

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

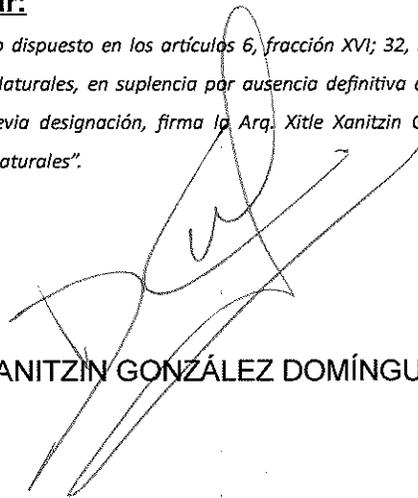
**Identificación del documento:** [SEMARNAT-04-002-A] recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular.- Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (resolución)

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

**Fundamento legal y razones:** Se clasifican datos de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad, 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 y número de resolución dónde se aprobó la versión pública:**

Resolución ACTA\_09\_2024\_SIPOT\_1T\_2024\_FXXVII, concertada el 19 de abril del 2024.

**Disponible para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_09\\_2024\\_SIPOT\\_1T\\_2024\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_09_2024_SIPOT_1T_2024_FXXVII.pdf)





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

Oficio No. 138.01.03/0269/2024

Tepic, Nayarit, a 22 de enero de 2024.

**Asunto:** Se emite Resolutivo.

**C. Jorge Antonio Alonso Tavira**

Representante Legal de la persona moral denominada

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



Persona autorizada para recibir notificaciones:

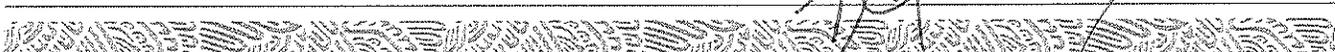
C. José Ángel Sánchez Amaral

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Jorge Antonio Alonso Tavira** Representante Legal de la persona moral denominada **Cantiles de Mita, S.A. de C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto denominado "**Club de Playa y Vialidades Rancho 21**", en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en una sección del Lote 21 dentro del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas Nayarit, en las coordenadas WGS84 UTM de referencia X= 448813.27 y Y= 2296452.15.

## RESULTANDO

- I Que el 20 de julio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD036**.
- II Que el 27 de julio de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0033/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 20 al 26 de julio de 2023 y extemporáneos.
- III Que el 01 de agosto de 2023, a través del oficio núm. 138.01.03/3087/2023 esta Oficina de Representación Federal apercibió a la **promovente** para que presentara información faltante a fin de cumplir cabalmente con los requisitos legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del **proyecto**, esto con base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. Este oficio fue notificado el 29 de septiembre de 2023.
- IV Que mediante oficios 138.01.00.01/3161/2023 y 138.01.03/3162/2023, ambos del 07 de agosto 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,

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.







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 **LGEIPA**, 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 **RLGEEPA**, 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 Resultado VI 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 **LGEIPA** y 40 de su **RLGEEPA**, 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 **LGEIPA**, 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 **RLGEEPA**, 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 **RLGEEPA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó la **promovente** y, en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción operación y el mantenimiento de un club de playa que estará integrado por las siguientes obras: Bodegas, mantenimiento, snack, cocina, pérgola, baños, albercas; además, considera vialidades, andadores, estacionamientos, áreas de servicios, edificios de mantenimiento y estacionamiento para autos, en una superficie total de 24,304.978 m<sup>2</sup>.

### Dimensiones de las obras que integran el proyecto.

Obras	Dimensiones (m <sup>2</sup> )
<b>Club de playa</b>	
Snack	34.866
Pérgola	264.998
Cocina	181.044
Sanitarios	158.92
Bodega 1	158.92
Bodega 2	158.92
Mantenimiento 1	317.84
Alberca 1	130.221
Alberca 2	53.561
<b>Vialidades, accesos y servicios</b>	
Estacionamiento 1	1524.922
Servicios 2	1585.195
Servicios 1	158.92
Mantenimiento 2	1585.195
Estacionamiento 2	4940.284
Vialidad 1	997.504
Vialidad 2	7020.841
Vialidad 3	1197.751
Vialidad 4	3691.880
Vialidad 5	65.460
Vialidad 6	77.736
<b>Total</b>	<b>24,304.978</b>

### Características particulares del proyecto.

#### Club de playa.

Se edificará en el límite Sur del predio en la colindancia con la Zona Federal Marítimo Terrestre, las áreas destinadas al descanso y estancia, las cuales cuentan con una sola planta, dotada de amplios pasillos, decks y pergolados de madera; adicionalmente, contarán con snack bar y sanitarios, estas áreas contarán además con espacios cerrados como la cocina, cuartos frío y seco, sanitarios, baños y áreas de preparación de alimentos.

#### Albercas.

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





Se construirán 2 albercas distribuidas estratégicamente para dar servicio a los usuarios del club de playa, las albercas estarán construidas con recubrimiento de azulejo veneciano y tendrán formas diversas.

### Áreas de servicios.

Dichas áreas serán espacios cubiertos en un solo nivel donde se estacionarán los carritos de golf, los vehículos utilizados en el servicio de recolección de basura y de abastecimiento para el club de playa, estos espacios estarán bien iluminado y ventilado, con una techumbre de alrededor de 4 metros de altura.

### Vialidades de acceso.

Las características de las vialidades de acceso principal, se construirá en cinco secciones como se describe a continuación.

- Vialidades de acceso principal (vialidad 2).  
Se edificarán en cuatro secciones (vialidad, dos bermas y cuneta) con pavimento de mortero cemento-arena tendrá un ancho de 7.0 m. para 2 carriles.

#### Bermas de servicios.

Que tendrán un ancho promedio de entre 3.8 y 4.30 m., en la que de manera subterránea se instalarán los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía y datos que correrán paralelos a las vialidades y quedarán listos para instalarse en el Club de Playa y en obras futuras.

- Vialidad de acceso secundaria (vialidad 1).  
Se edificarán en 3 secciones (vialidad y 2 bermas) el material para su construcción pavimento de mortero-cemento-arena y tendrá un ancho total de 11.6 m.

Bermas de servicios que tendrán un ancho de entre 2.5 y 3.0 m., en la que de manera subterránea se instalarán los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía y datos que correrán paralelos a las vialidades.

### Estacionamientos.

Construidos con cemento asentado con mortero-arena y tendrán una superficie aproximada de 6,466 m<sup>2</sup> y se ubicarán en entrada principal del **proyecto** y del club de playa.

### Andadores.

Todos serán peatonales de adoquines y en algunos casos de concreto estampado y tendrán un ancho máximo de 2.5 m. con sus bermas respectivas.

Cabe señalar que a su escrito de alcance referido en el Resultando VII del presente oficio, la **promovente** anexó el plano **ZOFEMAT 2004 Y 2022**, donde se ilustra que si bien el polígono que identifica como su propiedad tiene traslape con la Delimitación Oficial de Zona Federal del año 2022 en dos polígonos, con dimensiones aproximadas de 839.00 m<sup>2</sup> y 452 m<sup>2</sup>, en ese mismo documento señala que: *"ninguna de las obras y actividades del **proyecto** se*

*"Club de Playa y Vialidades Rancho 2f"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.*



desarrollarán dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre y no tendrán influencia alguna en el área marina..."

## Etapa de preparación del sitio.

### Trazo y Limpieza.

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

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

### Rescate de Flora.

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

### Desmante.

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

La **promovente** incluyó en su documento ingresado en alcance a la **MIA-P**, la información relativa al Cambio de Uso del Suelo de Terrenos Forestales (**CUSTF**), donde indica la superficie que será afectada, así como el número de ejemplares arbóreos por especie y el volumen de RTA en m<sup>3</sup> de materia forestal por afectar por las actividades de **CUSTF**. Asimismo aclara que el área del **proyecto** de acuerdo con las definiciones establecidas en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable vigente y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de abril de 2022, es considerada como una vegetación forestal por lo que se presentó para su evaluación y autorización el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales (**ETJ**) correspondiente, la vegetación que será removida para la construcción del **proyecto** que corresponde a una superficie de 24,304.978 m<sup>2</sup>, equivalentes a 2.4304978 has. El **proyecto** no contempla llevar a cabo el aprovechamiento de materias forestales.

