

Unidad administrativa que clasifica:

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento:

Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)

Partes o secciones clasificadas:

1

Fundamento legal y razones:

Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

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 C. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."

"ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 12 de julio de 2024

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

Tepic, Nayarit a 16 de mayo 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.



Personas autorizadas 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 "**Rancho 21 B Lote 2**", en lo sucesivo denominado como el **proyecto** ubicado en el Lote 2 de la subdivisión del lote el "Anclote", división Ranchos dentro del Condominio Maestro Punta Mita, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; en las coordenadas UTM de referencia 13Q X= 448768.02 y Y= 2296033.86.

RESULTANDO

- I Que el 12 de diciembre 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 **18NA2023TD071**.
- II Que el 14 de diciembre de 2023, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 13 de diciembre de 2023, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- III Que el 04 de enero de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0001/24, 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 15 de diciembre de 2023 al 03 de enero de 2024 y extemporáneos.
- IV Que el 08 de enero de 2024, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante oficios 138.01.03/0671/2024 y 138.01.03/0672/2024, ambos del 16 de febrero de

"Rancho 21 B Lote 2"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

Handwritten mark



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

2024, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

- VI** Que mediante oficio 138.01.03/0673/2024 de fecha 16 de febrero de 2024, esta Oficina de Representación notificó a la Dirección General del Organismo Operador de Agua Potable (**OROMAPAS**) del Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hiciera los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VII** Que el 25 de abril de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha, a través del cual la **promovente** presentó de manera voluntaria un plano en alcance a la **MIA-P**, donde indica la ubicación de las obras del **proyecto** respecto de la delimitación de zona federal marítimo terrestre del año 2022, asimismo aclara que no se llevará a cabo ningún tipo de obra en la fracción del terreno del **proyecto** que se sobrepone con la zona federal marítimo terrestre.
- VIII** Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido en esta oficina de Representación respuesta alguna a las notificaciones referidas en los Resultandos V y VI del presente oficio, por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con el desarrollo del **proyecto**.

CONSIDERANDO

- 1.** Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15º fracciones I, IV y XII, 28º primer párrafo y Fracciones VII y IX, 35º párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; Artículos 2º, 4º fracciones I y VII, capítulo III, Artículo 5º incisos O) fracción I y Q), 9º primer párrafo, Artículos 12º, 17º, 37º, 38º, y 44º del **RLGEEPAMEIA**; Artículos 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Artículos 1º, 3º inciso A fracción VII, subinciso a), Artículos 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
- 2.** Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por ser un desarrollo inmobiliario que afecta un ecosistema costero, que tiene un ligero empalme con zona federal marítimo terrestre y que requiere cambio de uso de suelo de terrenos forestales, por lo que encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5º incisos O), Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LCEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en

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



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de Impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Carrillo



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promoviente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción de 1 Villa Residencial conformada por 3 bungalows, amenidades y servicios, en un terreno que tiene una superficie total de 8,522.29 m².

Dimensiones del proyecto

Obras	Superficie (m ²)
Alberca	93.00
Andadores	393.00
Bungalows 1	203.00
Bungalow 2	203.00
Bungalow 3	255.00
Cancha	203.00
Cocina	109.00
Cuarto de tormentas	140.00
Estacionamiento	110.00
Gimnasio/Spa	230.00
Lavandería	81.00
Palapa	395.00
Servicios	111.00
Terraza	377.00
Verdadería	458.00
TOTAL	3,361.00

Las características del **proyecto** serán las siguientes:

- **Bungalow Principal.-** Será construido en 2 niveles a 4 aguas, su techo será recubierto con palma y contará con las siguientes instalaciones:
Planta Baja: Recámara, Baño con vestidor, Baño de visitas, 2 Bodegas, Terraza.
Planta Alta: Recámara con baño y vestidor, Terraza.
- **Bungalows 1 y 2.-** Se construirán en 2 niveles la planta baja constará de 2 recámaras con baño y vestidor y la planta alta con 1 recámara y vestidor.
- **Área de Servicios.-** Esta área será un espacio descanso para el personal de servicio se construirá con muros de tabique y recubrimiento según el **proyecto** y techos de losa.
- **Gimnasio/SPA.-** El gimnasio tendrá una recepción, un área de aparatos de ejercicios, baños con ducha para hombres y mujeres además de sanitarios, amenidades, cubículos de relajación y de masaje.
- **Cuarto de Tormentas.-** Constará de estancia o cuarto de televisión, construido a base de muros de block y concreto armado, así como cancelería de aluminio.
- **Palapa.-** La palapa se construirá en un solo nivel y estará integrada por: Áreas verdes, estancia, comedor, cocina, área de servicios, almacén general, terraza descubierta con asoleadero, lavandería, comedor de empleados y bodega.

San Andrés Tuxtla, Nayarit, México
2024, 23 de Julio



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

- **Estacionamientos.-** Se edificarán con pavimento de concreto-hidráulico ya que estos tienen una mayor durabilidad y una excelente resistencia a la circulación de vehículos automotores el estacionamiento cubierto tendrá techo de losa de concreto armado.
- **Cancha.-** La cancha deportiva será construida con las dimensiones y materiales necesarios como: arcilla, cemento o pasto, esto para los deportes de raquetas de todo tipo.
- **Vialidades y Andadores.-** Estas vialidades se construirán con pavimento de concreto hidráulico es necesario hacer mención que de manera subterránea en las bermas de las vialidades de acceso se instalarán los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía y datos mismos que estarán listos para que una vez que se inicie la construcción de la villa estos servicios están disponibles a pie de lote y se conectarán directamente.

Cambio de Uso del Suelo en terrenos forestales.

Para la edificación del **proyecto** se requiere del cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 3,361.00 m² y en la siguiente tabla se muestran los datos de número de ejemplares por especie y el volumen total árbol que se removerá con motivo de la ejecución del **proyecto**. En ningún momento se realizará el aprovechamiento de materias forestales.

Estimación del volumen RTA para el Cambio de Uso del Suelo en terrenos forestales para el proyecto.

Núm.	Especie	Nombre común	Núm. Árboles	Área Basal (m ²)	RTA (m ³)
1	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	8	0.06	0.157
2	<i>Acacia cymbispina</i>	Tahuitole	5	0.04	0.159
3	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guázima	40	0.43	1.542
4	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	Brasil	5	0.12	0.493
5	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	18	0.26	0.811
6	<i>Hippomane mancinella</i>	Manzanilla	5	0.17	0.667
7	<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	30	0.56	1.862
8	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	33	0.41	1.543
9	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchilillo	5	0.06	0.169
Total			149	2.11	7.403

Descripción por etapas.

Etapas de preparación del sitio.

Se consideran las acciones que servirán de apoyo para la construcción y operación del **proyecto** y consisten en:

Trazo y Limpieza.

Con base en la información topográfica y geotécnica del terreno, aplicando especificaciones de diseño del **proyecto** se trazarán y marcarán con estacas y cintas plásticas las áreas que serán ocupadas por las obras del **proyecto** y se limpiará el área del **proyecto** retirando en caso

Tronco de B. Luis S.
Coordinador de Área, S.A. de C.V.

