* - Eléctricas, hidrosanitarias, agua potable, drenaje, aire acondicionado, etc.

*Cocinas, vanities, puertas y closets.* - Instalación de muebles e instalaciones para cocinas, marcos y puertas de habitaciones.

*Herrería.* - Colocación de protecciones, barandales, etc.

*Impermeabilización.* - En los techos y cimentación.

*Alberca y palapa.* - Instalación de azulejos, instalaciones de rebombeo, construcción de palapas.

*Oficinas y caseta.* - Construcción de oficinas de ventas y administrativas, además de casetas de vigilancia en los accesos.

*Instalaciones exteriores.* - Alumbrado, áreas comunes, señalamientos viales, etc.

*Jardinería.* - Colocación de arbolado y vegetación de ornato en las áreas verdes y banquetas.

*Entrega de viviendas.* - Se realizará la entrega de las obras terminadas.

La capacidad de la planta será para tratar un volúmen ecualizado de aguas residuales de 4.51 lps (257 m³/día) con una DBO5 máxima 300 mg/l, lo cual significa una carga orgánica de 117 Kg/día.
La planta será para darle servicio a 243 viviendas, un área comercial y club que serán construidos en etapas.
La planta de tratamiento se construirá en 2 etapas de acuerdo con el avance ocupacional que se tenga en el desarrollo. La primera etapa considera el primer reactor y los equipos comunes, como tablero general y equipos de bombeo. La segunda etapa se pondrá en operación cuando sea requerido, y consistirá en el segundo reactor y el digestor de lodos.

Se considera una Planta de Tratamiento con varias etapas de proceso (Anexo memorias de servicios de la **MIA-P**):

- Pre-tratamiento.
- Desbaste de sólidos y trampa de grasas.
- Homogenización en cárcamo de Aguas Negras.
- Tratamiento Biológico SBR modificado con selector biológico y digestor de lodos.
- Desinfección por Hipocloración.

*Drenaje pluvial.*

La instalación pluvial del **proyecto** consiste en una red de tuberías de desagüe interno destinadas a desalojar del predio los flujos pluviales por medio de escurrimiento a gravedad principalmente, de la forma más rápida y sanitaria posible y concluirlas a pozos de infiltración que se tendrán por cada fase del **proyecto** dichos pozos deberán de estar de acuerdo a un estudio hidrológico el cual especificará la capacidad de absorción de cada uno de éstos. No deberán descargarse las aguas de lluvia en las tuberías de drenaje sanitario. La red contará con distintos tipos de trayectorias: verticales (bajantes de aguas pluviales) y horizontales (ramales). Ver anexo memorias de servicios.

La recolección se llevará a cabo desde el nivel de techos hasta nivel planta baja; cada nivel tendrá uno o varios ramales horizontales dependiendo el área de captación y número de bajantes pluviales donde serán interconectados.

Para cada una de las edificaciones de las diferentes fases del **proyecto**, los ramales desembocaran por gravedad a una red general compuesta por registros y un colector principal, la cual conectara a los distintos pozos de absorción que se tengan en proyecto, en caso de que no todas las áreas sean permeables y de acuerdo al estudio hidrológico se tenga que ubicar en una zona diferente, esta red principal desembocara en un cárcamo de bombeo. De este cárcamo se bombeará a una red general, para posteriormente ser conducida a la ubicación final de los pozos de absorción.

En azotea y terrazas se colocarán coladeras (con rejilla removible), cúpula y canastilla de sedimentos (una sola pieza y removible); según sea el caso, estas serán de fierro fundido con pintura especial anticorrosiva, con rosca inferior o con salida para retacar. Deberá considerarse un sello hidráulico, ya sea por medio de una trampa "P" o integrado en la coladera.

En la construcción de registros deberán ser de 40 x 60 centímetros, cuando menos, para profundidades de hasta 1.00 metros; 50 x 70 centímetros, cuando menos, para profundidades mayores a 1.00 metros hasta 2.00 metros; de 60 x 80 centímetros, cuando menos, para profundidades de más de 2.00 metros. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético, a prueba de roedores.

**Obras asociadas al proyecto.**

Se contempla la construcción de vialidades tales como calles y banquetas de acceso al sitio del **proyecto**, instalación de sistema de potabilización de agua para uso doméstico y drenes pluviales.

**Etapa de operación y mantenimiento.**

Durante la operación el **proyecto** funcionará como unidad habitacional con servicios recreativos de alberca, áreas deportivas y jardines.
El mantenimiento del **proyecto** consistirá básicamente en poda de áreas verdes, pintura de fachadas y camellones, reparación de baches de caminos y vialidades cada que se requiera.

**Etapa de abandono del sitio.**
No se contempla el abandono del sitio, a pesar de que se le asigna un periodo de vida útil de 30 años, las obras serán permanentes, por lo que se establecerá un programa de mantenimiento, para prolongar la vida útil.

**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 28° Fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y Capítulo **III Artículo 5° incisos O) y Q)** 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 de Aguas Nacionales, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, del Reglamento de la Ley para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, de la Ley General de Cambio Climático y de la Ley General de Vida Silvestre; que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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:

**Normas Oficiales**

| Normas | Vinculación |
|---|---|
| **NOM-041-SEMARNAT-2006** Límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. | Se utilizará maquinaria pesada, vehículos para el transporte de personal y materiales, equipos que requieren motor a gasolina como revolvedoras, apisonadoras manuales. Se elaborará un programa de mantenimiento preventivo para asegurar el buen funcionamiento de la maquinaria, vehículos y equipos. |
| **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. | En el área de influencia del sitio del **proyecto**, se registra la presencia de 1 especies (*ottalea guacuyule)* que se encuentran en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. |
| **NOM-081-SEMARNAT-1994** Límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. | La utilización de maquinaria y equipos de motor ocasionarán ruidos, deberá elaborar e implementar un programa de revisión y mantenimiento preventivo para garantizar no rebasar los límites máximos permisibles. |
| **NOM-052-SEMARNAT-2010** Características que definen a un residuo peligroso | Una vez identificados y clasificados conforme a la norma los residuos peligrosos que se generaran durante las distintas etapa de la obra se debe elaborar un programa de manejo en apego a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento. |
| **NOM-138-SEMARNAT/SS-2003** Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos | Se deben implementar un programa de supervisión y vigilancia de medidas preventivas para evitar derrames de hidrocarburos. En caso de derrame accidental el manejo de derrames en el suelo se debe realizar conforme a esta norma. |
| **NOM-004-SEMARNAT-2002** Regulación de lodos y biosólidos | Para la regulación de los lodos y/o biosólidos generados por la planta de tratamiento de aguas residuales se debe solicitar las autorizaciones correspondientes y cumplir con los criterios y especificaciones de esta norma. |

Que respecto de la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, la **promovente** anexó a la **MIA-P** copia del oficio **ODUMA/COMP/0129/2021** del 8 de diciembre de 2001, a través del cual la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de. H. Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit, emitió la Compatibilidad urbanística del **proyecto**. En ese oficio se asentó el uso Habitacional densidad de 127 a 211 habitantes/hectárea vivienda

plurifamiliar vertical (H-211) y Área Verde.

Por otro lado, en el capitulo III de la **MIA-P** se incluyó la siguiente vinculación:

| **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit** | |
|---|---|
| 5.2.1 Normas Urbanas Generales El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas | |
| Determina la zonificación de su territorio, además del uso que podrá darse a los predios, así como las características que deban tener las construcciones o instalaciones que sobre ellos se emplacen, sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en la Ley Estatal de Asentamientos Humanos y sus Reglamentos. | El **proyecto** se localiza en una zona cuyo uso de suelo es H211 y Área Verde según el Reglamento de Zonificación del Municipio de Bahía de Banderas, en este tenor y en concordancia con las normas federales, estatales y municipales se presenta una manifestación de impacto ambiental para determinar los tipos y grados de impacto que las obras de urbanización del **proyecto** podrían ocasionar.<br>De ser favorable el resolutivo emitido por la **SEMARNAT**, se procederá a solicitar los permisos de construcción correspondientes ante el Estado y el Municipio. |
| 5.2.2 Lineamientos Normativos para la Localización de Equipamiento Urbano. | |
| La planeación, construcción, conservación y mantenimiento del equipamiento, así como la operación y prestación de los servicios correspondientes, es responsabilidad de las diferentes dependencias y entidades técnico-operativas de la administración pública respectiva. | Se solicitó en primera instancia concesión para el aprovechamiento de aguas subterráneas de uso doméstico a la **CONAGUA**.<br>De ser autorizada la concesión se procederá a gestionar los permisos de construcción y equipamiento para la potabilización del agua.<br>Se pretende construir una planta de tratamiento de aguas residuales para retornar el agua tratada a las áreas verdes del sitio. |

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

Que la fracción 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.