El número de individuos a remover por especie forestal y los m<sup>3</sup> de RTA se presenta a continuación:

## Estimación del volumen en el área del proyecto

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mito, S.A. de C.V.



Núm.	Especie	Nombre común	Núm. Árboles	RTA (m³)
1	<i>Acacia cymbispina</i>	Tahuitole	74	3.031
2	<i>Coccoloba barbadensis</i>	Juan Pérez	15	0.313
3	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guázima	138	5.066
4	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	Brasil	7	0.335
5	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	139	6.364
6	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	108	4.617
7	<i>Spóndias purpúrea</i>	Ciruelo	22	0.679
<b>Total</b>			<b>504</b>	<b>20.405</b>

**NOM-152-SEMARNAT-2006**, Que establece los lineamientos, criterios y especificaciones de los contenidos de los programas de manejo forestal para el aprovechamiento de recursos forestales maderables en bosques, selvas y vegetación de zonas áridas. Publicado en el DOF el 17 de octubre de 2008.

### Despalme.

Consiste en retirar la capa superficial (tierra vegetal) de las áreas del **proyecto** que por sus características mecánicas no serán adecuadas para el desplante de las obras. El despalme se ejecutará en el terreno en donde se construirán las obras del **proyecto**, el espesor de la capa a despallar por lo general será de entre 20 - 30 cm, 8,240 m<sup>3</sup> aproximadamente, o la que especifique el **proyecto**; el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico se realizará por medios mecánicos y está será almacenada en un lugar específico dentro del área del **proyecto** para posteriormente, ser utilizada en las actividades de jardinería.

### Instalación de obras provisionales.

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

**Bodegas:** Se contará con una bodega en donde se almacenarán los materiales y equipos que se ocuparán en la obra y se instalarán en el inicio de los frentes de trabajo para evitar afectaciones de áreas adicionales de vegetación, las bodegas se erigirán con materiales desmontables y fáciles de transportar a las áreas que así lo requieran.

**Comedores:** Se facilitará un espacio con mesas de plástico y una lona, en donde los trabajadores podrán comer el cual se encontrará en los frentes de trabajo y para lo cual no se requerirá del desmonte de vegetación adicional. Es importante mencionar que los trabajadores requeridos no necesitarán de un dormitorio ya que serán contratados en la localidad.

En todas las etapas del **proyecto** se instalarán recipientes para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos generados y para el manejo de los residuos sanitarios se rentarán sanitarios portátiles en proporción de 1 sanitario por cada 10 trabajadores.

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

604



## Etapa de construcción.

### Cortes.

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

### Nivelación.

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

### Excavaciones.

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

### Rellenos.

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

### Compactación.

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

### Terracerías.

Son los volúmenes de materiales que se extraen o que sirven de relleno en la construcción de una vía terrestre. La extracción puede hacerse a lo largo de la línea de una vialidad y si este

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

*Carrillo*



volumen de material se usa en la construcción de los terraplenes o los rellenos, las terracerías son compensadas y el volumen de corte que no se usará será destinada a la construcción de otras obras.

### **Pavimentos.**

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

La base sobre la que descansa todo el edificio o construcción es lo que se le llama cimientos. Rara vez estos son naturales. Lo más común es que tengan que construirse bajo tierra, para lo cual se excavan previante las cepas. La profundidad y la anchura de los mismos se determinan por cálculo, de acuerdo con las características del terreno, el material de que se construyen y la carga que han de sostener, para este caso la cimentación del Club de Playa, los edificios de servicios y mantenimiento.

### **Edificación de muros, pisos y acabados.**

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

### **Albercas.**

Para su construcción se llevará a cabo la excavación de las áreas que ocuparán y se colarán las losas de lado y las losas de fondo. La construcción de la losa de fondo se iniciará con el colado de una plantilla de concreto simple de 5 cm. para recibir el armado de la losa dejando las preparaciones de varilla de refuerzo para los muros de lado correspondientes, posteriormente, se procederá al colado en el que se empleará concreto premezclado, con un aditivo que tendrá un impermeabilizante integrado. Los muros de la alberca, se armarán los muros según el diseño estructural, a su vez se colocará la cimbra perimetral a la altura correspondiente, posteriormente se colará con concreto premezclado con las mismas especificaciones de la losa de fondo de la alberca y se recubrirá con el diseño.

### **Bodega.**

Se construirá con muros de block de cemento, con recubrimiento de mortero-arena, los pisos serán de concreto armado y el techo a dos aguas el cual estará recubierto con teja, en ellas se alojarán todo mobiliario, equipo e insumos para la óptima operación del **proyecto**.

### **Baños.**

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

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



### Snack.

Se construirá en una sola planta y techos altos, contará tanto con espacios cerrados como abiertos, protegidos y ambientados con decks y pergolados, con cocina, bar, cuartos frío y seco, sanitarios y áreas de preparación de snacks y ensaladas.

### Cocina.

Se edificará con muros de block de cemento, con recubrimiento de mortero-arena, los pisos serán de concreto armado y el techo a dos aguas el cual estará recubierto con teja, paredes y piso que estarán recubiertos con loseta cerámica.

### Pérgola.

Se fabricarán con pérgolas construidas a base de madera de la zona integradas por (morillos, vigas y columnas) estas últimas se anclarán al suelo por medio de dados o cajetes de concreto.

### Instalación de la infraestructura de servicios.

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

### Etapas de operación y mantenimiento.

La operación del **proyecto** consiste en brindar los servicios de recreación, restaurante para los clientes solo en un horario diurno. Las actividades de recreación consisten en el uso de la alberca y terrazas equipadas con camastros para descanso. El restaurante ofrecerá alimentos con productos frescos. En la terraza se instalará en la zona de descanso brindará el servicio para la atención de los clientes en camastros, en los que se les surtirá de toallas. También incluye actividades administrativas y de mantenimiento.

El uso de las diferentes instalaciones ocasiona desgastes que pueden tener como resultado un mal funcionamiento, por otro lado, la remodelación o mantenimiento en buen estado de la infraestructura se puede presentar ante la actuación de los factores climáticos y ambientales naturales.

Las actividades que se realicen en la etapa de operación y mantenimiento son las siguientes: Pintura, plomería, limpieza, jardinería, impermeabilizado, herrería, instalación y mantenimiento a puertas, electricidad y albañilería etc.

El consumo mensual de electricidad del club de playa variará en función de la ocupación y de las condiciones del clima. Se estima un consumo mensual de 5,000 kwh, cuyo servicio será proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad.

El consumo anual de gas LP se estima en 1000 m<sup>3</sup> al mes con variaciones en el consumo de mes a mes, en función de la ocupación y de las condiciones del clima.

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

Caril



Se estima una demanda de gas LP para la operación del **proyecto** se prevé el uso de dos calentadores Apex modelo APX 425 de 400,000 btu's, o similar, con una eficiencia térmica del 95%, certificado ahri con modulación, para gas LP, un tanque de acero inoxidable libre de mantenimiento de 1,056 gal (4.000 l) e intercambiadores de agua caliente, acoplados a los calentadores del circuito primario con bomba recirculadora de agua caliente. Estos equipos cuentan con un sistema de alta eficiencia con recuperador de energía gracias a que se aprovecha el calentamiento lo cual permite que la emisión final se reutilice en el ciclo de operación del equipo, por lo que no genera emisiones o lo hace muy por debajo de los límites máximos permisibles (Nox).

Además de lo anterior, este equipo generará ahorro energético gracias al sistema de intercambiadores primarios para contribuir al cuidado del equipo y el ahorro de combustible.

Durante la operación del club de playa se anticipa la generación de residuos sólidos que, por su naturaleza, volumen y composición, se consideran residuos de manejo especial. De conformidad con la normatividad aplicable, los cuales son de competencia estatal y municipal.

Residuos de manejo especial. La **promovente** deberá contar con un plan de manejo de residuos urbanos ya que la tasa de generación de residuos sólidos urbanos se anticipa entre 27.4 y 50 kg/día y se espera la generación de residuos de manejo especial como aceites comestibles usados, tóneros y pilas alcalinas.