Carre



de que se localicen residuos tales como basura.

Desmante y rescate de flora silvestre.

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**, es necesario hacer mención, que previo a estas actividades se llevará a cabo el rescate de los individuos de los ejemplares arbóreas presentes que serán identificados y marcados durante las actividades de trazo del **proyecto**.

Rescate de fauna silvestre.

Así mismo, previo a las actividades de desmante se llevará a cabo un programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, incluidas o no, en la **NOM-059-SEMARANT-2010** que pudiera presentarse en las áreas a intervenir el cual considera lo siguiente:

- 1 La realización de recorridos matutinos del área a intervenir para ubicar nidos y madrigueras y en su momento, se realizará el rescate de las especies de fauna silvestre, especialmente aquellas especies de lento desplazamiento que se presenten en el área.
- 2 Se destinarán áreas con las mismas condiciones ambientales para reubicar los nidos y los individuos de fauna silvestre que se rescatarán, estas actividades deberán ser registradas rigurosamente en una bitácora, en caso de que se presenten algunos organismos de fauna silvestre.

Etapas de construcción del proyecto.

Despalme.

Consiste en retirar la capa superficial (tierra vegetal) de las áreas del **proyecto** que por sus características mecánicas no serán adecuadas para el despiante de las obras. El despalme se ejecutará en el terreno en donde se construirán las obras del **proyecto**, el espesor de la capa a despalmar por lo general será de entre 20 -30 cm. lo cual generará 2,000 m³ aproximadamente, o la que especifique el **proyecto**, el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico se realizará por medios mecánicos y está será almacenada en un lugar específico dentro del área del **proyecto** para posteriormente, ser utilizada en las actividades de relleno o jardinería.

Instalación de obras provisionales.

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

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 que 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.

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 y la conservación del suelo fértil.

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.

La excavación es el movimiento de tierras realizado a cielo abierto y por medios mecánicos, utilizando pico y palas, o en forma mecánica con excavadoras y cuyo objeto consiste en alcanzar el nivel de arranque de la edificación de estructuras y se utiliza para dar cabida a las fundaciones, zapatas, cimientos y zanjas; como será en el caso del **proyecto** las zanjas se construirán paralelas a las vialidades de acceso para la posterior instalación de los servicios de drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, electricidad, voz y datos.

Compactación.

Se requiere de la compactación en las áreas destinadas a la construcción de la vialidad 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**.

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 del **proyecto** y andadores los pavimentos serán de concreto hidráulico.

Trámite 07 314627
Código de Mon. E.G. No. 011

De



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

forma temporal empleando un total 61 trabajadores, el agua será adquirida en garrafones de 20 litros en expendios o proveedores locales.

Si consideramos que durante las etapas de construcción y operación del **proyecto** el gasto de agua para consumo humano se calcula en promedio 2 litros por persona, tenemos un máximo de 61 trabajadores en una jornada de 8 horas.

Requerimiento de agua para consumo humano en las etapas de preparación del sitio y construcción

Cálculo de requerimientos de agua para consumo humano			
Día	Mes	Año	2 años
61 trab. X 2 litros día = 122 litros	122 litros X 31 días = 3,782.00 litros	3,782.00 litros X 12 meses = 45,384.00 litros	45,384.00 litros X 2 años = 90,768.00 litros

Requerimientos de agua potable para la operación del proyecto.

Para realizar el cálculo del consumo de agua potable por día para la etapa de operación del **proyecto**, se determinó primeramente el número de residentes que ocuparán permanentemente las instalaciones tales como trabajadores de mantenimiento y limpieza y los residentes dueños de la villa residencial teniendo como empleados de todas las instalaciones y serán máximo 5 trabajadores y 10 residentes.

Considerando los datos anteriores, es posible calcular un requerimiento de agua potable diaria para la etapa de operación del **proyecto**, considerando que cada trabajador consume por una jornada de trabajo de 8 horas 190 litros de acuerdo con agua.org.mx en la capacidad total de operación del **proyecto**.

Consumo total de agua potable requerida para la operación del proyecto

Número de trabajadores y/o usuarios	Litros/día.	Litros/mes.	Litros/año	m ³ año
15	15 X 190 litros =	2,850.00 X 31 días =	88,350.00 X 12 meses =	1,060,200.00
Totales	2,850.00	88,350.00	1,060,200.00	1,060.2

Cabe señalar que el consumo 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, permitirá reducir en gran cantidad el consumo y uso de agua potable de lo calculado.

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





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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

Etapa de operación y mantenimiento.

La operación del **proyecto** consiste el uso de todas las instalaciones con que contará la villa residencial. Para el mantenimiento de las instalaciones se considera el cambio y sustitución de instalaciones hidráulicas, eléctricas, aire acondicionado, herrería y el cambio y reposición de algunos elementos tales como mármol en los pisos.

Etapa de abandono del sitio.

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

En el caso de que el **proyecto** saliera de operación se deberá presentar ante la **SEMARNAT**, todos los documentos que avalen que el sitio por abandonar se encuentra libre de contaminantes o en su caso haber sido restaurado, de acuerdo con los parámetros de remediación y control establecidos por la autoridad correspondiente.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEIPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, que establecen la obligación de la **promovente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Oficina de Representación revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

Que la **promovente** 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 **LGEIPA** y Capítulo III Artículo 5º inciso O) fracción I 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**), Ley de Aguas Nacionales (**LAN**), Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**LGDFS**), Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**), Ley General de Cambio Climático (**LGCC**), los cuales consideró que regulan las obras y actividades del **proyecto**.

La siguiente tabla presenta la vinculación del **proyecto** con las normas oficiales mexicanas aplicables:

Norma oficial	Especificaciones	Cumplimiento
---------------	------------------	--------------

SECRETARÍA DE ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE
Unidad de Gestión Ambiental






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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

mexicana		
Aguas residuales		
<p>NOM-003-SEMARNAT-1997 Establece los límites máximos permisibles de contaminantes para aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público.</p> <p>Publicada en el DOF el 21 de septiembre de 1998.</p>	<p>4.1 Los límites máximos permisibles de contaminantes en aguas residuales tratadas son los establecidos en la Tabla 1 de esta Norma Oficial Mexicana</p>	<p>Una vez puestas en operación las instalaciones del proyecto las aguas residuales generadas se enviarán mediante tubería a la planta de tratamiento que se construyó para dar tratamiento de todas las aguas que se generen en el Condominio Maestro Punta Mita, ubicada en el poblado del Nuevo Corral Risco, mismas que serán posteriormente reutilizadas para el riego de áreas verdes; por lo que se cumplirá con los límites máximos permisibles establecidos en el numeral 4.1 de la NOM-003-SEMARNAT-1997.</p>
Emisiones a la atmósfera		
<p>NOM-041-SEMARNAT-2015. Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.</p> <p>Publicada en el DOF el 10 de junio del 2015 y modificaciones el 14 de octubre del mismo año.</p>	<p>4.2 Límites máximos permisibles de emisiones provenientes del escape de vehículos en circulación en el país, que usan gasolina como combustible.</p> <p>4.2.1 Los límites máximos permisibles de emisiones de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno, óxidos de nitrógeno, límites mínimos y 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>Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores en las etapas de preparación del sitio y construcción.</p> <p>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 mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. Asimismo, los vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad. Es importante mencionar, que cada prestador de servicios contratado será el responsable de cumplir cabalmente con lo dispuesto en la norma en comento.</p>
Protección de flora y fauna silvestre		
<p>NOM-059-SEMARNAT-2010 Que se refiere a la protección</p>	<p>5.2 La lista se publica como Anexo Normativo III de la presente Norma Oficial Mexicana.</p>	<p>De acuerdo con la lista de especies en riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010, en el sistema ambiental se registró la presencia</p>