Sobre el particular la **promovente**, para la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) la **promovente** se basó en la zonificación establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit. De acuerdo con la división de dicho programa, el sitio del **proyecto** se ubica dentro del **SA** que cubre una superficie de 4,263,778.547 m².

La descripción del **SA** el cual corresponde a un conjunto de elementos bióticos, abióticos y socioeconómicos que interactúan en el espacio geográfico del **proyecto**, y donde se manifiestan los impactos ambientales del **proyecto**, su límite de distribución terminará hasta donde los componentes sean influenciados por su desarrollo (zona de influencia). La delimitación debe de ser congruente con la magnitud de los impactos ambientales, se debe de tomar en cuenta los principales componentes (bióticos: flora, fauna/abióticos: aire, agua, suelo) y/o instrumentos de planeación existentes (Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio (**POET**), Programa Municipal de Desarrollo Urbano (**PMDU**), cuencas hidrológicas, entre otros).

**Área de influencia del proyecto.**

El área de influencia, la cual se define en este estudio por los procesos que se llevan a cabo en la zona donde se pretende insertar el **proyecto**, y por el área de distribución o amplitud que puedan llegar a tener los efectos o impactos ambientales de las obras y actividades que comprende el desarrollo del **proyecto**, incluyendo un análisis que evidencie la amplitud de los impactos ambientales que pudiera ocasionar el **proyecto**, así como un plano topográfico o fotografía aérea donde se muestre el área de influencia definida para el **proyecto**. La delimitación de esta superficie conforma un espacio de estudio asumido para facilitar la **evaluación** y, analizar alternativas para la ubicación del **proyecto**; en tal sentido se determinó un espacio geográfico que representa el 0.55% del **SA**. En esta superficie quedaron considerados y estudiados los factores ambientales y sociales que tendrán una interrelación con el proyecto. Es decir, el área de influencia constituye un área con capacidad de respuesta equivalente entre las interacciones del **proyecto** con el ambiente, por lo que se prevé que los impactos derivados del **proyecto** tendrán una afectación de igual magnitud dentro de dicho espacio.

**Hidrografía.**

De acuerdo a la cartografía de INEGI, el área del **proyecto** se ubica en la Región Hidrológica 13 Río Huicicila, en la cuenca Río Huicicila–San Blas, subcuenca Puerta del Fierro, en la Costa Sur del Estado de Nayarit.

**Hidrología superficial.**

De acuerdo con la clasificación de INEGI (1995), la superficie del predio bajo estudio queda comprendida en la Región Hidrológica RH-13 Huicicila. En esta Región Hidrológica de Huicicila se presenta un alto coeficiente de escurrimiento con 27.8% generada por una precipitación media anual de 1,000 a 1,500 ml. En la zona del **proyecto** no existen escurrimientos permanentes o de importancia, son sólo pequeños

cauces de escurrimientos intermitentes y se activan durante la temporada de lluvias en función de la cantidad de lluvia que precipita.

**Hidrología subterránea.**

Los límites del acuífero Punta de Mita, clave 1808, están definidos por los vértices de la poligonal simplificada cuyas coordenadas se presentan a continuación y que corresponden a las incluidas en el "ACUERDO por el que se da a conocer la ubicación geográfica de 371 acuíferos del territorio nacional, se actualiza la disponibilidad media anual de agua subterránea de 282 acuíferos, y se modifica, para su mejor precisión, la descripción geográfica de 202 acuíferos", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de agosto de 2009.

**Uso de suelo y vegetación actual del área del proyecto.**

La clasificación de uso de suelo se llevó a cabo mediante fotointerpretación y validación mediante visita a campo. La fotointerpretación es una técnica que tiene como objetivo estudiar o analizar información extraída mediante la descripción de un diseño con aplicaciones visuales y digitales. Se basa en observar en una imagen todos los elementos que se encuentren presente como por ejemplo el tipo de vegetación y/o los usos de suelo presentes.

En los siguientes párrafos se presenta el argumento técnico que permite desahogar el criterio normativo de excepción relativo a mantener la biodiversidad

**Comparación de especies de flora del estrato arbóreo de la SMS**

| Nombre científico | Densidad por Hectárea | | Índice de Valor de Importancia | |
|---|---|---|---|---|
| | Microcuenca | CUSTF | Microcuenca | CUSTF |
| *Acacia acatlensis* | 51 | 69 | 29.241 | 43.988 |
| *Acacia hindsii* | 14 | 3 | 9.598 | 3.620 |
| *Apoplanesia paniculata* | 14 | 23 | 8.231 | 16.578 |
| *Ardisia compressa* | 9 | | 8.631 | |
| *Attalea guacuyule* | 8 | | 14.062 | |
| *Bursera simaruba* | 37 | 3 | 26.516 | 3.806 |
| *Cecropia obtusifolia* | 9 | | 7.067 | |
| *Ceiba aesculifolia* | 5 | 29 | 7.339 | 22.733 |
| *Coccoloba barbadensis* | 9 | 43 | 6.401 | 5.463 |
| *Cochlospermum vitifolium* | 14 | | 15.947 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Comocladia engleriana* | 6 | | 5.943 | |
| *Ficus insipida* | 11 | | 18.445 | |
| *Gliricidia sepium* | 11 | | 8.366 | |
| *Guazuma ulmifolia* | 43 | 9 | 26.145 | 7.790 |
| *Heliocarpus pallidus* | 74 | 120 | 40.081 | 73.945 |
| *Hintonia latiflora* | | 3 | | 3.835 |
| *Leucaena lanceolata* | 83 | 19 | 37.796 | 79.184 |
| *Leucaena leucocephala* | 6 | 14 | 5.389 | 13.061 |
| *Lysiloma divaricatum* | 6 | | 5.576 | |
| *Pithecellobium lanceolatum* | 6 | | 4.269 | |
| *Pseudobombax ellipticum* | 11 | | 11.625 | |
| *Spondias purpurea* | 3 | | 3.318 | |
| Total | 434 | 506 | 300.000 | 300.000 |

**Comparación de especies de flora del estrato arbustivo de la SMS**

| Nombre científico | Densidad por Hectárea | | Índice de Valor de Importancia | |
|---|---|---|---|---|
| | Microcuenca | CUSTF | Microcuenca | CUSTF |
| *Acacia acatlensis* | 18 | 55 | 3.183 | 12.602 |
| *Acanthocereus tetragonus* | 55 | 18 | 6.809 | 3.367 |
| *Apoplanesia paniculata* | 109 | 164 | 14.484 | 20.009 |
| *Attalea guacuyule* | 109 | 18 | 15.417 | 9.127 |
| *Bauhinia divaricata* | 55 | 55 | 4.169 | 5.979 |
| *Bonellia macrocarpa* | 18 | 55 | 5.265 | 7.079 |
| *Bursera simaruba* | 127 | | 19.678 | |
| *Caesalpinia pulcherrima* | 109 | | 23.254 | |
| *Ceiba aesculifolia* | 36 | 36 | 14.125 | 14.619 |
| *Coccoloba barbadensis* | 164 | 346 | 12.380 | 38.145 |
| *Cochiospermum vitifolium* | 73 | | 8.469 | |
| *Comocladia engleriana* | 91 | | 12.145 | |
| *Eugenia salamensis* | 36 | 200 | 3.594 | 17.764 |
| *Guazuma ulmifolia* | 91 | | 18.859 | |
| *Heliocarpus pallidus* | 455 | 146 | 47.684 | 23.897 |
| *Indigofera suffruticosa* | 1,037 | 982 | 49.771 | 48.658 |
| *Leucaena lanceolata* | 127 | 418 | 12.269 | 58.366 |
| *Leucaena leucocephala* | 36 | 18 | 9.441 | 3.628 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Nopalea karwinskiana* | 73 | 200 | 7.074 | 17.184 |
| *Randia aculeata* | 18 | 55 | 3.575 | 9.704 |
| *Spondias purpurea* | 36 | | 4.855 | |
| *Thevetia ahouai* | 36 | 55 | 3.701 | 9.071 |
| Total | 2,910 | 2,819 | 300.000 | 300.000 |