Durante la operación, de las obras el agua residual proveniente de los diferentes usos previstos por el **proyecto**, se colectarán por el sistema de drenaje sanitario el cual las conducirá a la red y a su vez éstas llegarán a la planta de tratamiento de aguas residuales construida y operada por la **promovente** del Condominio Maestro Punta Mita en el poblado del Corral del Risco, las cuales ya tratadas son enviadas al sistema de riego del Condominio Maestro Punta Mita.

No se prevé la generación de residuos sólidos peligrosos sólidos y líquidos durante la construcción y operación del **proyecto**; los productos derivados de petróleo como aceites y lubricantes no se generarán en el área del **proyecto**, ya que las actividades de mantenimiento de maquinaria y equipo no se permitirán en el área del **proyecto**. Para el mantenimiento de la jardinería se utilizarán solo fertilizantes y plaguicidas orgánicos por lo que no se prevé la generación de este tipo de residuos en ninguna de las etapas del **proyecto**.

### **Etapas de abandono del sitio.**

Adicionalmente, debido a las características del **proyecto**, no se dispone de una etapa de abandono del sitio formal, ya que, como se prevé, en desarrollos de esta naturaleza, el mantenimiento constante evitará el deterioro del inmueble y la vida útil de los materiales y equipo e instalaciones del **proyecto** no es posible estimarlos.

En el caso de que el **proyecto** saliera de operación se deberá presentar ante la **SEMARNAT**, todos los documentos que avalen que el sitio por abandonar se encuentra libre de

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



contaminantes o en su caso haber sido restaurado, de acuerdo con los parámetros de remediación y control establecidos por la autoridad correspondiente.

**Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera.**

La presencia permanente de trabajadores en el sitio de obra implica que comerán ahí y, consecuentemente, generarán residuos de tipo municipal, orgánico e inorgánico. Se estima que la generación per cápita de basura por persona para el municipio es cercano a 0.250 kg/día, equivalentes a 29.5 kilogramos en total por día; es difícil realizar un cálculo de generación de basura, durante la ejecución de las obras, sin embargo, se considera que en todas las etapas del **proyecto**, se cuente con un contenedores generales con sus tapas y debidamente rotuladas para llevar a cabo la separación de los residuos en "orgánicos" e "inorgánicos" los cuales serán periódicamente retirados por el servicio de limpia municipal y los residuos de manejo especial como los desechos de obra civil (pedacería de madera, cartón y metales) serán dispuestos en los sitios en donde la autoridad lo indique, éstos serán almacenados en un área especial del predio.

Ya en operación el **proyecto** considera la instrumentación de un sistema propio de recolección y manejo de residuos sólidos, por medio de camiones, para el traslado de los residuos sólidos al relleno sanitario municipal. La cantidad, en peso, máxima esperada de basura sería de alrededor de unos 8 kg. diarios que serán recolectados en las actividades de barrido en las áreas del **proyecto**.

Respecto al consumo de agua, durante las actividades de preparación del sitio y construcción se utilizará agua cruda o tratada que será adquirida por medio de pipas y el agua de consumo humano se comprará y suministrará a los trabajadores por medio de garrafones de 20 litros; para la etapa de operación el agua se obtendrá de las tomas de las redes ya instaladas. Con relación al uso de agua para sanitarios durante la etapa de construcción, se contratará a una empresa que facilite el servicio de renta y mantenimiento de sanitarios portátiles para uso de los trabajadores los cuales se instalarán en una proporción de 1 sanitario por cada 10 trabajadores, con lo cual el retiro y manejo de los residuos será responsabilidad de la **promovente** y/o contratista.

El requerimiento anual de agua para consumo humano es de 87,792 litros por año, por lo que en los 3 años de las etapas de preparación del sitio y construcción consumo total será de 263,376 l.

<b>Cálculo total de requerimientos de agua preparación del sitio y construcción</b>	
	<b>Litros/3 años</b>
Agua cruda y tratada	18,000 ltrs.
Agua potable p/consumo humano	263,376 ltrs.
<b>Total</b>	<b>281,376 ltrs.</b>

**Requerimientos de agua potable en la etapa de operación del proyecto.**

Para realizar el cálculo del consumo de agua potable para la etapa de operación del club de playa, se determinó que el número de trabajadores serán máximo 16, considerando que el

"Club de Playa y Vialidades Rancho 11"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





total de empleados será 1 vigilante más 15 empleados incluyendo meseros, cocineros y personal de servicio y un máximo de 50 usuarios en el **proyecto** esto sin considerar que el club de playa operará al máximo de su capacidad solo en temporada alta de visitantes.

Actualmente la zona donde se localiza el área del **proyecto** cuenta con el servicio de agua potable, la cual se abastece de los pozos que proveen agua a través del acueducto para el Condominio Maestro de Punta Mita que cuenta con una concesión de la Comisión Nacional del Agua, por lo cual se contará con este servicio para la etapa de operación del **proyecto**, sin requerir agua potable adicional a la concesión otorgada a la **promoviente**.

Consumo total bruto de agua para la operación del **proyecto** en la máxima ocupación del club de playa:

Usuarios	Litros/día	Litros/mes	Litros año	m <sup>3</sup> /año
66 usuarios	66 x 380 ltrs	25,080 litros x 31 días	777,480 litros x 12 meses	9,329.76
<b>Totales</b>	<b>25,080</b>	<b>777,480</b>	<b>9 329,760</b>	<b>9,329.76</b>

Cabe señalar que el consumo de volumen de agua podría llegar a ser menor dentro del **proyecto**, ya que se contempla la utilización del agua tratada de las aguas residuales para el riego de las áreas verdes y para la limpieza de áreas exteriores en general (en cumplimiento con la **NOM-003-SEMARNAT-1996**), lo que ayudaría en su operación a disminuir la cantidad de consumo de agua pronosticada. Del mismo modo, el **proyecto** considera la instalación de inodoros ecológicos ya que estos sanitarios sólo utilizan 3 litros de agua por descarga. Como referente, el inodoro tradicional utiliza entre 6 a 16 litros de agua por descarga y uno eficiente utiliza 4.8 litros por descarga, por lo que al implementar un inodoro ecológico se permitirá reducir en gran cantidad el consumo y uso de agua potable de lo ya calculado.

### Tratamiento de aguas residuales.

Del consumo total bruto de agua potable definido para el **proyecto** deriva la necesidad de calcular un valor inicial del consumo de este recurso y a partir de éste, calcular el volumen de agua residual. Para ello, se estima una generación de aguas residuales equivalente al 80% del consumo de agua potable, por lo cual el volumen máximo diario de generación de aguas residuales en el **proyecto** con base al consumo total bruto de agua potable al día será de 25,080.00 litros, es decir 25.08 m<sup>3</sup> por día, en este aforo se consideró el agua residual generada por los usuarios y trabajadores.

Agua residual/litros día	Litros/mes	Litros/año
25,080 Litros X .80	20,064 Litros X 31 días	621,984 Litros X 12 Meses
<b>20.064</b>	<b>621,984</b>	<b>7,463,808</b>

### 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 **promoviente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su

*"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.*





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

Oficio No. 138.01.03/0269/2024

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** solicito a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los Artículos 28º Fracciones VII y IX de la **LGEPA** y Capítulo III Artículo 5º incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**), de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**), de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**LGDFS**) y de la ley General de Vida Silvestre (**LGVS**), de la Ley General de Cambio Climático (**LGCC**), los cuales consideró que regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones aplicables	Cumplimiento
<b>NOM-003-SEMARNAT-1997</b> Establece los límites máximos permisibles de contaminantes para aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público.	<b>4.1</b> Los límites máximos permisibles de contaminantes en aguas residuales tratadas son los establecidos en la Tabla 1 de esta Norma Oficial Mexicana.	Una vez puestas en operación las instalaciones del <b>proyecto</b> las aguas residuales generadas se enviarán mediante tubería a la planta de tratamiento que se construyó para dar tratamiento de todas las aguas que se generen en el Condominio Maestro Punta Mita, ubicada en el Nuevo Corral Risco, mismas que serán posteriormente reutilizadas para el riego de áreas verdes; por lo que se cumplirá con los límites máximos permisibles establecidos en el numeral <b>4.1</b> de esta norma.
<b>NOM-041-SEMARNAT-2015</b> Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que	<b>4.2</b> Límites máximos permisibles de emisiones provenientes del escape de vehículos en circulación en el país, que usan gasolina como combustible. <b>4.2.1</b> Los límites máximos permisibles de emisiones de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno, óxidos de nitrógeno, límites mínimos y	Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores en las etapas de preparación del sitio y construcción.  Por lo anterior, se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