[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. 138.01.03/1648/2024

<p>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>5.3 En la integración del listado se consideran como categorías de riesgo las siguientes: En peligro de extinción (P) Amenazada (A) Sujeta a protección especial (Pr) Probablemente extinta en el medio silvestre (E)</p> <p>Anexo normativo III, Lista de especies en riesgo.</p>	<p>de especies de flora y fauna incluidas dentro del listado de la NOM-059-SEMARNAT-2010, como la especie de flora silvestre denominada Guacoyul (<i>Orbignyia 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 16 especies catalogadas en algún estatus de riesgo, en su mayoría del grupo de los reptiles. De las 16 especies 3 especies presentan estatus de Amenazadas, 12 con Protección Especial y 1 en Peligro de Extinción. Por lo que, previo al inicio de cualquier actividad en el sitio del proyecto se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna, en caso necesario, se rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de desplazarse, tal como se indica en el Capítulo VI de la MIA-P que detalla las acciones a implementar para prevenir afectaciones a la fauna; así como también a la flora.</p>
<p>NOM-022-SEMARNAT-2003:</p> <p>Preservación, conservación y aprovechamiento sustentable del manglar.</p> <p>Publicada en el DOF el 10 de abril de 2003.</p> <p>Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la NOM-022-SEMARNAT-2003.</p>	<p>4.0 El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de cambio de uso de suelo, autorización de aprovechamiento de la vida silvestre e impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integralidad del mismo, para ello se contemplarán los siguientes puntos: -La integridad del flujo hidrológico del humedal costero; -La integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental; -Su productividad natural; -La capacidad de carga natural del ecosistema para turistas; -Integridad de las zonas de anidación,</p>	<p>La unidad hídrica-individuos de mangle, ubicada en el Sistema Ambiental cerca del área del proyecto se localiza en el estero de la Lancha cuya distancia al predio del proyecto es de aproximadamente 286 m. como puede observarse en el Capítulo IV de la MIA-P.</p> <p>El proyecto no va a llevar a cabo ningún tipo de obra civil que pueda afectar el flujo hidrológico del humedal, toda vez que no se realizará ninguna obra que entubado o desvío de ningún cauce ya que dentro del predio del proyecto no existen escurrimientos</p>

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Qui...



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

<p>Publicada en el DOF el 7 de mayo de 2004.</p>	<p>reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; -La integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales; -Cambio de las características ecológicas; -Servicios ecológicos; -Ecológicos y eco fisiológicos (estructurales del ecosistema como el agotamiento de los procesos primarios, estrés fisiológico, toxicidad, altos índices de migración y mortalidad, así como la reducción de las poblaciones principalmente de aquellas especies en status, entre otros).</p>	<p>perenes ni intermitentes. Por todo lo antes mencionado, se puede asegurar que la comunidad de manglar presente fuera del área del proyecto se podrá preservar garantizando la integridad del ecosistema ya que las obras o actividades del proyecto no tendrán ninguna repercusión en el estero de la Lancha.</p>
<p>NOM-162-SEMARNAT-2012 Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. Publicada en el DOF el 1 de febrero de 2013. Acuerdo por el que se adiciona la especificación 6.3. publicado en el DOF el 08 de marzo de 2013.</p>	<p>4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo. 5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones.</p>	<p>La distancia del límite del predio del proyecto a la comunidad del manglar ubicada en el estero la Lancha es de 286 m, por lo que no existe impedimento alguno para la realización de las obras y/o actividades que se presentan a evaluación ya que esta restricción respecto a la distancia de las obras se cumple. Como puede observarse en el Capítulo IV de la MIA-P, ni en el sitio del proyecto, ni en el área de influencia del proyecto y tampoco en el sistema ambiental determinado para el proyecto existen registradas zonas de anidación de tortugas marinas. Por lo anteriormente expuesto, la norma oficial no es aplicable.</p>

RESIDUOS

Residuos de Biorresaca
Comunidad de MIA, 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. 138.01.03/1648/2024

<p>procedimientos para la formulación de los planes de manejo.</p> <p>Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013.</p> <p>Adiciones en DOF del 12 de noviembre del 2013.</p> <p>Acuerdo por el que se modifica. DOF el 05 de noviembre de 2014.</p>	<p>características domiciliarias o no posean alguna de las características de peligrosidad en los términos de la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005.</p> <p>6.2 Que sea un Residuo Sólido Urbano generado por un gran generador en una cantidad igual o mayor a 10 toneladas al año y que requiera un manejo específico para su valorización y aprovechamiento.</p> <p>6.3 Que sea un residuo, incluido en el Diagnóstico Básico Estatal para la Gestión Integral de Residuos de una o más Entidades Federativas, o en un Estudio Técnico-Económico.</p> <p>10. Procedimientos aplicables en esta norma.</p> <p>10.3 Para la presentación y registro de los Planes de Manejo.</p> <p>Por lo que se refiere a los residuos de la industria petrolera, lo previsto en el presente numeral se llevará a cabo ante la Secretaría, la cual podrá implementar el registro de los planes de manejo correspondientes.</p> <p>Anexo normativo. El Listado de los Residuos de Manejo Especial sujetos a Plan de Manejo se indica a continuación:</p> <p>VII. Residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m³.</p>	<p>Asimismo, en caso de requerirse un Plan de Manejo se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme el apartado 10.3 de la norma en comento.</p>
--	--	--

Vinculación del **proyecto** con el Programa de Ordenamiento Ecológico General de Territorio (**POEGT**).

Conforme a lo que establece el recientemente publicado **POEGT**, se identificó que las actividades que ejecutarán en el **proyecto** se ubican en la Unidad Ambiental Biofísica 65 del **POEGT**, denominada Sierras de la Costa de Jalisco y Colima a la cual le aplican las siguientes políticas, lineamientos y estrategias ambientales.

"Plan de Manejo"
Estado de Nayarit, S. 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. 138.01.03/1648/2024

Ficha técnica de la región ecológica: 6.32 Sierras de la costa de Jalisco y Colima UAB 65	
Clave región	6.32
UAB	65
Nombre de la uab	Sierras de la costa de Jalisco y Colima
Rectores del desarrollo	Preservación de flora y fauna
Coadyubantes del desarrollo	Forestal minería
Asociados del desarrollo	Canadería y turismo
Otros sectores de interés	
Política ambiental	Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Nivel de atención prioritaria	Baja
Estrategias	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 bis, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43 y 44.

De la vinculación del proyecto con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (PMDUBB-2002).