**Comparación de especies de flora del estrato herbáceo de la SMS**

| Nombre científico | Densidad por Hectárea | | Índice de Valor de Importancia | |
|---|---|---|---|---|
| | Microcuenca | CUSTF | Microcuenca | CUSTF |
| *Abutilon trisulcatum* | 15,714 | 24,286 | 64.602 | 116.099 |
| *Adiantum amplum* | 7,143 | | 58.422 | |
| *Aphelandra madrensis* | 18.571 | 28,571 | 83.467 | 99.393 |
| *Lasiacis ruscifolia* | 5,714 | 7,143 | 69.960 | 84.508 |
| *Lygodium venustum* | 2,857 | | 23.549 | |
| Total | 50,000 | 60,000 | 300.000 | 300.000 |

**Fauna.**

La relevancia encontrada para el sistema ambiental al que pertenece el sitio es que se encuentra en el paso de un corredor biológico para aves tanto regionales como migratorias.

Las especies de aves registradas para el área de protección de recursos naturales Sierra de Vallejo- Rio Ameca 2 que es a la región a la que pertenece el SA donde se localiza el **AI** del **proyecto** 177 especies (67%) como residentes permanentes, mientras que 75 (28.4%) son migratorias, lo cual corrobora lo reportado por varios estudios que han mostrado que las selvas caducifolias son un hábitat importante para especies migratorias (Hutto 1992, Morales-Pérez 2002). Asimismo, se reportan 4 especies que son residentes de verano (viven en Sudamérica pero vienen a México a reproducirse); 3 son transitorias (son especies que migran a Centro y Sudamérica pero paran en México para descansar y continuar con su camino); 2 más son accidentales (aves que se desviaron de su ruta o área de distribución original); y finalmente para 3 especies no se conoce su estatus, debido a que están ampliando su rango de distribución y es necesario hacer más estudios para saber si se reproducen o solo están de paso. Otro rasgo importante de las selvas caducifolias del Pacífico mexicano es el alto endemismo de aves asociadas primariamente a ellas (García-Trejo y Navarro 2004), de tal manera que 46 especies son endémicas (especies que solo se encuentran en México) o cuasiendémicas (aquellas cuya distribución se extiende ligeramente a países vecinos) dentro de estas selvas en la Sierra de Vallejo (Vega-Rivera et al.

2010). Algunos registros son interesantes, como el caso del carao (*Aramus guarauna*) que se sugiere está ampliando su área de distribución en el Oeste del país en respuesta a la reciente expansión de su principal alimento, el caracol manzano del género *Pomacea* (Iliff y Lovitch 2007); o el caso del cuervo sinaloense (*Corvus sinaloae*) y la paloma de collar (*Streptopelia decaocto*), quienes amplían sus áreas de distribución con la expansión de la frontera agrícola (Bellocq et al. 2011), ya que son especies asociadas a la presencia del ser humano.

Para poder realizar un análisis comparativo de la composición faunística se realizaron muestreos para cada grupo de fauna presentes en el área propuesta para **CUSTF**.

**Comparación de especies del grupo de anfibios**

| No. | Especie | Nombre común | NOM-059 SEMARNAT-2010 | Abundancia | | Densidad Relativa | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Microcuenca | CUSTF | Microcuenca | CUSTF |
| 1 | *Craugastor occidentalis* | Rana ladradora costeña | S/C | 1 | | 0.200 | 0.000 |
| 2 | *Incilius marmoreus* | Sapo jaspeado | S/C | 1 | 1 | 0.200 | 0.333 |
| 3 | *Smilisca baudinii* | Rana arborícola mexicana | S/C | 3 | 2 | 0.600 | 0.667 |
| Total | | | | 5 | 3 | 1.000 | 1.000 |

**Comparación de especies del grupo de reptiles**

| No. | Especie | Nombre común | NOM-059-SEMARNAT-2010 | Abundancia | | Densidad Relativa | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Microcuenca | CUSTF | Microcuenca | CUSTF |
| 1 | *Anolis nebulosus* | Abaniquillo peñuelo del Pacífico | S/C | 6 | 4 | 0.194 | 0.190 |
| 2 | *Aspidocelis lineattissimus* | Huico de líneas | Pr | 9 | 8 | 0.290 | 0.381 |
| 3 | *Ctenosaura pectinata* | Iguana Negra | A | 2 | | 0.065 | 0.000 |
| 4 | *Holcosus undulatus* | Ameiva Metalica | S/C | 4 | | 0.129 | 0.000 |
| 5 | *Iguana iguana* | Iguana verde | Pr | 1 | 1 | 0.032 | 0.048 |
| 6 | *Plestiodon parvulus* | Eslizón pigmeo de occidente | S/C | 3 | 2 | 0.097 | 0.095 |
| 7 | *Sceloporus untiformis* | Lagartija espinosa del Pacífico | S/C | 6 | 6 | 0.194 | 0.286 |
| Total | | | | 31 | 21 | 1.000 | 1.000 |

**Comparación de especies del grupo de aves**

| No. | Especie | Nombre Común | NOM-059-SEMARNAT-2010 | Abundancia | | Densidad Relativa | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Microcuenca | CUSTF | Microcuenca | CUSTF |
| 1 | *Aratinga canicularis* | Perico frente naranja | | 6 | | 0.058 | 0.000 |
| 2 | *Buteo plagiatus* | Aguililla cola roja | | 2 | 1 | 0.019 | 0.015 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | *Cyanocorax sanblasianus* | Chara de San Blas | | 3 | 2 | 0.029 | 0.030 |
| 4 | *Cathartes aura* | Zopilote aura | | 8 | 6 | 0.078 | 0.090 |
| 5 | *Columbina passerina* | Tortolita pico rojo | | 6 | 5 | 0.058 | 0.075 |
| 6 | *Columbina talpacoti* | Tortolita canela | | 5 | | 0.049 | 0.000 |
| 7 | *Coragyps atratus* | Zopilote común | | 9 | 7 | 0.087 | 0.104 |
| 8 | *Corvus corax* | Cuervo común | | 5 | 4 | 0.049 | 0.060 |
| 9 | *Cynanthus latirostris* | Colibrí pico ancho | | 2 | 2 | 0.019 | 0.030 |
| 10 | *Dryobates scalaris* | Carpintero mexicano | | 1 | 1 | 0.010 | 0.015 |
| 11 | *Fregata magnificens* | Fragata tijereta | | 2 | | 0.019 | 0.000 |
| 12 | *Icterus wagleri* | Calandria de Wagler | | 4 | 2 | 0.039 | 0.030 |
| 13 | *Melanerpes chrysogenys* | Carpintero enmascarado | | 2 | | 0.019 | 0.000 |
| 14 | *Mimus polyglottos* | Centzontle norteño | | 2 | 1 | 0.019 | 0.015 |
| 15 | *Molothrus aeneus* | Tordo ojos rojos | | 4 | 3 | 0.039 | 0.045 |
| 16 | *Myiarchus cinerascens* | Papamoscas cenizo | | 2 | 4 | 0.019 | 0.060 |
| 17 | *Ortalis wagleri* | Chachalaca vientre castaño | | 4 | | 0.039 | 0.000 |
| 18 | *Parabuteo unicinctus* | Aguililla rojinegra | Pr | 1 | | 0.010 | 0.000 |
| 19 | *Psaltriparus minimus* | Sastrecillo | | 6 | 5 | 0.058 | 0.075 |
| 20 | *Ptiliogonys cinereus* | Capulinero gris | | 2 | 2 | 0.019 | 0.030 |
| 21 | *Pyrocephalus rubinus* | Papamoscas cardenalito | | 4 | 3 | 0.039 | 0.045 |
| 22 | *Quiscalus mexicanus* | Zanate mayor | | 7 | 9 | 0.068 | 0.134 |
| 23 | *Setophaga coronata* | Chipe rabadilla amarilla | | 2 | 1 | 0.019 | 0.015 |
| 24 | *Toxostoma curvirostre* | Cuicacoche pico curvo | | 3 | 2 | 0.029 | 0.030 |
| 25 | *Vireo plumbeus* | Vireo plomizo | | 5 | | 0.049 | 0.000 |
| 26 | *Zenaida asiatica* | Paloma alas blancas | | 6 | 7 | 0.058 | 0.104 |
| Total | | | | 103 | 67 | 1.000 | 1.000 |