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

**Oficio No. 138.01.03/0269/2024**

<p>usan gasolina como combustible.</p> <p>Publicada en el DOF el 10 de junio del 2015 y modificaciones el 14 de octubre del mismo año.</p>	<p>máximos de dilución provenientes del escape; así como el valor del Factor Lambda de vehículos en circulación que usan gasolina como combustible, en función del método de prueba dinámica y el año modelo, son los establecidos en la Tabla 1 de la presente Norma Oficial Mexicana.</p>	<p>mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. Asimismo, los vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad. Es importante mencionar, que cada prestador de servicios contratado será el responsable de cumplir cabalmente con lo dispuesto en esta norma.</p>
<p><b>NOM-052-SEMARNAT-2005</b></p> <p>Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.</p> <p>Publicada en el DOF el 23 de junio de 2006.</p>	<p><b>6.</b> Procedimiento para determinar si un residuo es peligroso.</p> <p><b>6.2</b> Un residuo es peligroso si se encuentra en alguno de los siguientes listados:</p> <p>Listado 1: Clasificación de residuos peligrosos por fuente específica.</p> <p>Listado 2: Clasificación de residuos peligrosos por fuente no específica.</p> <p>Listado 3: Clasificación de residuos peligrosos resultado del desecho de productos químicos fuera de especificaciones o caducos (Tóxicos Agudos).</p> <p>Listado 4: Clasificación de residuos peligrosos resultado del desecho de productos químicos fuera de especificaciones o caducos (Tóxicos Crónicos).</p> <p>Listado 5: Clasificación por tipo de residuos, sujetos a Condiciones Particulares de Manejo.</p> <p><b>7.</b> Características que definen a un residuo como peligroso</p> <p><b>7.1</b> El residuo es peligroso si presenta al menos una de las siguientes características, bajo las condiciones señaladas en los numerales 7.2 a 7.7 de esta Norma Oficial Mexicana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corrosividad</li> <li>- Reactividad</li> <li>- Explosividad</li> <li>- Toxicidad Ambiental</li> <li>- Inflamabilidad</li> <li>- Biológico-Infeciosa</li> </ul>	<p>Durante las etapas de construcción y mantenimiento se dará cumplimiento con la identificación y clasificación de los residuos y se verificará, si se encuentran en alguno de los listados indicados en el apartado <b>6.2</b> de la norma, así como, las características del mismo, conforme al numeral <b>7.1</b>.</p>
<p><b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b></p>	<p><b>5.2</b> La lista se publica como Anexo Normativo III de la presente</p>	<p>De acuerdo con la lista de especies en riesgo de la <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>,</p>

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/0269/2024

<p>Que se refiere a la protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, o cambio-lista de especies en riesgo.</p> <p>Publicada en el DOF el 30 de diciembre de 2010.</p>	<p>Norma Oficial Mexicana.</p> <p><b>5.3</b> En la integración del listado se consideran como categorías de riesgo las siguientes:</p> <p>En peligro de extinción (P) Amenazada (A) Sujeta a protección especial (Pr) Probablemente extinta en el medio silvestre (E) Anexo normativo III, Lista de especies en riesgo</p>	<p>en el Sistema Ambiental se registró la presencia de especies de flora y fauna incluidas dentro del listado de la <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>, como la especie de flora silvestre denominada Guacoyul (<i>Orbingnya guacuyule</i>), Mangle Blanco (<i>Laguncularia racemosa</i>), Mangle botón (<i>Conocarpus erecta</i>), Mangle rojo (<i>Rhizophora mangle</i>) y Mangle negro (<i>Avicennia germinans</i>) que se encuentra clasificada en categoría de protección especial; así como, de la fauna se identificaron especies catalogadas en algún estatus de riesgo, en su mayoría del grupo de los reptiles.</p> <p>De las 16 especies 3 especies presentan estatus de Amenazadas, 12 con Protección Especial y 1 en Peligro de Extinción.</p> <p>Por lo que, previo al inicio de cualquier actividad en el sitio del <b>proyecto</b> se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna, en caso necesario, se rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de desplazarse, tal como se indica en el Capítulo VI de la <b>MIA-P</b> que detalla las acciones a implementar para prevenir afectaciones a la fauna; así como también a la flora.</p>
--	--	---

La **promovente** mencionó en la información adicional que de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III de la **MIA-P** aclara que ninguna de las obras y actividades del **proyecto** se desarrollarán dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre y no tendrán influencia alguna en el área marina, por tal motivo no se vincularon las obras y actividades del **proyecto** con la **NOM-162-SEMARNAT-2012**.

<p><b>NOM-162-SEMARNAT-2012</b></p> <p>Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.</p>	<p>Es necesario hacer mención que ni en el Sistema Ambiental determinado para el <b>proyecto</b>, ni en el Área de Influencia y por supuesto ni en el predio del <b>proyecto</b> se han ubicado o reportado áreas potenciales de anidación de ninguna especie de tortugas marinas. Lo anterior, se puede evidenciar con apoyo en la información base de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (<b>CONANP</b>) y del Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (<b>CONABIO</b>), con esta información se ubicó el área del <b>proyecto</b>, el Área de Influencia y el Sistema Ambiental del <b>proyecto</b> con los</p>
--	---

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





	sitios potenciales de anidación de las tortugas verde ( <i>Chelonia mydas</i> ) y golfina ( <i>Lepidochelys olivácea</i> ) especies observadas en sitios fuera del Sistema Ambiental, del Área de Influencia y del <b>proyecto</b> .
--	--

Con relación a la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, Preservación, conservación y aprovechamiento sustentable del manglar, la **promovente** refiere lo siguiente: *Es preciso aclarar que en el predio del **proyecto**, no existe ningún tipo de escurrimiento perene ni temporal y además no se observa la presencia de manglar sin embargo, en el Área de Influencia del **proyecto** y el Sistema Ambiental determinado para este, se ubica una comunidad de manglar a mas de 200 metros de distancia del sitio en que se desarrollará el **proyecto** hecho que se puede verificar basado en el mapa de Distribución de Manglares en México elaborado y publicado por la Comisión Nacional de Uso y Conocimiento de la Biodiversidad (**CONABIO**) 2021, en el que se observa que el área del **proyecto**, no está registrada como una Zona de distribución de Manglar.*

*Es por esta razón que el sitio del **proyecto** cumple con la distancia y más establecida en la especificación **4.16** de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, pues deja una distancia de más de 100 metros entre las obras o actividades del **proyecto** y la comunidad de manglar.*

En relación a la vinculación del **proyecto** con la normatividad en materia de uso del suelo establecida en el Plan Municipal de desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, (**PMDU-BB-2002**), para el área en donde se desarrollarán las obras del **proyecto** se asignó un uso del suelo Turístico Residencial con una densidad de 25 ctos. /ha, con las siguientes normas de edificación:

**Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)**

<b>Densidades</b>		
<b>3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo</b>	Máximo N° de Viviendas por Lote Mínimo	No Aplica
	Superficie mínima del lote de 600 m <sup>2</sup>	El área del predio del <b>proyecto</b> tiene una superficie de 79,755.91 m <sup>2</sup> lo cual cumple con la superficie mínima.
	Habitantes máxima/ha. 67	No Aplica
	Frente mínimo del lote 30 ml.	Cumple el proyecto tiene un frente de lote de aproximadamente 402.0 ml.
	Lote promedio m <sup>2</sup>	No aplica
	Suites /ha = 16.8 y Departamentos/ha =13	No aplica
	Cuartos/ha 25	No aplica
<b>Restricciones</b>		
<b>3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo</b>	Frontales hacia elementos viales 15 metros	Cumple con la restricción ver plano ANEXO 9 de la <b>MIA-P</b> .
	Frontales hacia la playa (ZFMT) 15	Cumplen con la restricción hacia la

*"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"*  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

*Calderón*



Densidades		
(Restricciones)	metros	ZOFEMAT de 15 metros ver plano ANEXO 9 de la <b>MIA-P</b> .
	Laterales colindantes con lote 3 metros	Cumplen con las restricciones laterales ver plano ANEXO 9 de la <b>MIA-P</b> .
	Trasero colindante con lote 5 metros	Cumple con las restricciones traseras con lotes ver plano ANEXO 9 de la <b>MIA-P</b> .