La normatividad en materia de uso del suelo establecida en el (PMDU-BB-2002) para el área en donde se desarrollará el **proyecto** le asignó un uso del suelo Turístico Residencial con una densidad de 25 cuartos/ha., tal y como se muestra en los planos E-01 Estrategia General de Uso del Suelo, E-07 y E-14 Estrategia Zonificación Primaria y Estrategia Zonificación Secundaria del **PMDU-BB-2002**.

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

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
Uso del Suelo:	- Desarrollos Turísticos (Nuevo Vallarta, Flamingos Vallarta, Playas de Huanacaxtle, Costa Banderas, Punta Mita , Litibú, Playas sobre el Pacífico); en estas áreas el uso totalmente predominante lo constituye el habitacional turístico en todas las modalidades, que van desde los hoteles de gran turismo hasta los bungalows , pasando por los condominios, fraccionamientos residenciales, villas y trailer parks, mezclado con áreas de recreación y deportes turísticos en lagunas y cuerpos de agua, canchas deportivas, campos de golf, apoyados con la presencia de algunos centros comerciales del desarrollo Nuevo Vallarta.	El proyecto se localiza dentro del desarrollo de Punta Mita por lo que le corresponde un uso habitacional-turístico, en todas sus modalidades.
Áreas de equipamiento urbano y turístico	COS 0.30 y CUS 1.20	El proyecto cumple con los índices de ocupación y utilización del suelo.
Criterios para la conservación del paisaje	Las instalaciones urbanas deberán integrarse al paisaje mediante la utilización de conceptos de diseño y materiales locales.	La promoviente tiene amplia experiencia en ello, por lo que este proyecto al igual que otros desarrollados por la misma, se integrarán al ambiente con un diseño novedoso, donde se utilizan

Manzanillo, Jalisco, México, el 15 de mayo de 2024.

Por Representación, Lic. Juan Carlos Rodríguez Rodríguez, C. P. 13801, 144648, 2019/2024

Página 10 de 44

(Firma)



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
		elementos naturales preferentemente de la región.
Criterios de Vegetación	Las estrategias, medidas y acciones a seguir, con la finalidad de prevenir o mitigar los impactos que provocará el proyecto en cada etapa de desarrollo del proyecto , se presenta en forma de acciones en los que se precisan el impacto potencial y las medidas adoptadas en cada una de las etapas.	Estas medidas y acciones de mitigación de los impactos se presentan en el Capítulo VI de la MIA-P .
3.2.5.1.1.5 Áreas de Desarrollo Turístico:	<p>DT-25 Desarrollo Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea.</p> <p>Usos generales: predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos.</p> <p>Usos específicos: Se permitirá una densidad máxima de 25 cuartos hoteleros / hectárea y se permite la instalación de servicios turísticos básicos. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 600 m² de superficie y un frente mínimo de 30 metros.</p> <p>Las edificaciones podrán tener una altura máxima (sin incluir tinacos y elementos arquitectónicos de ornato siempre y cuando no rebasen éstos los 3.00 mts de altura) de 4 niveles sobre el nivel de desplante; deberá dejarse como mínimo el 70 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 1.20 veces la superficie del lote.</p>	<p>El Plan establece una densidad equivalente de 25 cuartos/ha. de donde 0.852229 ha. del precio X 25 = ctos./ha. 21.305 permitidos.</p> <p>El proyecto cumple por que pretende construir 3 Bungalows.</p> <p>El proyecto cumple con las densidades máximas ya que pretende la construcción de 3 unidades de las 21.305 permitidas y tendrá como mínimo 30 metros de frente.</p> <p>El proyecto cumple porque algunas de las obras tendrán máximo 2 niveles y cumple con la altura máxima establecida en este criterio.</p>
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	CUS 1.20	<p>El proyecto utilizará una intensidad de uso del suelo menor a este indicador.</p> <p>CUS superficie total del predio 8,522.29 m² X 1.20 CUS permitido = 10,226.748 m² y se construirán un total de 2,500.00 m² equivalentes al 24.4456 % del CUS permitido.</p>
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	4 Niveles máximos de construcción	Se cumple con esta modalidad, ya que se construirán solo 2 niveles.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	COS 0.30	La superficie total del predio es de 8,522.29 m ² X 0.30 COS permitido =

POWERS OF ATTORNEY
Servicios de Medio Ambiente, S.A. de C.V.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
uso del suelo		2,556.687 y el proyecto ocupará una superficie de 3,361.00 m ² menos 851 m ² , de las vialidades y andadores tenemos una superficie de 2,510.00 m ² . Las vialidades y andadores ocuparán 851.00 m ² menor al 10% de la superficie total del proyecto .
3.2.1.4 Tabla de Modalidades de uso del suelo	Superficie mínima del lote de 600 m ²	El área del predio del proyecto tiene una superficie de 8,522.29 m ² = 0.852229 ha. lo cual cumple con la superficie mínima.
	Habitantes /ha. 50	El área del predio del proyecto tiene una superficie de 0.852229 ha. X 50 = 42.61145 habitantes máximo permitido. 1 Bungalow = a 6 hab. y se construirán 3 bungalow que serán = a 18 habitantes. Cumple por que en total se tendrán 18 habitantes menor a los 42.61145 habitantes máximos permitidos.
	Frente mínimo del lote 30 ml.	Cumple el proyecto tiene un frente de lote de aproximadamente 52.00 ml.
	Lote promedio m ²	No aplica.
	Bungalows / ha =13	El predio tiene una superficie de 0.852229 ha. X 13 = 11.078977 bungalows/ha. permitidas. El proyecto cumple pues se construirán en total 3 bungalows que equivalen a 3 unidades serían 8 unidades menor al número de bungalows permitidas.
Cuartos/ha 25	El predio tiene una superficie de 0.852229 ha. X 25 = 21.305725 ctos. permitidos. Bungalows = 2 ctos. Se construirán 3 bungalows X 2 ctos= 6 ctos. En total se construirán 6 ctos. número menor a los 21.305725 ctos. permitidos.	
3.2.1.4 Tabla de	Frontales hacia elementos viales 15 metros	No aplica.

Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
 Calle de la Libertad, No. 100, Col. Centro, Tlaxiaco, Nayarit

Cada



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
Modalidades del uso del suelo (Restricciones)	Frontales hacia la playa (ZFMT) 15 metros	Cumplen con la restricción hacia la ZFMT de 15 metros.
	Laterales colindantes con lote 3 metros	Cumplen con las restricciones laterales.
	Trasero colindante con lote 5 metros	No aplica.

Se puede concluir que el **proyecto** es compatible con los criterios aplicables en el **PMDU-BB-2002**.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico Punta Mita (PPDUT-PM-2002).

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico de Punta Mita, está basado en los criterios del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas y, estableció las siguientes estrategias de desarrollo para el Condominio Maestro Punta Mita.

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

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

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

Delimitación del sistema ambiental.