**Comparación de especies del grupo de mamíferos**

| No. | Especie | Nombre Común | NOM-059-SEMARNAT-2010 | Abundancia | | Densidad Relativa | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Microcuenca | CUSTF | Microcuenca | CUSTF |
| 1 | *Didelphis virginiana* | Tlacuache | S/C | 3 | 1 | 0.167 | 0.143 |
| 2 | *Nasua narica* | Coati | S/C | 6 | | 0.333 | 0.000 |
| 3 | *Procyon lotor* | Mapache | S/C | 2 | 2 | 0.111 | 0.286 |
| 4 | *Sciurus colliaei* | Ardilla gris del Pacífico | S/C | 6 | 4 | 0.333 | 0.571 |
| 5 | *Urocyon cinereoargentus* | Zorra gris | S/C | 1 | | 0.056 | 0.000 |
| Total | | | | 18 | 7 | 1.000 | 1.000 |

"Villas Huichol"
"Promotora Nayarita Coco, S.A. de C.V."

El registro de la fauna observada en el área de estudio consta de la riqueza y abundancia de especies que se encontraron durante las caminatas al momento de la visita del predio. La gran cantidad de especies observadas indican del buen estado en que se encuentran las poblaciones de estas especies.

**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 la metodología de evaluación descrita en la **MIA-P**, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del **proyecto** son:

| Acciones impactantes | Factores impactados | Impactos |
|---|---|---|
| **Preparación del sitio**<br>• Despalme<br>• Nivelación del terreno<br>• Instalación de obras provisionales | Aire | Ruido de maquinaria y equipos que utilizan motores de combustión de hidrocarburos.<br>Olores de los sanitarios móviles |
| | Suelo | Vibraciones por nivelación del suelo.<br>Superficie afectada por el despalme y la instalación de obras provisionales. |
| | Agua | Se utilizara el recurso en el riego de caminos de acceso y caminos interiores para evitar la dispersión de polvos a la atmósfera. |
| | Flora | Por limpieza de vegetación secundaria y derribo de arbustos. |
| | Fauna | Por desplazamiento de fauna terrestre y voladora por uso de maquinaria, el tránsito de personal y la eliminación de vegetación. |

| | | |
|---|---|---|
| | Paisaje | Por la presencia de maquinaria y la eliminación de vegetación en algunas áreas. |
| **Construcción**<br>• Viviendas<br>• Club deportivo<br>• Planta de tratamiento<br>• Vialidades | Aire | Ruido de equipos generadores de electricidad, mezcladoras y posibles olores de los sanitarios móviles. |
| | Suelo | Por la construcción de infraestructura permanente. |
| | Agua | Por el uso del recurso para la realización de las obras de construcción y uso de sanitarios móviles. |
| | Flora | No se prevén impactos a la flora en esta etapa del **proyecto**. |
| | Fauna | Por desplazamiento de fauna terrestre y voladora por ruido de maquinaria y presencia de trabajadores. |
| | Paisaje | Por la presencia de trabajadores y construcción de infraestructura. |
| **Abandono del sitio**<br>• Retiro de maquinaria, equipos, instalaciones provisionales y limpieza. | Aire | Por polvos por retiro de maquinaria, equipos, sanitarios móviles y residuos. |
| | Suelo | Por limpieza del sitio. |
| | Agua | No se realizaran actividades que utilicen el recurso agua o descargas de aguas residuales. |
| | Flora | No habrá actividades en áreas con vegetación en esta etapa. |
| | Fauna | Por retiro de maquinaria, personal y limpieza. |
| | Paisaje | Por la reforestación con nuevas especies y las instalaciones permanente construidas. |
| **Operación y Mantenimiento**<br>• Ocupación de viviendas.<br>• Mantenimiento permanente de áreas verdes y áreas reforestadas.<br>• Mantenimiento periódico de vialidades internas. | Aire | Transporte de vehículos particulares |
| | Suelo | Superficie afectada por las instalaciones |
| | Agua | Por potabilización de agua. |
| | Flora | Por reforestación y colocación de jardines. |
| | Fauna | por desplazamiento de fauna terrestre y voladora por el tránsito de visitantes y empleados. |
| | Paisaje | Por actividad urbana y áreas reforestadas y/o jardinadas. |

**Medidas de Mitigación y Compensación para los Impactos Identificados durante el desarrollo del proyecto.**

| Componente identificado | Medida preventiva, de mitigación o compensación |
|---|---|
| Efectos sobre la atmósfera | La maquinaria y equipo deberá de trabajar solo en los horarios diurnos establecidos en los permisos de construcción.<br><br>Para reducir la generación de emisiones de gases o partículas suspendidas contaminantes a la atmósfera en esta etapa del **proyecto**, se aplicará un programa de mantenimiento a vehículos, maquinaria y equipo con la finalidad de evitar la emisión de humos y partículas al ambiente que rebasen los límites máximos permisibles en la norma. |
| Efecto sobre el componente suelo. | Queda estrictamente prohibido quemar residuos sólidos de cualquier tipo. |

| | |
|---|---|
| | El sitio deberá colocar contenedores para residuos sólidos no peligrosos con separación y etiquetados.<br><br>Deberán colocarse letreros sobre el manejo de residuos y las áreas de almacenamiento de estos en el área de influencia del **proyecto**.<br><br>Los residuos sólidos que se generen durante las etapas de preparación del sitio se deben separar para evitar la mezcla de residuos peligrosos con residuos de no peligrosos.<br><br>Con el propósito de evitar la contaminación al suelo, subsuelo o manto freático por el derrame de algún residuo peligroso derivado del mantenimiento de la maquinaria y equipo implementaran medidas durante el mantenimiento.<br><br>Los residuos sólidos generados durante las actividades deberán separarse y acopiarse en contenedores etiquetados para cada tipo.<br><br>Para evitar la contaminación del suelo por defecación al aire libre, se colocarán sanitarios móviles en los términos de las normas en materia de Seguridad e Higiene establece.<br><br>Se impartirán cursos y pláticas al personal referente a:<br>Manejo Integral de residuos no peligrosos y residuos Peligrosos.<br>Programa de Mantenimiento de maquinaria, equipo e instalaciones y su implementación por parte de los trabajadores del **proyecto**.<br>Multas, sanciones y penalizaciones por faltas, infracciones y violaciones a la legislación aplicable vigente en materia ambiental.<br><br>Antes de iniciar y durante las obras, se realizarán revisiones de la maquinaria y equipos con motores, para evitar goteos de hidrocarburos.<br><br>En el caso de existir algún derrame de hidrocarburos (aceites, grasas y combustibles), se procederá a implementar medidas de mitigación y restauración, según sea el caso, conforme a lo señalado en las normas correspondientes.<br><br>Habilitar un almacén temporal que cumpla con las medidas señaladas por la legislación en la materia.<br><br>El almacén temporal contará con material y equipo para control de derrames. |
| Efecto sobre el componente hídrico. | El sitio del **proyecto** deberá contar con un kit anti derrames (polvo absorbente, paño absorbente, bolsas, guantes, etiquetas, pala, pico) esto con la premisa de atender una contingencia ambiental en el momento.<br><br>Se deberá cumplir con la normatividad que establezca el tipo de autorización otorgada por la **CONAGUA**, así como realizar los monitoreos que demuestren el cumplimiento de la normatividad para el aprovechamiento de las aguas subterráneas de uso urbano.<br><br>Para prevenir la contaminación por la generación de aguas residuales y las descargas de aguas tratadas, se deberá construir y operar la planta de tratamiento de aguas residuales en concordancia con la normatividad y los permisos otorgados para este fin. |