3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	CUS 1.20	El <b>proyecto</b> utilizará una intensidad de uso del suelo menor a este indicador.  <b>CUS</b> superficie total del predio 79,755.91 m <sup>2</sup> X 1.20 CUS permitido = 95,707.09 m <sup>2</sup> y se construirán en total de 24,304.978 m <sup>2</sup> equivalentes al 25.39 % del CUS permitido.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	4 Niveles máximos de construcción	Se cumple con esta modalidad ver plano del ANEXO 10 de la <b>MIA-P</b> .
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	COS 0.30	La superficie total del predio es de 79,755.91 m <sup>2</sup> X 0.30 COS permitido = 23,926.773 m <sup>2</sup> , cumple con esta modalidad de uso del suelo pues no se cuantificó para el COS de la vialidad de acceso 2 o principal ya que equivale menos del 10% de la superficie del predio tal y como se puede observar en la tabla III.21

Respecto de la vinculación del **proyecto** con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico Punta Mita (PPDUT-PM), los criterios específicos que se establecen en la Estrategia de Zonificación Secundaria para el sitio (DT-25) son:

- Se permitirá una densidad máxima de 13 No. de cuartos, Villas/hectárea.
- El número de niveles para la zona DT-25 es de 4 niveles, con la tolerancia que los sótanos, medios sótanos, los cuartos de máquinas de los elevadores, tinacos, cuartos de utilería, servicios, así como los elementos de ornato como (cúpulas, torretas, chimeneas, linternillas, cubiertas de escalera, etc.) no se consideran como otro nivel, ni en la altura total y podrán representar hasta 3 ml del cerramiento del último nivel.

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

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

"Club de Playa y Vialidades Ranchos 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature and initials]*



**proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada Área de Influencia (AI).

### Delimitación del sistema ambiental.

Para la delimitación del **SA** se consideraron los "Lineamientos que establecen Criterios Técnicos de aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental".

"7.1. Se considerará adecuada una delimitación del Sistema Ambiental (SA), que haya utilizado alguno o algunos de los siguientes criterios:

- Unidades de Gestión Ambiental, para aquellos casos en los que el proyecto se ubique en una zona regulada por un Ordenamiento Ecológico Territorial.
- Factores sociales, como poblaciones, municipios, etc.
- Usos del suelo y tipos de vegetación.
- Rasgos geomorfoedafológicos.
- Cuenca y microcuenca.
- Usos de suelo permitidos por algún tipo de plan de desarrollo urbano.
- Combinación de los criterios antes señalados para concretar mejor las unidades ambientales propuestas."

Con base en lo anterior, se analizó la caracterización de las Unidades Ambientales, encontrando que las obras y actividades del **proyecto** se ubicarán dentro de la Unidad Ambiental 3D-2 denominada Punta Mita, quedando entonces delimitado el **SA** en los propios límites de esta Unidad Ambiental por encontrarse todas las obras en esta, cumpliendo así con lo establecido en el lineamiento 7.1, que establece que puede utilizarse la determinación de los "Usos de suelo permitidos por algún tipo de plan de desarrollo urbano"

7.2. Deberá asegurarse que la delimitación del SA permita identificar:

- "El potencial impacto ambiental que podría generar el proyecto en un determinado espacio geográfico;
- La zona de influencia directa e indirecta en dicho espacio geográfico.
- Impactos ambientales preexistentes;
- Las medidas de mitigación y compensación ante el escenario estudiado y el desarrollo del proyecto; y
- Escenarios ambientales sin el proyecto, con el proyecto sin medidas de mitigación y con el proyecto con medidas de mitigación".

Una vez determinado el análisis cartográfico de las Unidades Ambientales, se optó por utilizar la división por Unidades Ambientales, para delimitar el **SA** pues la Unidad Ambiental 3D-2 denominada Punta Mita y que se encuentra descrita en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano Bahía de Banderas 2002, la superficie que ocupa es de 0.4 km<sup>2</sup> equivalentes a 40 has.

### Área de Influencia (AI).

Para el **proyecto** que se somete a Evaluación en materia de Impacto Ambiental se determinó que el área de influencia de las actividades se puede establecer en un polígono con una

"Club de Playa y Vialidades Rancho 27"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

Carla



superficie de 227,431.97 m<sup>2</sup> igual a 22.7431 has equivalentes al 46.85 % de **SA**.

Tal y como lo establecen los lineamientos 7.1 y 7.2 para la delimitación del **SA**, se consideraron los "Lineamientos que establecen Criterios Técnicos de aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental" ya que el **SA** delimitado para el **proyecto** tiene inmerso el **AI** y el área del **proyecto**.

La mayor influencia se establece dentro de las áreas que serán intervenidas para la construcción del **proyecto** y en las áreas circundantes ya que en ellas se desarrollarán las actividades de movimientos de tierras, la circulación de los vehículos de transporte y carga de materiales que serán utilizados para la construcción del **proyecto**; asimismo, el **AI** es en donde podrían presentarse algunos efectos por la construcción del **proyecto** como pueden ser las emisiones de polvos, el ruido que podría desplazar la fauna que circulará por el predio del **proyecto**, los cuales lograrán ser prevenidos y mitigados con las medidas de compensación descritas en el Capítulo VI de la **MIA-P**.

### Vegetación.

Dentro de las especies que caracterizan el área de influencia del proyecto están Cacho de toro (*Bucida macrostachya*), Frijolillo (*Caesalpinia velutina*), Chaperno (*Lonchocarpus spp*), Copal (*Bursera spp.*), Uvito (*Cordia dentata*), Cacalósúchil (*Plumeria rubra*), Mataiza (*Sapium macrocarpum*), Guázima (*Guazuma ulmifolia*), Concha (*Acacia cochliacantha*), Juan Pérez (*Coccoloba barbadensis*), Guajillo (*Leucaena lanceolata*), Ciruelo (*Spondias purpurea*), Palma (*Attalea cohune*) (*Orbignya cohune*), entre otras. La cobertura vegetal en esta área ha sido afectada por el cambio de uso de suelo, lo cual ha desplazado la vegetación nativa y por consiguiente han modificado el ecosistema, provocando con ello la disminución de la biodiversidad de especies vegetales, porque al igual que el **SA** fueron en el pasado utilizados como terrenos agrícolas y ganaderos.

En la información aportada por la **promovente**, se asienta que existe vegetación de mangle aproximadamente a 200 metros de distancia del sitio del **proyecto**, sin embargo, en la colindancia este del **proyecto**, la **promovente** cuenta con autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto con clave 18NA2018TD040, en cuya resolución emitida con número de oficio 138.01.00.01/2845/18 del 22 de agosto de 2018 se asentó lo siguiente: "Respecto la colindancia Este, se tiene una comunidad de manglar con elementos aislados de mangle botoncillo (*Conocarpus erecta*) y mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) la cual ocupa aproximadamente una superficie de 2,600 m<sup>2</sup>, y está asociada a dos escurrimientos temporales y a la zona de inundación que forman dichos escurrimientos y que también tiene carácter temporal. En la colindancia con el predio del proyecto se contabilizaron unos 50 ejemplares;..." Ahora bien, con base en la Delimitación de zona federal de 2022, dicha vegetación se ubica principalmente, en el cauce de un pequeño estero e integra un macizo con otras especies mezcladas que ocupan aproximadamente 7,000 m<sup>2</sup>.

### Fauna.

Dada la alteración del **AI** fue difícil observar fauna en los recorridos realizados, por la

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



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

**Oficio No. 138.01.03/0269/2024**

observación de huellas en el área pudiera ser habitada por especies de mamíferos tales como: Tlacuache (*Didelphis virginiana*), Pecarí de collar (*Pecari tajacu*), Mapache (*Procyon lotor*) y Tejón (*Nasua narica*).

La fauna del área de influencia del **proyecto** fue observada en campo y en algunos casos con huellas y se restringe a algunas especies tales como: Gecko casero común (*Hemidactylus frenatus*), Garrobo (*Ctenosaura pectinata*) e Iguana verde (*Iguana iguana*).

Listado de aves observadas en el área de Influencia.