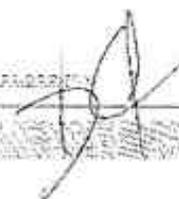
Para la delimitación del **SA** se consideraron los "Lineamientos que establecen Criterios Técnicos de aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental". Dicho documento establece en su lineamiento que **7.1** lo siguiente:

7.1. Se considerará adecuada una delimitación del Sistema Ambiental (**SA**), que haya utilizado alguna 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.

Resolución STB 1648/2024
Servicio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

Cada





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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

- 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."

El lineamiento **7.2** determina lo siguiente:

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".

Con base en lo anterior, y considerando que el **proyecto** se encuentra dentro del **PMDUBB-2002** que divide al municipio en 23 Unidades Ambientales delimitadas y caracterizadas ambientalmente, asimismo, se analizando la caracterización de dichas Unidades Ambientales realizada por el propio instrumento, se encontró 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, la superficie que ocupa es de 0.4 km² equivalentes a 40 has.

Área de Influencia (AI).

Para su delimitación, se consideraron las alteraciones que presenta el área de **proyecto**, además de los posibles efectos ambientales que pudieran presentarse por la construcción del **proyecto** concluyendo que serán mínimas respecto al **SA**, por lo que la superficie del **AI** es de 133,055 m² ó 13.3055 has.

Equivalencias del AI y área del proyecto respecto al SA

Área	Superficie (ha)	% de equivalencia
Sistema Ambiental (SA)	40	100 %
Área de Influencia (AI)	13.3055	33.26375 %
Área del Proyecto (AP)	.3361	0.84025 %

Aspectos bióticos.

Vegetación.

Dentro de las especies que caracterizan el primer estrato están Cacho de toro (*Bucida macrostachya*), Frijolillo (*Caesalpinia velutina*), *Lonchocarpus spp* y *Bursera spp*. Existe un estrato bajo con árboles *Cordia dentata*, *Plumeria rubra*, *Sapium macrocarpum*, *Mataiza (Sapium pedicellatum)*, *Guázima (Guazuma ulmifolia)*, entre otras.

Cacho



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

La vegetación secundaria arbustiva de selva mediana es predominante, la cual presenta un estrato bajo con árboles como Concha (*Acacia cochliacantha*), arbustos como Juan Pérez (*Coccoloba barbadensis*), Guajillo (*Leucacena lanceolata*), Ciruelo (*Spondias purpurea*) y algunos elementos de palma Corozo (*Attalea cohune*).

Fauna.

Dada la alta alteración del **AI** en la parte terrestre, la fauna fue observada en campo y en algunos casos con huellas por especies de mamíferos tales como: Tlacuache (*Didelphis virginiana*), Pecarí de collar (*Pecari tajacu*) y Tejón (*Nasua narica*), y se restringe a algunas especies como Gecko casero (*Hemidactylus frenatus*), Garrobo (*Ctenosaura pectinata*) e Iguana verde (*Iguana iguana*).

Las aves observadas en el **AI** fueron por observación directa: Cerceta Alas Azules (*Spatula discors*), Chachalaca Pálida (*Ortalis poliocephala*), Fragata Tijereta (*Fregata magnificens*), Cormorán Neotropical (*Phalacrocorax brasilianus*), Pelicano Café (*Pelecanus occidentalis*), Garza Morena (*Ardea herodias*), Garza Blanca (*Ardea alba*), Garza Dedos Dorados (*Egretta thula*), Garza Azul (*Egretta caerulea*), Garza Tricolor (*Egretta tricolor*), Garcita Verde (*Butorides virescens*), Garza Nocturna Corona Clara (*Nyctanassa violacea*), Zopilote Común (*Coragyps atratus*), Zopilote Aura (*Cathartes aura*), Águila Pescadora (*Pandion haliaetus*), Aguililla Negra Menor (*Buteogallus anthracinus*), Aguililla Gris (*Buteo plagiatus*), Charlo Semipalmado (*Charadrius semipalmatus*), Charlo Tildío (*Charadrius vociferus*), Playero Occidental (*Calidris mauri*), Playero Alzacolita (*Actitis macularius*), Playero Pihuiuí (*Tringa semipalmata*), Gaviota Reidora (*Leucophaeus atricilla*), Gaviota Plomiza (*Larus heermanni*), Charrán Elegante (*Thalasseus elegans*), Paloma Morada (*Patagioenas flavirostris*), Paloma de Collar Turca (*Streptopelia decaocto*), Tortolita Cola Large (*Columbina inca*), Paloma Arroyera (*Leptotila verreauxi*), Paloma Alas Blancas (*Zenaida asiatica*), Tecolote Bajero (*Glaucidium brasilianum*), Vencejo de Vaux (*Chaetura vauxi*), Colibrí Pico Ancho (*Cyananthus latirostris*), Colibrí Corona Violeta (*Amazilia violiceps*), Martín Pescador de Collar (*Megasceryle torquata*), Carpintero Enmascarado (*Melanerpes chrysogenys*), Carpintero Lineado (*Dryocopus lineatus*), Caracara Quebrantahuesos (*Caracara cheriway*), Perico Frente Naranja (*Eupsittula canicularis*), Mosquerito Chillón (*Camptostoma imberbe*), Papamoscas Gritón (*Myiarchus tyrannulus*), Luis Bienteveo (*Pitangus sulphuratus*), Luisito Común (*Myiozetetes similis*), Tirano Pirirí (*Tyrannus melancholicus*), Chara de San Blas (*Cyanocorax sanblasianus*), Golondrina Alas Aserradas (*Stelgidopteryx serripennis*), Saltapared Feliz (*Pheugopedius felix*), Saltapared Sinaloense (*Thryophilus sinaloa*), Saltapared Vientre Blanco (*Urapsila leucogastra*), Perlita Azulgris (*Polioptila caerulea*), Mascarita Común (*Geothlypis trichas*), Picogordo Tigrillo (*Pheucticus melanocephalus*), Picogordo Azul (*Passerina caerulea*), Cacique Mexicano (*Cassiculus melanicterus*), Calandria Dorso Negro Menor (*Icterus cucullatus*), Calandria Dorso Rayado (*Icterus pustulatus*), Tordo Cabeza Café (*Molothrus ater*), Zanate Mayor (*Quiscalus mexicanus*), Pinzón Mexicano (*Haemorrhous mexicanus*) y Gorrión Doméstico (*Passer domesticus*).

En el **AI** del **proyecto** se registraron durante el trabajo de campo especies listadas en alguna categoría de protección de acuerdo con el Anexo Normativo número III, la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y algunas otras que se encuentran listadas en los anexos de la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (**CITES**):

Proyecto 275-1200-2
Servicio de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

Listado de especies en alguna categoría de protección en el AI.

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	CITES
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrabo	A	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	A	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla Negra Menor	Pr	
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota Plomiza	Pr	
<i>Thalasseus elegans</i>	Charrán Elegante	Pr	
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico Frente Naranja	Pr	
<i>Ortalis poliocephala</i>	Chachalaca Pálida	E	
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero enmascarado	E	
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chera de San Blas	E	
<i>Pheugopedius felix</i>	Saltapared Feliz	E	
<i>Thryophilus sinaloa</i>	Saltapared Sinaloense	E	
<i>Crocodylus acutus</i>	Cocodrilo de río		I
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde		II
<i>Pandion haliaetus</i>	Águila Pescadora		II
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla Negra Menor		II
<i>Buteo plagiatus</i>	Aguililla Gris		II
<i>Glaucidium brasilianum</i>	Tecolote Bajero		II
<i>Catocara cheriway</i>	Caracara Quebrantahuesos		II
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico Frente Naranja		II

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

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 integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

De acuerdo con lo anterior a continuación se presentan los principales impactos ambientales identificados por la **promovente**:

Durante la etapa de preparación del sitio y construcción.