| | |
|---|---|
| | Se deberán respetar los diseños propuestos y autorizados para prevenir la afectación de los drenes pluviales. |
| Efecto sobre el componente vegetal | Durante los trabajos de remoción vegetal se deberá implementar un programa que tenga concordancia con las medidas de mitigación y manejo autorizadas en el CUSTF.<br><br>Delimitación de las áreas de trabajo con el objetivo de no afectar vegetación a sus alrededores.<br><br>Se deberán colocar señalamientos informativos, preventivos, prohibitivos en el sitio y área de influencia del **proyecto** (para evitar quemar, talar, proteger la zona de vegetación natural y la fauna del sitio, entre otros).<br><br>No se deberán utilizar agroquímicos que causen daños al ecosistema.<br><br>Se impartirán cursos o pláticas de educación ambiental a los trabajadores referentes a:<br>• El maltrato, extracción y comercialización de especies de flora.<br>• Especies enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010,<br>• Multas, sanciones y penalización faltas, infracciones y violaciones a la legislación aplicable vigente en materia de vegetación.<br><br>Queda prohibido el aprovechamiento de cualquier especie vegetal en el área.<br><br>Como medida de compensación se implementará un programa de reforestación que deberá ser autorizado por la autoridad competente. |
| Efecto sobre el componente Animal | Se implementarán acciones durante todas las etapas de la obra de ahuyentamiento y/o reubicación de fauna en caso de ser necesario con el apoyo de personal especializado en el manejo de fauna.<br><br>Previo al inicio de las actividades se realizará un monitoreo en el área del **proyecto** y en el patio de almacenamiento en busca de madrigueras y zona de anidación con el objetivo de rescatar y reubicar las especies presentes.<br><br>Queda prohibido capturar, perseguir, cazar, colectar, traficar o perjudicar en alguna forma a las especies de fauna silvestre que habitan en la zona de estudio, especialmente sobre aquellas que se llegaran a encontrar en alguna categoría de protección, según lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.<br><br>Se deberá implementar un programa de reubicación de especies terrestres presentes en el área de construcción del club de playa con el apoyo de biólogos capacitados en el manejo de fauna silvestre.<br><br>Se impartirán cursos o pláticas a los trabajadores referentes a:<br>• La importancia de la fauna y el papel que juega en el ecosistema.<br>• Que hacer en caso de contacto con fauna de importancia médica.<br>• Especies presentes en el área de influencia del **proyecto** enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.<br>• Multas, sanciones y penalización por faltas, infracciones y violaciones a la legislación aplicable vigente. |

| | |
|---|---|
| Alteración de los rasgos estéticos de la zona. | Al término de la construcción se deberán retirar totalmente todas las estructuras provisionales como almacenes, taller de mantenimiento y sanitarios portátiles.<br><br>Cuando hayan cumplido su cometido, las obras provisionales de apoyo serán desmanteladas, retiradas y para el caso de los que se consideren residuos se deberán disponer en el sitio que dispongan las autoridades municipales.<br><br>Para las áreas verdes en el sitio del **proyecto** deberán elegirse especies de la región. |
| **Supervisión de medidas** | Para solventar y demostrar el cumplimiento de estas medidas se contará con las evidencias presentadas para cada situación, las cuales pueden ser:<br>• Fotografías<br>• Recibos<br>• Facturas<br>• Bitácoras<br>• Permiso<br>• Autorizaciones |

**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.

**Pronóstico del escenario.**

El pronóstico ambiental derivado de la construcción del **proyecto** es que existirá un impacto directo sobre la zona de vegetación natural, el cual no será significativo a las comunidades bióticas de fauna y flora dado que el sitio presenta alteraciones por el pastoreo y la actividad humana.

En cuanto a las emisiones a la atmósfera, estás no son significativas, una vez observada la normatividad vigente de las verificaciones de la maquinaria y equipos que serán empleados en la construcción y acarreo de los materiales pétreos.

En cuanto al uso del recurso hídrico, este se verá impactado de manera significativa permanente.

**Pronóstico ambiental que se tendrían para el sitio si no se realizara el proyecto.**

El pronóstico ambiental que se tendría para el sitio si no se realizara el **proyecto** será el que prevalece, con vegetación secundaria misma que no muestra una relación armoniosa con la infraestructura de la zona del **proyecto**, la cual establece un uso predominante del suelo para asentamientos humanos de acuerdo al ordenamiento urbano local, con usos compatibles para áreas verdes. Seguirá sin ofrecer un servicio vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, sin generar empleos que impulsen la dinámica de comercio local y en general sobre la actividad económica de la zona.

La zona donde se ubica el terreno propuesto para el **proyecto**, seguirá fuertemente influenciada por las actividades antropogénicas, manifestándose en una marcada alteración de los factores abióticos (agua y suelo) y bióticos (flora y fauna).

**Pronóstico ambiental que se tendría para el sitio si se realizara el proyecto sin aplicarle las medidas de mitigación.**

Un escenario con **proyecto** sin medidas de mitigación supone impactos ambientales a nivel del área de establecimiento del **proyecto** y sus colindancias. Se pondría en riesgo diversos componentes ambientales, particularmente la flora y fauna que se encuentra en algún estatus de protección y corre el riesgo también de provocar algún accidente por derrames de combustibles al suelo, agua y aire. En este escenario si habría continuidad de operaciones en el sitio del **proyecto**, pero el costo ambiental será de deterioro a nivel puntual pudiendo extenderse al **SA**.

En estos escenarios ya se ha considerado que las áreas de establecimiento de proyectos, aun cuando se encuentran dentro de usos de suelo compatibles, resulta necesario atender las regulaciones ambientales aplicables para evitar impactos ambientales significativos y dar sustentabilidad a las operaciones por realizar.

En cuanto a los efectos adversos asociados, se tendrían diversas afectaciones temporales en los vectores agua, suelo y aire, que tendrían afectaciones temporales en algunos componentes de la biota y la actividad humana. Terminadas las etapas de preparación del sitio y construcción estos efectos

desaparecerían al corto plazo. En ninguno de los casos, se esperaría una afectación que pudiera poner en riesgo la integridad del ecosistema. Debido a que el estado actual de la biodiversidad y de los ecosistemas del espacio geográfico que hemos denominado área de influencia manifiesta un impacto notable de origen antropogénico, acumulado a lo largo de varias décadas.

**Pronóstico ambiental que se tendría para el sitio si se realizara el proyecto y aplicando las medidas de mitigación.**

La adecuada implementación de las medidas de mitigación propuestas permitirá prevenir o mitigar los efectos temporales que generará el **proyecto** sobre el sitio y el área de influencia, principalmente aquellos referentes a la contaminación de suelo, agua y aire durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento. Referente a los aspectos estéticos sería evidente el mejoramiento de la imagen urbana y la reforestación con especies de mayor valor ecosistémica. Ofreciendo un servicio vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, generando empleos que impulsen la dinámica de comercio local y en general sobre la actividad económica de la zona, además de elevar la calidad de vida de los habitantes.