Especie	Nombre común
<i>Spatula discors</i>	Cerceta Alas Azules
<i>Ortalis poliocephala</i>	Chachalaca Pálida
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Tijereta
<i>Phalacrocorax brasilianus</i>	Cormorán Neotropical
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelícano Café
<i>Ardea herodias</i>	Garza Morena
<i>Ardea alba</i>	Garza Blanca
<i>Egretta thula</i>	Garza Dedos Dorados
<i>Egretta caerulea</i>	Garza Azul
<i>Egretta tricolor</i>	Garza Tricolor
<i>Butorides virescens</i>	Garcita Verde
<i>Nyctanassa violacea</i>	Garza Nocturna Corona Clara
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote Común
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote Aura
<i>Pandion haliaetus</i>	Águila Pescadora
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla Negra Menor
<i>Buteo plagiatus</i>	Aguililla Gris
<i>Charadrius semipalmatus</i>	Chorlo Semipalmeado
<i>Charadrius vociferus</i>	Chorlo Tildío
<i>Calidris mauri</i>	Playero Occidental
<i>Actitis macularius</i>	Playero Alzacolita
<i>Tringa semipalmata</i>	Playero Pihuiuí
<i>Leucophaeus atricilla</i>	Gaviota Reidora
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota Plomiza
<i>Thalasseus elegans</i>	Charrán Elegante
<i>Patagioenas flavirostris</i>	Paloma Morada
<i>Streptopelia decaocto</i>	Paloma de Collar Turca
<i>Columbina inca</i>	Tortolita Cola Larga
<i>Leptotila verreauxi</i>	Paloma Arroyera
<i>Zenaidura macroura</i>	Paloma Alas Blancas
<i>Glaucidium brasilianum</i>	Tecolote Bajero
<i>Chaetura vauxi</i>	Vencejo de Vaux
<i>Cynanthus latirostris</i>	Colibrí Pico Ancho

"Club de Playa y Vialidades Rancho Z"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/0269/2024

Especie	Nombre común
<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí Corona Violeta
<i>Megaceryle torquata</i>	Martín Pescador de Collar
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero Enmascarado
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero Lineado
<i>Caracara cheriway</i>	Caracara Quebrantahuesos
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico Frente Naranja
<i>Camptostoma imberbe</i>	Mosquerito Chillón
<i>Myiarchus tyrannulus</i>	Papamoscas Gritón
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis Bienteveo
<i>Myiozetetes similis</i>	Luisito Común
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano Pirirí
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara de San Blas
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina Alas Aserradas
<i>Pheugopedius felix</i>	Saltapared Feliz
<i>Thryophilus sinaloa</i>	Saltapared Sinaloense
<i>Uropsila leucogastra</i>	Saltapared Vientre Blanco
<i>Poliophtila caerulea</i>	Perlita Azulgris
<i>Geothlypis trichas</i>	Mascarita Común
<i>Pheucticus melanocephalus</i>	Picogordo Tigrillo
<i>Passerina caerulea</i>	Picogordo Azul
<i>Cassiculus melanicterus</i>	Cacique Mexicano
<i>Icterus cucullatus</i>	Calandria Dorso Negro Menor
<i>Icterus pustulatus</i>	Calandria Dorso Rayado
<i>Molothrus ater</i>	Tordo Cabeza Café
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate Mayor
<i>Haemorhous mexicanus</i>	Pinzón Mexicano
<i>Passer domesticus</i>	Corrión Doméstico

### Fauna en alguna categoría de protección en el AI.

Se registraron durante el trabajo de campo ciertas especies listadas en alguna categoría de protección de acuerdo con el Anexo Normativo número III de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** las cuales se muestran en la siguiente tabla:

Listado de especies en alguna categoría de protección en el área de influencia.

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo	A
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	A
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguillilla Negra Menor	Pr
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota Plomiza	Pr
<i>Thalasseus elegans</i>	Charrán Elegante	Pr
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico Frente Naranja	Pr
<i>Ortalis poliocephala</i>	Chachalaca Pálida	EN

"Club de Playa y Vialidades Rancho 11"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

804



<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero enmascarado	EN
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara de San Blas	EN
<i>Pheugopedius felix</i>	Saltapared Feliz	EN
<i>Thryophilus sinaloa</i>	Saltapared Sinaloense	EN
<i>Crocodylus acutus</i>	Cocodrilo de río	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	
<i>Pandion haliaetus</i>	Águila Pescadora	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla Negra Menor	
<i>Buteo plagiatus</i>	Aguililla Gris	
<i>Glaucidium brasilianum</i>	Tecolote Bajefío	
<i>Caracara cheriway</i>	Caracara Quebrantahuesos	
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico Frente Naranja	

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

De acuerdo con lo anterior, ninguna de las especies listadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** será afectada directa o indirectamente por la realización de las obras del **proyecto** ya que por tratarse de un ecosistema costero predominan las aves y especies de rápido desplazamiento lo cual evitará su afectación, sin embargo, se propone en el Capítulo VI **MIA-P**, el programa de rescate de todo tipo de fauna silvestre se encuentre o no listada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

### 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**.

#### Descripción de los impactos ambientales.

Se describen a continuación en detalle los impactos ambientales esperados con la implementación del **proyecto** por componente ambiental, lo anterior, con la finalidad de que cada uno de ellos sea atendido a través de medidas que garanticen la continuidad del ecosistema en el que se inserta el **proyecto**.

"Club de Playa y Vialidades Rancho 2"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



## Durante la etapa de preparación del sitio y construcción.

### Factor impactado: Aire.

Se espera que durante las actividades de preparación del sitio y construcción se reduzca la calidad del aire dentro y en la periferia del área del **proyecto**, principalmente porque al momento de eliminar la vegetación, los suelos quedarán expuestos a la acción del viento. Lo que puede producir aumento de partículas volátiles. Esta producción de polvo se podría acrecentar con el paso de vehículos que realizaría los acarreos de material producto del despalme, personal, equipo y maquinaria.

La calidad del aire se verá afectada temporalmente y de manera paulatina, por lo que habrá el tiempo para que no exista acumulación de partículas y se produzca una recuperación natural de la calidad del aire, debido a lo anterior, y además al considerar que existen medidas que pueden reducir el efecto, se prevé un impacto despreciable.

Por otra parte, otra fuente de afectación y de presión a la atmósfera, que se espera en la etapa de preparación y construcción, es la relacionada con el uso de maquinaria y equipo, ya que esta actividad, ocasionará la producción de bióxido de carbono ( $CO_2$ ), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno ( $NO_x$ ) y dióxido de azufre ( $SO_2$ ); sin embargo, este impacto ocurrirá de manera puntual y su efecto será sólo temporal, el mismo depende del mantenimiento preventivo y correctivo para cumplir con la normatividad ambiental oficial, motivo por el cual, se espera que el impacto ambiental sea despreciable.

Durante la etapa de construcción, se generarán ruidos y vibraciones por las actividades constructivas en sí, estas actividades generadas al mismo tiempo en toda la superficie del área del **proyecto** ahuyentará a la fauna menos tolerante hacia sitios aledaños principalmente pequeños reptiles y provocar molestias a los habitantes vecinos y turistas; sin embargo, se realizarán las actividades de construcción gradualmente, y en horarios de trabajo de 8 horas establecidos diurnamente, lo anterior hará que el impacto esperado se considere como no significativo.

### Factor Impactado: Suelo.

Se espera que durante las actividades de remoción de vegetación se deje al descubierto el suelo, generándose procesos de erosión por acción eólica o hídrica, o bien en algunos casos, por contaminación por derrames accidentales de aceites, grasas, etc., también se generará la compactación del suelo en el área de desplante del **proyecto**.

La compactación del suelo es la densificación del suelo por remoción de aire, lo cual requiere la aplicación de energía mecánica, para estimar el grado de compactación de un suelo es necesario determinar el peso volumétrico seco máximo del mismo.

### Factor Impactado: Hidrología superficial y subterránea.

Para el caso de la hidrología superficial, al ser modificadas las condiciones topográficas por la construcción del **proyecto** puede ocurrir alteraciones en el flujo de dirección de los escurrimientos o en el patrón de drenaje, sin embargo éste es un impacto despreciable ya

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



que dentro del área se han modificado los patrones hidrológicos por la construcción carreteras, vialidades, desarrollos turísticos, entre otros; asimismo, el área que será afectada por el **proyecto**, es poco significativa en relación al **SA** delimitado.