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

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 despilme, 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 (CO₂), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO_x) y dióxido de azufre (SO₂); 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 despiante 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: Geomorfología.

El establecimiento del **proyecto** prevé excavación de terrenos lo que supone una modificación al microrelieve.

La modificación del relieve original es un efecto despreciable ya que no existirían acciones erosivas significativas que puedan modificar el terreno o generar riesgos al ambiente.

Francisco J. B. Lugo J.
Servicios de Protección Ambiental





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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

Factor Impactado: Hidrología superficial.

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 que dentro del área se han modificado los patrones hidrológicos por la construcción de, caminos de terracería, desarrollos residenciales y turísticos entre otros; asimismo, el área que será afectada por el **proyecto**, es poco significativa por la superficie tan pequeña del **proyecto** en relación al **SA** delimitado.

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 estrés ambientales), toda vez que ninguna de esas funciones básicas se pierde dentro del **SA** y el **AI**.

La persistencia del efecto subsistirá a lo 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.

Durante la etapa de operación y mantenimiento.

Factor Impactado: Aire.

Durante la operación de las vialidades se tendrá la generación de ruido y se afectará la calidad del aire por la emisión de gases contaminantes de agentes externos al **proyecto** (vehículos de los usuarios de las vialidades), como bióxido de carbono (CO₂), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO_x) y dióxido de azufre (SO₂); 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.

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

Calderón



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

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: Vegetación.

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

Factor Impactado: Fauna.

Con la operación de las vialidades 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**.

Impactos residuales.

Un impacto es denominado residual cuando su efecto persiste aun cuando se apliquen medidas de prevención y/o mitigación, en algunos casos esas medidas sólo logran reducir su efecto, sin embargo, la naturaleza del impacto ocasiona que remanentes de éste queden aún presentes. En última instancia, representan el efecto inevitable y permanente del **proyecto** sobre el ambiente o, lo que es lo mismo, "el costo ambiental" del **proyecto**.

Dada la naturaleza del **proyecto** en su mayoría genera impactos derivados de la remoción de vegetación la mayor parte de los impactos identificados que alteran el factor vegetación son de carácter residual, la cobertura es un sub factor dado que la eliminación de la misma supone una cadena de impactos secundarios y terciarios, incluso se pueden derivar impactos difíciles de predecir en cuanto a su naturaleza y relevancia, cuyo efecto no puede evitarse dado que depende de la concreción del **proyecto**; además se destaca que el carácter residual le asigna a estos impactos una prioridad de atención con el objeto de asegurar, bien sea, no afectar la capacidad de carga de los ecosistemas o no incidir de manera irreversible sobre su integridad funcional.

En relación con lo anterior, destaca que del impacto ambiental destacable y uno no destacable son considerados como impactos residuales:

- Modificación del relieve original para conformar sitios planos.
- Disminución de los patrones de cobertura de la vegetación.

La residualidad de dichos impactos está dada en función de que la eliminación de la cubierta vegetal y la modificación del relieve para la ejecución de la obra permanecerá hasta después de la etapa de abandono (en su caso).

Que con el fin de prevenir, controlar, mitigar y/o compensar los impactos ambientales deificados, la **promovente** propuso las siguientes medidas:

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

Plano No. 21 de 2024
Carrizosa A/No. 24 de 2024

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. 138.01.03/1648/2024

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

Entre los subsistemas del **SIGA**, los de mayor relevancia se encuentran:

Subsistema de buenas prácticas.

Este subsistema comprende lo siguiente:

Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
	PS	C	OM	
Establecer en los contratos con los trabajadores, proveedores de material y demás participantes, cláusulas de responsabilidad, consideración y observancia a las obligaciones y compromisos ambientales.				✓ Índice Cumplimiento de ✓ Indicador Desempeño Ambiental
En caso de requerirse se solicitará a las empresas contratistas o subcontratistas fianzas o seguros que cubran el costo de daños ambientales que puedan ocasionar.				
Los contratistas o subcontratistas dentro del proyecto serán corresponsables ambientales en la implementación de medidas de prevención, mitigación o compensación.				
Los contratistas y subcontratistas dentro del proyecto deberán cumplir con la normatividad ambiental aplicable.				
Los contratistas y subcontratistas deberán hacer uso de la tecnología o técnicas necesarias para prevenir la contaminación al ambiente y cumplir con la normatividad ambiental aplicable.				
La administración dentro del proyecto será la responsable ambiental en la implementación de acciones de prevención, mitigación o compensación.				
Durante las actividades la relación de baños debe ser de uno por cada veinte trabajadores en el sitio. Asegurando su limpieza y correcto funcionamiento.				
Los operadores de maquinaria deberán contar con bitácora de mantenimiento mensual para sus equipos y vehículos.				
Verificar en campo el correcto estado de la maquinaria sin fugas de aceites o combustibles.				

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

Carretera a Tepic, s/n
C.P. 64000, Tepic, Nayarit, México

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. 138.01.03/1648/2024

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

Subsistemas de conservación de suelos.

Este subsistema comprende lo siguiente:

Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
	PS	C	OM	
En las etapas de preparación del sitio y construcción sólo se despaldarán las áreas definidas para el proyecto .				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
El volumen total de despalme será almacenado temporalmente en un área contigua a la del proyecto y carente de vegetación, para su posterior utilización como relleno				
No se realizarán excavaciones ni remoción de suelo innecesarios que pudieran propiciar procesos erosivos.				
Se respetarán los tiempos de construcción, para evitar dejar expuesto por mucho tiempo el suelo desnudo.				

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

Subsistema para prevenir afectaciones a la fauna silvestre.

Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
	PS	C	OM	
Difundir el reglamento de contratistas y el reglamento interior de condóminos a todos los que participen en la ejecución del proyecto , así como de visitantes, en donde se establezca la prohibición explícita de perseguir, capturar, cazar, coleccionar, comercializar, traficar y perjudicar especies de fauna silvestre, que pudieran encontrarse en el área del proyecto , su entorno o en áreas donde se realicen las actividades.				✓ Índice de Cumplimiento de ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
Permitir el escape de cualquier especie de fauna.				

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

Subsistema de protección y conservación de flora.

Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
	PS	C	OM	
Respetar los sitios aledaños a las áreas del proyecto , para no afectar la vegetación existente.				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
Durante la etapa de preparación del				





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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

<p>sitio y construcción, no realizar en ninguna circunstancia la quema de material vegetal.</p>									
<p>Sólo remover la vegetación que se encuentre en el área de afectación directa del proyecto.</p>									
<p>Previo al inicio de los trabajos se realizará una revisión en el área de proyecto con el fin de rescatar y reubicar los individuos de especies vegetales.</p> <p>A continuación, se presenta el procedimiento para llevar a cabo el rescate de los individuos que se localizarán en el área directa de afectación del proyecto:</p> <p>4.1) Identificación de los individuos susceptibles de rescate y reubicación.</p> <p>4.2) Metodologías y técnicas empleadas para el rescate de especies:</p> <p>a) Las acciones de rescate se enfocarán en extraer los individuos seleccionados para ser tratadas y embolsadas in situ.</p> <p>b) En las labores de rescate se evitará lesionar la zona radicular y se conservará el suelo adherido a las raíces (cepellón).</p> <p>c) Para la extracción de los ejemplares sólo se utilizarán herramientas manuales como picos, palas, barretas y machetes.</p> <p>d) El rescate se realizará con personal capacitado en el manejo de plantas.</p> <p>e) Se contará con un responsable general del rescate (biólogo, agrónomo, ecólogo) el cual supervisará las acciones de rescate.</p> <p>4.3) Traslado de plantas: - Una vez que se han acumulado varios cepellones con plantas se colocarán en costales. Los cuales se acomodarán en un vehículo de tal forma que las plantas tengan el menor movimiento y</p>			<p>✓ Índice de sobrevivencia de Flora</p> <p>$IS = (Ft/Fr) \times 100$</p> <p>De manera más formal este índice se define como:</p> <p>Ft = Número de individuos por especie de flora trasplantados Fr = Número de individuos por especie de flora rescatada</p> <p>Nota: Ft puede ser igual, pero nunca mayor a Fr</p> <p>Para determinar el porcentaje de efectividad de supervivencia de los individuos rescatados se aplicará la siguiente escala:</p> <table border="1" data-bbox="1052 1182 1455 1461"> <thead> <tr> <th>Valor Porcentual alcanzado por el Índice de Sobrevivencia</th> <th>Cumplimiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-69 %</td> <td>NO CUMPLE</td> </tr> <tr> <td>90-100 %</td> <td>SI CUMPLE</td> </tr> </tbody> </table>	Valor Porcentual alcanzado por el Índice de Sobrevivencia	Cumplimiento	0-69 %	NO CUMPLE	90-100 %	SI CUMPLE
Valor Porcentual alcanzado por el Índice de Sobrevivencia	Cumplimiento								
0-69 %	NO CUMPLE								
90-100 %	SI CUMPLE								

Cole



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

<p>maltrato posible.</p> <p>4.4) Sustrato a emplear. - El suelo orgánico proveniente del despálme puede emplearse como sustrato para las plantas rescatadas.</p> <p>4.5) Trasplante de los cepellones. - Antes de introducir el cepellón a las bolsas se colocará una capa de 4 cm de sustrato en la base para asegurar un relleno completo de mantener la forma del cepellón.</p> <p>4.6) Medidas para garantizar la sobrevivencia de los ejemplares rescatados y trasplantados. Para reducir el estrés al que se verán sometidas las plantas por las acciones de extracción se realizarán las siguientes acciones:</p> <p>a) En caso de que el rescate no se pueda realizar en época lluvias, el sustrato en el cual se encuentran será regado abundantemente antes de las labores de extracción.</p> <p>b) Se lleva a cabo con la finalidad de asegurar la supervivencia del mayor número posible de ejemplares. Las actividades a realizar pueden incluir riego, deshierbe, fertilización y eliminación de pudriciones.</p> <p>d) En caso de requerirse se aplicará una dosis ligera de enraizador para promover la formación de raíces puesto que algunas de estas son afectadas en el trasplante</p> <p>4.7) Sitios propuestos para la reubicación de los ejemplares.</p> <p>a) El sitio final en donde serán reubicadas los individuos serán en las áreas disponibles dentro del predio de la promovente. Estos sitios deberán presentar condiciones similares a las del lugar en que habitaba el individuo.</p>				
--	--	--	--	--

Carrillo





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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

PS: Preparación del sitio, **C:** Construcción, **OM:** Operación y Mantenimiento.
CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

Subsistema de manejo integral de residuos.

La implementación del **proyecto** en sus diferentes etapas conllevará necesariamente la generación de residuos líquidos, sólidos y peligrosos (excepto en la etapa de operación y mantenimiento), tal y como se describió en el Capítulo II de la **MIA-P**.

Con la finalidad de disminuir al máximo y de manera efectiva los riesgos de contaminación al suelo, agua, manto freático y los ecosistemas, por aguas residuales, se han conjuntado una serie de medidas y/o acciones, las cuales se describen a continuación:

Manejo de Residuos Líquidos.

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

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

Manejo de residuos sólidos urbanos.

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

Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
	PS	C	OM	
El manejo, clasificación, almacenamiento y transporte de los residuos sólidos urbanos se realizará conforme a lo dispuesto en la normatividad ambiental vigente.				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
En el manejo de los residuos sólidos urbanos se considerará la implementación de las siguientes acciones: Medidas para la reducción de fuentes de residuos sólidos: I Prevenir y disminuir la generación de residuos sólidos, adoptando medidas de separación, reutilización y reciclaje.				

Manejo de Residuos Sólidos Urbanos



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

<p>Medidas para la separación, reutilización y reciclamiento de materiales:</p> <p>II Separar los residuos sólidos en orgánicos e inorgánicos.</p> <p>III Clasificar los componentes inorgánicos (papel, cartón, vidrio, plástico y metales).</p> <p>IV Recolección y transporte de los componentes inorgánicos a los centros de acopio más cercanos al sitio del proyecto, para esto último, los contratistas podrán consultar el directorio de centros de acopio de materiales provenientes de residuos en México, publicado por la SEMARNAT.</p> <p>Medidas para la disposición temporal y final de los residuos:</p> <p>V Utilizar contenedores o recipientes adecuados identificados para los residuos orgánicos e inorgánicos.</p> <p>VI La recolección y transportación de los residuos se hará por medio de vehículos debidamente autorizados para tal fin; los residuos sólidos urbanos serán retirados y conducidos a los sitios autorizados por la autoridad competente.</p>		
---	--	--

PS: Preparación del sitio, **C:** Construcción, **OM:** Operación y Mantenimiento.
CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

Manejo de residuos de manejo especial.

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

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

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

Manejo de residuos peligrosos

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

Medida o acción	Etapa de ejecución	Indicador o índice
-----------------	--------------------	--------------------



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

	PS	C	OM	
Se notificará a la autoridad ambiental competente, mediante los formatos establecidos, la generación o manejo de los residuos peligrosos conforme lo señala el artículo 43 de la LGPGIR .				<input checked="" type="checkbox"/> Índice de Cumplimiento <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de Desempeño Ambiental
Se contratarán empresas autorizadas por la SEMARNAT para el manejo, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.				
Se identificarán (etiquetas), clasificarán y manejarán los residuos peligrosos conforme lo establecido en la LGPGIR y en su Reglamento, así como en la normatividad vigente aplicable. Estos residuos se envasarán en recipientes o contenedores cuyas dimensiones, formas y materiales reúnan las condiciones de seguridad para su manejo.				
El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos se instalará cumpliendo con el artículo 82 del Reglamento de la LGPGIR .				
Se verificará que los residuos peligrosos no tengan un periodo de almacenamiento mayor a seis meses, quedando asentado en bitácoras.				
Las bitácoras se registrarán de acuerdo con el artículo 71, fracción I del Reglamento de la LGPGIR .				
Al concluir la etapa de construcción se dejará libre de residuos peligrosos aquellas instalaciones temporales en las que se hayan generado y el almacén será desmantelado y se presentará el aviso correspondiente a la SEMARNAT .				