Al aplicar las medidas de prevención y mitigación propuestas en la **MIA-P**, el escenario resultante del desarrollo del **proyecto** mantendrá los estándares ambientales que aseguran una implantación amable del **proyecto** en el área de influencia y el **SA**. Además de generar condiciones de orden que permitan solventar cualquier contingencia ambiental por efecto de los factores ambientales estresantes.

El resultado del escenario en la etapa de preparación del sitio y construcción, nos lleva a mantener las acciones dentro de normatividad vigente, y cada proceso clarificado en tiempo y forma para su ejecución, disminuyendo los errores humanos que pueden afectar al ambiente. Al final del proceso de construcción de cada fase se podrá operar inmediatamente la infraestructura con seguridad de tener los estándares ambientales que aseguran el bienestar de la población.

**II 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.

Que la **promovente** ingresó en esta Oficina de Representación en tramite de cambio de uso de suelo de terrenos forestales que actualmente se encuentra en a evaluación con el número de bitácora: 18/DS-0287/06/23.

Que una vez analizado el polígono del **proyecto** respecto del plano de zonificación secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se observa que de los 23,411.18 del polígono del **proyecto**, aproximadamente el 66% se ubica en una zona clasificada como H211 y el 34 % corresponde a Área Verde (N-BOS-A) que es compatible con H211, es decir toda la superficie es susceptible de homologarse al uso H211 con un máximo de 104 viviendas/hectárea, 3 niveles máximos de construcción y 80% de superficie edificable. Es decir, el **proyecto** propone la construcción de 243, que es el límiti máximo de unidades habitacionales a desarrollar de acuerdo con la superficie del predio, por lo que se encuentra dentro de los límites establecidos por la normatividad aplicable.

Por otro lado el **promovente** refiere el el predio unicamente es forestal en una superficie de **19,746.41 m² (1.9746 ha)**, cubierta por Selva Mediana Subcaducifolia.

Que el Artículo 122 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable establece que: *Los terrenos forestales seguirán considerándose como tales, aunque pierdan su cubierta forestal por acciones ilícitas, plagas, enfermedades, incendios, deslaves, huracanes, o cualquier otra causa. Los propietarios y poseedores emprenderán acciones para la restauración de dicha cubierta. En caso de que los acahuales se pretendan destinar a un uso agrícola o pecuario de manera permanente u otro uso distinto al forestal, los titulares de los avisos de registro de acahuales y, en su caso, de aprovechamiento de acahual, deberán solicitar la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales de conformidad con lo establecido en esta Ley y su Reglamento.* Artículo adicionado DOF 11-04-2022.

Que el Artículo 3o. del **RLGEEPAMEIA** establece que:- *Para los efectos del presente reglamento se considerarán las definiciones contenidas en la ley y las siguientes:*

*I Ter. Cambio de uso de suelo: Modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos,*

*"Villas Nuicho"*
*"Promotora Nayarita Cava, S.A. de C.V."*

*llevada a cabo por el hombre a través de la remoción total o parcial de la vegetación;*
*Fracción adicionada DOF 31-10-2014*

Con base en esta definiciones y considerando que el predio no ha sido sujeto al tramite de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales; para fines de la evaluación del impacto ambiental, esta Oficina de Representación considera que la totalidad del predio debe considerarse como forestal, puesto que la superficie afectada por el camino y el área carente de vegetación que identificó el **promovente** dentro del predio del **proyecto**, también debe ser motivo de evaluación en materia de impacto ambiental, esto debido a que se pretende la *modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos*, que aunque no sustentan vegetación forestal en la actualidad, dicha vegetación fue removida por acciones ilícitas, al no contar con las previas autorizaciones.

Que de acuerdo con el documento ACTUALIZACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD MEDIA ANUAL DE AGUA EN EL ACUÍFERO PUNTA DE MITA (1808), ESTADO DE NAYARIT, publicado por la **CONAGUA** en diciembre 2020, El acuífero Punta de Mita, designado con la clave 1808 en el Sistema de Información Geográfica para el Manejo del Agua Subterránea (**SIGMAS**), se localiza en la porción Suroeste del estado de Nayarit, entre los paralelos 20°44' y 20°51' de latitud Norte y los meridianos 105°34' y 105°24' de longitud Oeste. El resultado indica que existe actualmente un volumen de 1,017,912 $m^3$ anuales disponible para otorgar nuevas concesiones. El predio del proyecto se ubica en dicho acuífero.

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

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación 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 8° párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2°, 3° fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° Incisos O) y Q) , 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2°, 3° fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1°, 3° 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 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 **"Villas Huichol"** ubicado en Parcela 128 Z-1 P2/3, en la localidad de Higuera Blanca, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, para desarrollar infraestructura habitacional, dentro de una superficie de 23,411.18 m² clasificada en la Serie VII del **INEGI** de Uso de suelo y Vegetación como de Selva mediana subcaducifolia, donde se afectará un área de 19,746 m² cubierta con vegetación forestal, para el desarrollo de un conjunto habitacional con hasta 243 unidades habitacionales en hasta tres niveles de edificación (sin contar sótano y azoteas).

**Cuadro de construcción del polígono del proyecto:**

| Coordenadas UTM WGS84. | | |
|---|---|---|
| V | X | Y |
| 1. | 448546.023 | 2297106.055 |
| 2. | 448719.766 | 2297198.187 |
| 3. | 448742.144 | 2297139.245 |
| 4. | 448749.954 | 2297109.770 |
| 5. | 448765.868 | 2297067.581 |
| 6. | 448646.019 | 2297010.776 |
| 7. | 448629.511 | 2297010.897 |
| 8. | 448597.461 | 2297037.575 |
| 9. | 448550.017 | 2297099.636 |
| 10. | 448546.023 | 2297106.055 |
| Superficie = 23, 411.18 | | |

**Número de individuos por especie que se espera remover**

La estimación del número de individuos que se espera remover por especie en los estratos arbóreo y arbustivo en los tipos de vegetación presentes en la superficie de **CUSTF**, se presentan en las siguientes tablas.

Resumen de volúmenes forestales a remover por predio del área de **CUSTF**.

| Predio | Tipo de Vegetación | Superficie de CUSTF en Hectáreas | Estrato | Cantidad | Unidad de volumen |
|---|---|---|---|---|---|
| Parcela 128 Z-1 P2/3 | Selva mediana subcaducifolia | 1.9746 | Arbóreo | 63.854 | R.T.A. |
| | | | Arbustivo | 5,567 | Individuos |

Volumen forestal maderable de la SMS por predio del área de **CUSTF**.

| ID | Nombre científico | Volumen Sitio | Volumen por Hectárea | Superficie de CUSTF | Volumen R.T.A área de CUSTF |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | *Acacia acatlensis* | 0.256 | 5.129 | 1.9746 | 10.127 |
| 2 | *Acacia hindsii* | 0.004 | 0.077 | 1.9746 | 0.153 |
| 3 | *Apoplanesia paniculata* | 0.052 | 1.031 | 1.9746 | 2.036 |
| 4 | *Bursera simaruba* | 0.007 | 0.144 | 1.9746 | 0.284 |
| 5 | *Ceiba aesculifolia* | 0.099 | 1.989 | 1.9746 | 3.928 |
| 6 | *Coccoloba barbadensis* | 0.148 | 2.960 | 1.9746 | 5.845 |
| 7 | *Guazuma ulmifolia* | 0.048 | 0.956 | 1.9746 | 1.887 |
| 8 | *Heliocarpus pallidus* | 0.613 | 12.264 | 1.9746 | 24.217 |
| 9 | *Hintonia latiflora* | 0.006 | 0.122 | 1.9746 | 0.241 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | *Leucaena lanceolata* | 0.356 | 7.129 | 1.9746 | 14.077 |
| 11 | *Leucaena leucocephala* | 0.027 | 0.536 | 1.9746 | 1.059 |
| | Total | 1.617 | 32.338 | | 63.854 |

Nota*. Se adjunta la memoria de cálculo con el nombre Volumen Forestal Maderable.