La calidad de agua puede resultar afectada por incremento de concentración de grasas y aceites, los cuales en caso de una precipitación pluvial podría generar la disolución de las sustancias, el riesgo de contaminación es bajo en virtud del número de personas que participarán en el desarrollo del **proyecto**, y depende de las medidas preventivas.

La problemática derivada de la compactación del suelo consiste en una modificación en la tasa de infiltración del agua y los patrones de escorrentía de las aguas pluviales. Para la construcción del **proyecto**, se requerirá de agua tratada o cruda que será adquirida a través de concesionarios autorizados por **CONAGUA**.

#### **Factor Impactante: Vegetación.**

El impacto por la pérdida de la cobertura vegetal no representa una afectación a la integridad funcional del ecosistema (relacionados con el ciclo del agua, la recuperación de la fertilidad a través de los elementos nutrientes y el suelo estructurado, la generación y preservación de biodiversidad -especies y hábitats-, la capacidad del sistema para afrontar estreses ambientales), toda vez que ninguna de esas funciones básicas se pierde dentro del **SA** y **AI**.

La persistencia del efecto subsistirá al largo de la vida útil del **proyecto**. Lo que evidencia el carácter residual del impacto y la imposibilidad absoluta de lograr una reversibilidad natural.

#### **Factor Impactado: Fauna.**

La fauna silvestre, en el predio del **proyecto**, se encuentra muy pobremente representada debido a la intensidad y magnitud de las alteraciones de las que ha sido objeto la región y la fuerte transformación de la zona donde se insertará el **proyecto**, lo cual aunado a que se encuentra dentro de la zona de desarrollo poblacional y de servicios turísticos, hacen posible la sobrevivencia de fauna menor, por lo que en la etapa de construcción se deberán establecer medidas preventivas para evitar afectaciones a la fauna silvestre por el movimiento de maquinaria y personal.

La afectación a la fauna puede ocurrir de manera indirecta, por: a) al momento de realizar las acciones de preparación del sitio y construcción, comenzando por la remoción de la vegetación, b) la operación de la maquinaria, c) la generación de residuos sólidos y d) la presencia del personal. El nivel de impacto puede ser no destacable, en virtud de que en el **SA** existen condiciones de pérdida de integridad ecológica.

El nivel de impacto puede ser no destacable, en virtud de que en el **SA** existen condiciones de pérdida de integridad ecológica.

#### **Durante la etapa de operación y mantenimiento.**

##### **Factor Impactado: Aire.**

En la operación de las vialidades se tendrá la generación de ruido y se afectará la calidad del

*"Club de Playa y Vialidades Rancho 211"*  
*Cantiles de Mita, S.A. de C.V.*



aire por la emisión de gases contaminantes de agentes externos al **proyecto** (vehículos de los usuarios de las vialidades), como bióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO<sub>x</sub>) y dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>); sin embargo, al tratarse de una zona abierta las corrientes de aire promoverán la dispersión de las emisiones contaminantes de los vehículos, reduciéndolos al mínimo.

Asimismo, es posible que, durante la etapa de operación y mantenimiento, se generarán ruidos por las actividades de ocupación y mantenimiento del **proyecto**, estas actividades podrían ahuyentar a la fauna menos tolerante hacia sitios aledaños principalmente pequeños reptiles y provocar molestias a los habitantes vecinos y turistas; sin embargo, el impacto esperado se considere como no significativo.

#### Factor impactado: Suelo.

El uso de las instalaciones siempre traerá consigo un impacto inherente que consiste en la posibilidad de contaminar las áreas contiguas al límite del área del **proyecto**, por el depósito intencional de residuos sólidos urbanos (basura).

Durante la operación, la generación de desechos domésticos será un impacto poco significativo ya que se prevé dar un manejo adecuado.

#### Factor Impactado: Hidrología subterránea.

El agua requerida será obtenida de la red existente con la que cuenta el desarrollo inmobiliario. Por lo anterior, no se requiere extraer más agua que la estipulada en el título de concesión otorgado al desarrollo inmobiliario.

#### Factor Impactado: Vegetación.

Durante la operación no se prevén efectos adversos sobre la vegetación.

#### Factor Impactado: Fauna.

En específico la operación de las vialidades que prevé el **proyecto** se verá obstaculizado el libre desplazamiento de la fauna silvestre que pueda incidir en ambos lados de la vialidad, sin embargo, este impacto es poco significativo, ya que en la zona existen caminos y carreteras que actualmente obstaculizan el libre desplazamiento de la fauna silvestre en el **SA**.

Para la atención de los impactos previstos, la **promovente** propone un Sistema de Gestión Ambiental (**SIGA**) como un instrumento que además de ayudar a dar seguimiento y atención a las medidas propuestas, permite visualizar el enfoque integral en la atención de los efectos negativos al ambiente. Con lo anterior, el **SIGA** se encuentra estructurado por los siguientes subsistemas:

#### Subsistema de seguimiento y control ambiental (monitoreo).

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

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



ambiental.

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

- Responsabilidad de la supervisión, seguimiento y control ambiental.
- Subsistema de Buenas Prácticas
- Subsistemas de conservación de suelos.
- Subsistema para prevenir afectaciones a la fauna silvestre.
- Subsistema de manejo integral de residuos.
  - Manejo de Residuos Líquidos.
  - Manejo de residuos sólidos urbanos.
  - Manejo de residuos de manejo especial.
  - Manejo de residuos peligrosos.
- Subsistema de control de contaminación atmosférica.

## 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.

### Escenario sin proyecto.

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

A continuación, se presenta la tendencia de los principales factores ambientales dentro del **SA**:

- Para realizar el modelo que se desarrolló, se consideró corto plazo (1-5 años), mediano (6-15 años) y largo plazo (15-30 años). Posteriormente se correlacionaron estos escenarios con los impactos actuales para determinar la calidad ambiental del sitio, la cual fue representada por valores que van de 1 a 5, donde uno es un sitio en perfecto estado de conservación y cinco es el efecto máximo en el ambiente (sitio muy mal

"Club de Playa y Vialidades Rancho 2"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



conservado).

### Escenario con proyecto sin SIGA.

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

### Escenario con proyecto con la aplicación del SIGA.

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

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

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

## 11 Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, que obliga a esta Oficina de Representación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los

"Club de Playa y Vialidades Raicho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



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 en relación a los componentes ambientales relevantes en el área de influencia del **proyecto**, la **promovente** indicó que: "se tiene que la comunidad de manglar a más cercana al sitio del **proyecto** se ubica a mas de 200 metros de distancia, (información basada en el mapa de Distribución de Manglares en México elaborado y publicado por la Comisión Nacional de Uso y Conocimiento de la Biodiversidad (**CONABIO**) 2021)..."

Se tiene por otro lado, que la **promovente** también cuenta con la autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por esta Oficina de Representación el 22 de agosto de 2018 a través del oficio núm. 138.01.00.01/2845/18, para el proyecto denominado "Club de Playa Bahía", con clave de proyecto 18NA2018TD040, cuya localización respecto del predio del **proyecto** se ilustra en la siguiente imagen:

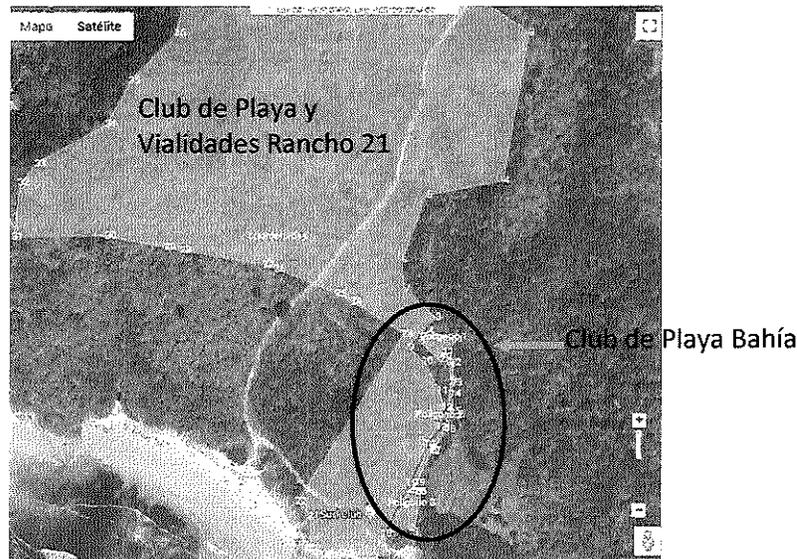


Imagen generada en el **SIGEIA**.