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

Subsistema de control de contaminación atmosférica.

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción se generará la emisión de contaminantes a la atmósfera, tal y como se refiere en el Capítulo II de la **MIA-P**.

Acciones que aplicar:

Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
	PS	C	OM	
Se realizarán humedecimientos en las áreas de trabajo (con agua tratada), cuando así se requiera, para disminuir las emisiones de polvo. El Contratista o subcontratista diseñará un formato				<input checked="" type="checkbox"/> Índice de Cumplimiento <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de Desempeño Ambiental

Oficina 138.01.03
Carretera de Nayarit, S.A. de C.V.

Carrillo



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

donde se registren los días que requirieron de humectación.			
Se solicitará a la Contratista o subcontratista que los vehículos livianos utilizados, sean de modelos recientes, preferiblemente vehículos que no tengan más de 10 años de antigüedad.			
Se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos y maquinaria, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán registros documentales de su cumplimiento.			
En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente a cada unidad			
Se aplicarán en la medida de lo posible, horarios de trabajo diurnos, para evitar molestias por la generación de ruido			

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

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

Acciones generales.

Son acciones generales que implementar durante el **proyecto**, que consideran atender a varios componentes ambientales identificados:

Medida o acción	Etapas de ejecución			Indicador o índice
	PS	C	OM	
Difundir los lineamientos establecidos en materia de Protección Ambiental a los trabajadores y visitantes al área del proyecto y verificar su aplicación.				✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
En caso de requerir materiales de construcción para el proyecto , éstos deberán provenir de bancos de materiales autorizados por las autoridades competentes.				
Se colocarán letreros alusivos a la protección y cuidado de la flora y fauna dentro del predio				

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

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

Boquete 27 E 1120 3°
Carretera de Puerto, S.A. de C.V.



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.

Para realizar la evaluación del 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 conservado).

Escenario con proyecto sin Sistema de Gestión Ambiental

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

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

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

Carillo



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 **AI**, ya que se encuentra debidamente regulado el uso de suelo y se cumplirían con las disposiciones legales aplicables.

Sin embargo y de acuerdo con el 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.

Pronóstico Ambiental

Con base en el escenario ambiental actual, así como la evaluación del **proyecto** con respecto a su interacción con el medio y las medidas establecidas en el Capítulo VI de la **MIA-P**; se realizó una proyección del **SA** en un probable escenario futuro con la implementación del **proyecto**.

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

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

II. Análisis Técnico.

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

Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Carretera de México, S.L., 100-010

Carrillo



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

Respecto del cumplimiento del **proyecto** con la normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano y Uso de suelo, se tiene que éste cumple cabalmente con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, y con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico Punta Mita.

Ahora bien, se tiene que actualmente se encuentra en evaluación en esta Oficina de Representación el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales del **proyecto** con el número de bitácora 18/DS-0049/12/23, cuya información es congruente con la información aportada en la **MIA-P** es decir, se confirma que, actualmente el área del **proyecto** cuenta con vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia.

Finalmente, en relación con el empalme que tiene el **proyecto** con a zona federal marítimo terrestre, de acuerdo con el plano recibido el 25 de abril de 2024, donde indica la ubicación de las obras del **proyecto** respecto de la delimitación oficial del año 2022, se identifica que el predio de propiedad se sobrepone en aproximadamente 245 m², sin embargo; se aclaró que no se llevará a cabo ningún tipo de obra en esa fracción del terreno.

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 continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O), Q) y R), 9º, 12, 25,

Oficio No. 138.01.03/1648/2024
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: Artículos 1º, 3º inciso A fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **“Rancho 21 B Lote 2”**, ubicado en el Lote 2 de la subdivisión del lote el “Anclote”, división Ranchos dentro del Condominio Maestro Punta Mita, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

El **proyecto** consiste en la construcción operación y mantenimiento de 1 (una) Villa Residencial conformada por 3 bungalows, amenidades y servicios; en un terreno que tiene una superficie total de 8,522.29 m².

El polígono del proyecto está delimitado por el siguiente cuadro de construcción:

Vértice	CUADRO DE CONSTRUCCIÓN	
	X	Y
1	448768.02	2296033.86
2	448851.11	2296163.27
3	448811.26	2296188.47
4	448799.37	2296194.66
5	448725.64	2296063.99
6	448762.26	2296040.47
Superficie = 8,522.29 m².		

Se autoriza en materia de impacto ambiental, para el desarrollo del **proyecto**, el cambio de uso de suelo de terrenos forestales en una superficie de 3,361.00 m².

La siguiente tabla presenta el número de individuos a remover por especie forestal y los m³ de VTA:

Estimación del volumen RTA para el Cambio de Uso del Suelo en terrenos forestales para el proyecto.

Núm.	Especie	Nombre común	Núm. Árboles	Área Basal (m ²)	RTA (m ³)
------	---------	--------------	--------------	------------------------------	-----------------------



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

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

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

TERCERO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

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

"Parágrafo 2º de la Ley 27"
Cancún, Quintana Roo, a 21 de Mayo de 2024.



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

Oficio No. T38.01.03/1648/2024

proyecto que se pretenden modificar.

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEIPA** 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 **LGEIPA**. **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 **LGEIPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** 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



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

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 cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
- 2 Previo al inicio de actividades, la **promovente** deberá contar con la autorización del Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos forestales en una superficie de 3,361.00 m², se aclara que no se autoriza el cambio de uso de suelo en la superficie restante de predio, la cual deberá conservar la vegetación nativa.
- 3 Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
- 4 Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
- 5 En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
- 6 Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

Francisco D. B. Lazo D.
Coordinador de Área, S. G. de G. M.





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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

- 7 Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el **DOF** el 13 de enero de 1995.
- 8 El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
- 9 Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
- 10 En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
- 11 Para evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado para que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
- 12 Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
- 13 Para el manejo y control de especies de fauna que pudiera encontrar en el predio del **proyecto**, deberá hacer lo correspondiente al trámite de solicitud de autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tomen perjudiciales para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**, asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

- Las características de los ejemplares de fauna a reubicar.
- Los motivos de la reubicación.
- Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
- La anuencia del propietario del predio para la reubicación y destino de los ejemplares de fauna silvestre.

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

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**.

Procedo en S. L. de la D.
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. 138.01.03/1648/2024

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 **LGEPA**, 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 **LGEPA** y 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

ATENTAMENTE

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su plena y posesión definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma la Ato. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Lia Castro Díaz de León.- 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 18NA2023TD071

No. Bitácora: 18/MP-0047/12/23
XXCD/mgoc/klmm