- **Volumen Forestal No Maderable**

Volumen forestal No maderable de la **SMS** por predio del área de **CUSTF**.

| ID | Nombre científico | Total Muestreo | Densidad Sitio | Densidad Ha | Superficie de CUSTF | Densidad Superficie de CUSTF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | *Acacia acatlensis* | 3 | 0.4 | 55 | 1.9746 | 108 |
| 2 | *Acanthocereus tetragonus* | 1 | 0.1 | 18 | 1.9746 | 36 |
| 3 | *Apoplanesia paniculata* | 9 | 1.3 | 164 | 1.9746 | 323 |
| 4 | *Attalea guacuyule* | 1 | 0.1 | 18 | 1.9746 | 36 |
| 5 | *Bauhinia divaricata* | 3 | 0.4 | 55 | 1.9746 | 108 |
| 6 | *Banellia macrocarpa* | 3 | 0.4 | 55 | 1.9746 | 108 |
| 7 | *Ceiba aesculifolia* | 2 | 0.3 | 36 | 1.9746 | 72 |
| 8 | *Coccoloba barbadensis* | 19 | 2.7 | 346 | 1.9746 | 682 |
| 9 | *Eugenia salamensis* | 11 | 1.6 | 200 | 1.9746 | 395 |
| 10 | *Heliocarpus pallidus* | 8 | 1.1 | 146 | 1.9746 | 287 |
| 11 | *Indigofera suffruticosa* | 54 | 7.7 | 982 | 1.9746 | 1,939 |
| 12 | *Leucaena lanceolata* | 23 | 3.3 | 418 | 1.9746 | 826 |
| 13 | *Leucoena leucocephala* | 1 | 0.1 | 18 | 1.9746 | 36 |
| 14 | *Opuntia karwinskiana* | 11 | 1.6 | 200 | 1.9746 | 395 |
| 15 | *Randia aculeata* | 3 | 0.4 | 55 | 1.9746 | 108 |
| 16 | *Thevetia ahoual* | 3 | 0.4 | 55 | 1.9746 | 108 |
| | Total | 155 | 22.1 | 2,819 | | 5,567 |

**Cuadro de áreas Villas Huichol**

| Lote | 1 | | | Área total | 1791.20 | Etapa | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nivel | Estacionamiento m² | Bodegas m² | Vivienda unidad | Ara construida m² | Albercas m² | | Áreas verdes m² |
| Sótano | | | | | | | |
| 1 | | | 9 | 911.61 | 60 | | 358.24 |
| 2 | | | 9 | 994.141 | | | |
| 3 | | | 7 | 896.9 | | | |
| Roof top | | | | 860.26 | | | |
| **Totales** | | | **25** | **3662.401** | **60** | | **358.24** |

| Lote | 2 | | | Área total | 1301.58 | Etapa | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nivel | Estacionamiento m² | Bodegas m² | Vivienda unidad | Ara construida m² | Albercas m³ | | Áreas verdes m² |
| Sótano | | | | | | | |
| 1 | | | 8 | 789.00 | | | 260.3152 |
| 2 | | | 8 | 859.98 | | | |
| 3 | | | 6 | 775.32 | | | |
| Roof top | | | | 484.98 | | | |
| **Totales** | | | **22** | **2909.28** | | | **260.3152** |

| Lote | 3 | | | Área total | 722.46 | Etapa | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nivel | Estacionamiento m² | Bodegas m² | Vivienda unidad | Área construida m² | Albercas m³ | | Áreas verdes m² |
| Sótano | | | | | | | |
| 1 | | | 5 | 502.09 | | | 144.492 |
| 2 | | | 5 | 547.26 | | | |
| 3 | | | 4 | 493.39 | | | |
| Roof top | | | | 308.62 | | | |
| **Totales** | | | **14** | **1851.36** | | | **144.492** |

| Lote | 4 | | | Área total | 789.3 | Etapa | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nivel | Estacionamiento m² | Bodegas m² | Vivienda unidad | Área construida m² | Albercas m³ | | Áreas verdes m² |
| Sótano | | | | | | | |
| 1 | | | 6 | 609.68 | | | 157.8608 |
| 2 | | | 6 | 664.53 | | | |
| 3 | | | 5 | 599.11 | | | |
| Roof top | | | | 374.75 | | | |
| **Totales** | | | **17** | **2248.07** | | | **157.8608** |

| Lote | 5 | | | Área total | 813.73 | Etapa | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nivel | Estacionamiento m² | Bodegas m² | Vivienda unidad | Área construida m² | Albercas m³ | | Áreas verdes m² |
| Sótano | | | | | | | |
| 1 | | | 5 | 502.09 | | | 162.746 |
| 2 | | | 5 | 547.26 | | | |
| 3 | | | 4 | 493.39 | | | |
| Roof top | | | | 308.62 | | | |
| **Totales** | | | **14** | **1851.36** | | | **162.746** |

| Lote | 6 | | | Área total | 808.48 | Etapa | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nivel | Estacionamiento m² | Bodegas m² | Vivienda unidad | Área construida m² | Albercas m³ | | Áreas verdes m² |
| Sótano | | | | | | | |
| 1 | | | 6 | 609.68 | | | 161.695 |
| 2 | | | 6 | 664.53 | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | | | 5 | 599.11 | | |
| Roof top | | | | 374.75 | | |
| ***Totales*** | | | **17** | **2248.07** | | **161.695** |

| ***Lote*** | **7** | | | ***Área total*** | **2510.58** | ***Etapa*** | **1-8** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Nivel*** | ***Estacionamiento m²*** | ***Bodegas m²*** | ***Vivienda unidad*** | ***Área construida m²*** | ***Albercas m²*** | | ***Áreas verdes m²*** |
| Sótano | 606.54 | 292.308 | | 1461.54 | | | |
| 1 | | | 12 | 1040.04 | | | 502.116 |
| 2 | | | 2 | 1133.61 | | | |
| 3 | | | 10 | 1022.02 | | | |
| Roof top | | | | 639.29 | | | |
| ***Totales*** | | | **34** | **5296.50** | | | **502.116** |

| ***Lote*** | **8** | | | ***Área total*** | **1038.44** | ***Etapa*** | **12** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Nivel*** | ***Estacionamiento m²*** | ***Bodegas m²*** | ***Vivienda unidad*** | ***Área construida m²*** | ***Albercas m²*** | | ***Áreas verdes m²*** |
| Sótano | 449.46 | 292.308 | | 934.42 | | | |
| 1 | | | 6 | 609.23 | 65 | | 207.688 |
| 2 | | | 6 | 664.552 | | | |
| 3 | | | 5 | 599.113 | | | |
| Roof top | | | | 375.206 | | | |
| ***Totales*** | | | **17** | **3182.50** | **65** | | **207.688** |

| ***Lote*** | **9** | | | ***Área total*** | **923.08** | ***Etapa*** | **11** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Nivel*** | ***Estacionamiento m²*** | ***Bodegas m²*** | ***Vivienda unidad*** | ***Área construida m²*** | ***Albercas m²*** | | ***Áreas verdes m²*** |
| Sótano | 407.04 | 169.24 | | 846.23 | | | |
| 1 | | | 6 | 609.68 | | | 184.616 |
| 2 | | | 6 | 664.53 | | | |
| 3 | | | 5 | 599.11 | | | |
| Roof top | | | | 374.75 | | | |
| ***Totales*** | | | **17** | **3094.30** | | | **184.616** |

| ***Lote*** | **10** | | | ***Área total*** | **617.62** | ***Etapa*** | **4** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Nivel*** | ***Estacionamiento m²*** | ***Bodegas m²*** | ***Vivienda unidad*** | ***Área construida m²*** | ***Albercas m²*** | | ***Áreas verdes m²*** |
| Sótano | 293.22 | 121.92 | | 609.60 | | | |
| 1 | | | 4 | 394.50 | | | 123.5246 |
| 2 | | | 4 | 429.99 | | | |
| 3 | | | 3 | 387.66 | | | |
| Roof top | | | | 242.49 | | | |
| ***Totales*** | | | **11** | **2064.24** | | | **123.5246** |