Cabe recordar que en la autorización con núm. de oficio 138.01.00.01/2845/18, se asentó la siguiente información:

*Respecto la colindancia Este, se tiene una comunidad de manglar con elementos aislados de mangle botoncillo (*Conocarpus erecta*) y mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) la cual ocupa aproximadamente una superficie de 2,600 m<sup>2</sup> y está asociada a dos escurrimientos temporales y a la zona de inundación que forman dichos escurrimientos y que también tiene carácter temporal. En la colindancia con el predio del proyecto se contabilizaron unos 50 ejemplares; sin embargo, la incidencia del predio con respecto a dichos organismos será nula, ya que se tendrá especial cuidado durante la operación del proyecto, para que los*

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





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

**Oficio No. 138.01.03/0269/2024**

*usuarios no accedan a dicho sitio, además de contar con letreros alusivos, a su presencia y conservación.*

Con base en lo anterior, se identificó que el polígono del **proyecto** se ubica aproximadamente a 20 m de distancia de la vegetación de manglar existente en el área de influencia del mismo, por lo que, esta Oficina de Representación determina que para cumplir con la especificación 4.43 de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, es necesario que la **promovente** implemente medidas de compensación que **permitirán aumentar la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales y las personas por los servicios ambientales que dichos ecosistemas proveen**. De modo que las medidas de compensación se realizaran de acuerdo con la Condicionante 1 del Termino Séptimo del presente oficio.

Respecto de la vinculación del **proyecto** con los instrumentos legales aplicables en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, al tratarse de un proyecto recreativo y no propiamente habitacional, se cumple ampliamente con las normas de densidad de habitaciones hoteleras/viviendas, por hectárea, se encuentra dentro de los límites de COS y CUS y de las restricciones de edificación particularmente respecto de la zona federal marítimo terrestre, pues aunque el **proyecto** se traslapa con la Delimitación Oficial de Zona Federal Marítimo Terrestre de 2022, en dos polígonos que suman aproximadamente 1,290 m<sup>2</sup> la **promovente** aclaró que no realizará ningún tipo de edificación sobre esa superficie.

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 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3ºfracción 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: Artículos 1º, 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 **“Club de Playa y Vialidades Rancho 21”**.

El **proyecto** consiste en la construcción operación y el mantenimiento de un club de playa que estará integrado por las siguientes obras: Bodegas, mantenimiento, snack, cocina, pérgola, baños, albercas; además, considera vialidades, andadores, estacionamientos, áreas de servicios, edificios de mantenimiento y estacionamiento para autos, en una superficie total de 24,304.978 m².

#### Dimensiones de las obras que integran el proyecto.

Obras	Dimensiones (m²)
<b>Club de playa</b>	
Snack	34.866
Pérgola	264.998
Cocina	181.044
Sanitarios	158.92
Bodega 1	158.92
Bodega 2	158.92
Mantenimiento 1	317.84
Alberca 1	130.221
Alberca 2	53.561
<b>Vialidades, accesos y servicios</b>	
Estacionamiento 1	1524.922
Servicios 2	1585.195
Servicios 1	158.92
Mantenimiento 2	1585.195
Estacionamiento 2	4940.284
Vialidad 1	997.504
Vialidad 2	7020.841

*“Club de Playa y Vialidades Rancho 21”*  
*Cantiles de Mita, S.A. de C.V.*

*Carla*



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

**Oficio No. 138.01.03/0269/2024**

Vialidad 3	1197.751
Vialidad 4	3691.880
Vialidad 5	65.460
Vialidad 6	77.736
<b>Total</b>	<b>24,304.978</b>

### Coordenadas del proyecto

V	X	Y	V	X	Y
1	448813.27	2296452.15	14	448868.14	2296078.14
2	448834.52	2296475.91	15	448854.21	2296047.39
3	448948.56	2296397.54	16	448834.53	2296008.39
4	448928.67	2296282.54	17	448839.49	2295991.74
5	448867.93	2296271.53	18	448806.38	2295992.02
6	448848.94	2296220.54	19	448786.98	2295992.19
7	448851.21	2296198.29	20	448779.13	2295997.94
8	448875.02	2296176.22	21	448778.2	2296022.18
9	448853.76	2296153.02	22	448768.02	2296033.86
10	448866.78	2296142.59	23	448851.11	2296163.27
11	448878.02	2296119.18	24	448811.26	2296188.47
12	448881.57	2296105.98	25	448799.37	2296194.66
13	448877.56	2296091.39	26	448751.76	2296214.3
27	448742.67	2296217.18	34	448620.34	2296327.19
28	448678.68	2296230.38	35	448638.9	2296361.4
29	448666.49	2296232.65	36	448674	2296398.53
30	448620.48	2296241.19	37	448684.63	2296448.72
31	448548.03	2296241.01	38	448722.2	2296471.55
32	448553.34	2296282.57	39	448745.36	2296443.87
33	448565.85	2296297.85	<b>Superficie = 24,304.978 m<sup>2</sup></b>		

La realización del **proyecto** requiere el cambio de uso de suelo de terrenos forestales conforme al siguiente volumen de material a remover:

### Estimación del volumen en el área del proyecto

Núm.	Especie	Nombre común	Núm. Árboles	RTA (m <sup>3</sup> )
1	<i>Acacia cymbispina</i>	Tahuitole	74	3.031

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



2	<i>Coccoloba barbadensis</i>	Juan Pérez	15	0.313
3	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guázima	138	5.066
4	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	Brasil	7	0.335
5	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	139	6.364
6	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	108	4.617
7	<i>Spóndias purpúrea</i>	Ciruelo	22	0.679
<b>Total</b>			<b>504</b>	<b>20.405</b>

- Las actividades del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción incluida en el Considerando 6 del presente oficio.
- No se autoriza ningún tipo de obra civil, ni instalación fija o semipermanente en la zona federal marítimo terrestre, conforme a al Delimitación Oficial de 2022.**

**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 proceda la ampliación de plazo solicitada.

**TERCERO.** - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, 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

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*



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

**Oficio No. 138.01.03/0269/2024**

autorización, para que esta Oficina de Representación proceda conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

**QUINTO.** - La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **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 **LGE EPA** 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 la **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 **LGE EPA**. 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 **LGE EPA** 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

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



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 la **promovente**, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a la siguientes condicionantes:

1. En un plazo máximo de **3 (tres) meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, deberá presentar a esta Oficina de Representación con copia para la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, un Diagnóstico y un Programa de Conservación **que permita incrementar la superficie de mangle existente en los aproximadamente 7,000 m<sup>2</sup>** que se ubican en la boca del pequeño estero que colinda al Este con el proyecto con clave 18NA2018TD040 y, a una distancia aproximada de 20 metros del polígono del **proyecto**. Este documento deberá incluir al menos:
  - La cuantificación por especie de ejemplares de mangle.
  - Los requerimientos del aporte de agua dulce (o agua tratada) a la zona inundable que se forma en época de lluvia y, que gradualmente recibe menos aportes por la deforestación y urbanización de la zona.
  - La estimación con plazos identificados para el incremento de la superficie y densidad de la vegetación de manglar.
2. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
3. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.-** La **promovente** deberá 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 la **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.

**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 ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**.

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

**DECIMOTERCERO.-** Se hace del conocimiento 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 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio al **C. Jorge Antonio Alonso Tavira**

"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"  
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

Cable



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

**Oficio No. 138.01.03/0269/2024**

Representante Legal de la persona moral denominada **Cantiles de Mita, S.A. de C.V.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE**

*"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción IV, 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"*

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
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.- Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno 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.- Encargada de la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto
- c.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2023TD036

**No. Bitácora: 18/MP-0118/07/23**

XXGD/mazv/mgcc/klmm

*"Club de Playa y Vialidades Rancho 21"*  
**Cantiles de Mita, S.A. de C.V.**