| ***Lote*** | **11** | | | ***Área total*** | **1286.79** | ***Etapa*** | **3** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Nivel*** | ***Estacionamiento*** | ***Bodegas m²*** | ***Vivienda*** | ***Área construida m²*** | ***Albercas m²*** | | ***Áreas verdes*** |

| | m² | | unidad | | | m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sótano | 592.87 | 246.52 | | 1232.58 | | |
| 1 | | | 8 | 789.00 | 45 | 257.36 |
| 2 | | | 8 | 859.98 | | |
| 3 | | | 6 | 775.32 | | |
| Roof top | | | | 484.98 | | |
| **Totales** | | | **22** | **4141.86** | **45** | **257.36** |

| Lote | 12 | | | Área total | 570.02 | Etapa | 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nivel** | **Estacionamiento m²** | **Bodegas m²** | **Vivienda unidad** | **Área construida m²** | **Albercas m²** | | **Áreas verdes m²** |
| Sótano | 245.78 | 102.19 | | 510.97 | | | |
| 1 | | | 3 | 286.91 | | | 114.004 |
| 2 | | | 3 | 312.72 | | | |
| 3 | | | 2 | 281.94 | | | |
| Roof top | | | | 176.36 | | | |
| **Totales** | | | **8** | **1568.90** | | | **114.004** |

| Lote | 13 | | | Área total | 1983.35 | Etapa | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nivel** | **Estacionamiento m²** | **Bodegas m²** | **Vivienda unidad** | **Área construida m²** | **Albercas m²** | | **Áreas verdes m²** |
| Sótano | | | | | | | |
| 1 | | | 9 | 789.00 | 54 | | 495.8375 |
| 2 | | | 9 | 859.98 | | | |
| 3 | | | 7 | 775.32 | | | |
| Roof top | | | | 484.98 | | | |
| **Totales** | | | **25** | **2909.28** | **54** | | **495.8375** |

| Lote | Comercial y club | | | Área total | 2725.55 | Etapa | 1-6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nivel** | **Estacionamiento m²** | **Bodegas m²** | **Vivienda unidad** | **Área construida m²** | **Albercas m²** | | **Áreas verdes m²** |
| Sótano | 572.44 | | 165.35 | 1423.98 | | | |
| 1 | | 158 | 304.21 | 838.75 | 347.04 | | 681.3875 |
| 2 | | | 197.47 | 775.92 | | | |
| 3 | | | | | | | |
| Roof top | | | | | | | |
| **Totales** | | **158** | **667.03** | **3038.65** | | | **681.3875** |

Las obras y actividades del **proyecto** estarán sujetas al cumplimiento de la siguiente normatividad establecida por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas para la zona del **proyecto**

| **Normatividad de utilización del suelo** | **H211** |
|---|---|
| | **Vivienda plurifamiliar vertical** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Densidades permitidas | Bruta | N° de viviendas / hectárea | 104 |
| | | m² de terreno bruto / vivienda | 96 |
| | | Habitantes / hectárea | 440 |
| | Neta | Máximo n° de viviendas por lote mínimo | 4 |
| | | Superficie mínima del lote (m²) | 200 |
| | | Habitantes / hectárea neta (máxima) | 846 |
| | | Frente mínimo (ml) | 12 |
| | | Lote promedio (m²) | 215 |
| | | Habitantes / hectárea (promedio) | 200 |
| Intensidad de ocupación del suelo | Superficie mínima sin construir (%) | | 20 |
| | Superficie máxima de desplante (índice C.O.S.) | | 0.80 |
| Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y | | | 3 |
| Intensidad de utilización del suelo | Intensidad máxima de construcción (C.U.S.) | Número de veces el área del predio | 2.40 |
| Espacio de estacionamiento | Áreas habitacionales y de usos mixtos | N° de cajones por lote privativo | 4 |
| Área de donación para destinos (porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar) | | | 15 |
| Restricciones de edificación | Frontales (ml) | Hacia elementos viales | 5 |
| | Laterales (ml) | Colindante con elementos viales | 0 |
| | | Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.) | 15 |
| | | Colindante con lote | 0 |
| | Traseras (ml) | Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.) | 15 |
| | | Colindante con lote | 3 |

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 periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación 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, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, 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.

**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 6° y 28 del **RLGEEPAMEIA**. 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 **LGEEPA** 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** del presente oficio, sin perjuicio de que el **promovente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción.

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

**SÉPTIMO.** - De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y

considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **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 **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta 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. **Previo al inicio de obras y actividades del proyecto**, deberá contar con la autorización de la Comisión Nacional de Agua (**CONAGUA**) para el aprovechamiento de aguas subterráneas, de acuerdo con su tramite en proceso con número de folio BZNA/1137/2022 referido en la **MIA-P**. Una vez obtenida la concesión/asignación, deberá presentar copia a esta Oficina de Representación.

2. **Previo al inicio de obras y actividades del proyecto**, deberá presentar a esta Oficina de Representación, copia de la constancia de homologación de uso de suelo de área verde (N-BOS-A) a H-211, que al efecto emita el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Para estar en posibilidad de desarrollar la edificación total del predio como propuso el **proyecto** en la **MIA-P**.

3. En un plazo máximo de **3 (tres) meses** contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar el plano, con cuadro de construcción en coordenadas **UTM**, del predio donde aplicará la

compensación fuera del sitio del **proyecto** por la afectación de Cambio de Uso de Suelo de Terrenos forestales como lo propuso en la **MIA-P**. Deberá incluir el documento que acredite la anuencia del propietario o legal poseedor de dicho predio.

4. En un plazo máximo de **3 (tres) meses** contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar el estudio hidrológico que sustente la ubicación de los pozos de infiltración del drenaje pluvial, conforme lo propuso en la **MIA-P**. Este estudio especificará la capacidad de absorción de cada uno de los pozos.

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

6. Una vez instalada y puesta en operación la planta de tratamiento de aguas residuales que propusó en la **MIA-P**, deberá incluir en sus informes anuales de cumplimiento establecidos en el Termino Octavo del presente oficio, los resultados del análisis de calidad del agua tratada, que cumpla con la normatividad aplicable o las condiciones de descarga establecidas por la **CONAGUA**.

7. 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.

8. 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.

9. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los limites de ruidos establecidos.

10. 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 habitat.

11. Respecto del rescate de árboles de las zonas sujetas a Cambio de Uso de Suelo y su trasplante en los espacios que serán destinados para áreas verdes nativas; deberá incluir en sus reportes anuales de cumplimiento, señalados en el Término Octavo del presente oficio los cuadros de construcción en coordenadas UTM de esas superficies de conservación e, imágenes fotográficas que ilustren que en efecto se trasplantaron ejemplares arbóreos rescatados y se complemento la revegetación con especies nativas.

12. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme 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.

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

14. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

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

16. 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 lo legal posesionario del predio de destino.

17. 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.

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

**OCTAVO**. - La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por el promovente que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. **El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.**

"Villas Raichet"
"Promotora Nayarita Cava, S.A. de C.V."

**NOVENO**. - La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo **49** segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

**DECIMOPRIMERO**. - La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA** vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercitará, 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 a 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 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMOCUARTO**. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Carlos Alfredo Vásquez Montes** Representante legal de la persona moral denominada **Promotora Nayarita Cava, S.A de C.V.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la

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

**Oficio No. 138.01.03/3107/2023**

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 de la ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firmada por Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"*

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NAYARIT

**ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**

| | |
|---|---|
| c.c.p. | Mtro. Cesar Octavio Lara Fonseca.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto. |
| c.c.p. | Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento y efecto. |
| c.c.p. | Lic. Karina Guadalupe López Serrano.- Encargado 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 **18NA2022TD114** |

**No. Bitácora: 18/MP-0139/12/22**

XXGD/maz/mgcc/jgm