

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



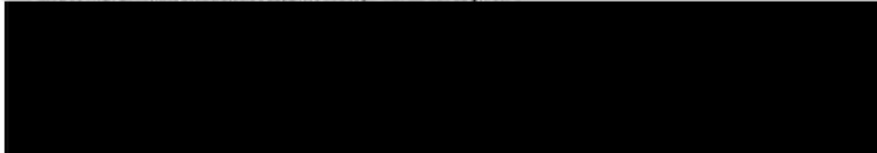
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

Tepic, Nayarit a 10 de abril de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Jose Francisco Gutiérrez Cantú.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Ricardo Alberto Simental Zapata, C. José Antonio Sandoval González,
Ricardo Alberto Simental Tovar y/o Martha Elena Tovar Madero

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el **C. Jose Francisco Gutiérrez Cantú**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el **proyecto "MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE KUPURI 24 EN PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"** propuesto a ubicarse en el lote Kupuri 24, localizado en la sección residencial Kupuri, siendo parte del sub-condominio independiente denominado "A-1/C Kupuri" integrante del subcondominio "lote A-1" a su vez integrante del subcondominio lote A, a su vez integrante del condominio "R1 Norte Kupuri", que forma parte del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en las coordenadas UTM de referencia 13Q X = 446,728,516 y Y = 2,298,107.307 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 13 de diciembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito sin fecha, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD073**.
- II Que el 14 de diciembre de 2023 mediante escrito sin fecha, el **promovente** presentó la página del periódico del 14 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 4 de enero de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/0001/24, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 15 de diciembre de 2023 al 3 de enero de 2024 y extemporáneos.
- IV Que el 4 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.

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE KUPURI 24 EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

- V Que mediante el oficio núm. 138.01.03/0212/2024 y 138.01.03/0213/2024, ambos del 18 de enero de 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 del **proyecto** al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI Que a la fecha de la emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta de las opiniones solicitadas referidas en el resultando V del presente oficio.

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) 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 fracción VII), Artículos 33, 34 tercer párrafo y 45 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por ser un desarrollo inmobiliario que de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** afectaría ecosistema costero y zona forestal. Con base en la Serie VI de Uso de Suelo y vegetación del **INEGI**, el predio se ubica en una zona identificada con la clave SMS y el tipo de vegetación identificado es selva mediana subcaducifolia; por lo que encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5º incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
- 3 Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

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, el **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 al **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar de dos plantas más un nivel de sótano, misma que será desarrollado en un polígono con una superficie total de 1,861.69 m² con la siguiente descripción:

Planta de ingreso.

El ingreso a la vivienda es desde un camino vehicular y otro peatonal. Desde la cochera se accede a la cocina y áreas comunes o hacia el ingreso peatonal. El ingreso peatonal es un pasillo donde ese encuentra un espejo de agua y otro pasillo que accede al módulo de las recámaras 4 y 5, y otro pasillo en planta alta donde se encuentran las recámaras 1, 2 y 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. 138.01.03/0952/2024

Camino de ingreso vehicular. Camino con adopasto, conecta la calle con la cochera y el acceso peatonal, 89.22 m².

Cochera. Cuenta con dos cajones, un closet de servicio y esta se vincula a la cocina y área principal de la casa, 48.43 m².

Pasillo de ingreso. Vinculado con la cochera, escaleras hacia la planta alta y áreas comunes 61.47 m².

Espejo de agua y muro llorón. Ubicados a los laterales del pasillo de ingreso 38.22 m².

Closet de servicio y montacargas. Área donde se ubica un vertedero, tarja, y montacargas para planta alta 8.22 m².

Baño de servicio. Cuenta con un mueble de lavabo, escusado y regadera 5.40 m².

Sala de juegos con medio baño. Estancia de convivencia vinculada al vestíbulo de ingreso y la terraza con vista panorámica a la bahía 57.42 m².

Sala. Está vinculada directamente al ingreso principal, al comedor, game room y terraza exterior 54.21 m².

Comedor. Cuenta con mesa para 12 comensales, mueble de servicio tipo credenza, vincula directamente con la cocina, terraza exterior y sala 30.00 m².

Cocina. Vincula directamente con el comedor y la terraza, cuenta con gabinetes bajo cubierta, fregadero, refrigeradores a los costados, una isla con parrilla y desayunoador, estufa, lavavajillas, horno, microondas, refrigerador, alacena, cuarto de despensa y cámara fría 64.92 m².

Comedor exterior. Cuenta con mesa para 12 comensales, vinculado directamente a la terraza exterior y game room 26.36 m².

Bar terraza. Área exterior pergolada con vista panorámica, se ingresa desde la sala de estar, comedor y cocina, separadas por cancelos corredizos 54.35 m². Cuenta con un área de Deck y BBQ (45.19 m²) y alberca con jacuzzi (77.72 m²).

Medio baño. Para alberca 2.55 m².

Bedroom 4. Cuenta con dos camas tamaño matrimonial, ventanas corredizas, 1 vestidor (4.02 m²), vestíbulo con doble lavabo (4.94 m²), WC (1.15 m²) y regadera (1.61 m²).

Bedroom 5. Cuenta con dos camas tamaño matrimonial, ventanas corredizas, 1 vestidor (4.02 m²), vestíbulo con doble lavabo (4.94 m²), WC (1.15 m²) y regadera (1.61 m²).

Bedroom 1. Pequeño vestíbulo al ingreso cuenta con una cama King y mueble pie de cama, ventanas corredizas con vista panorámica, y un escritorio (22.90 m²), closet y doble lavabo (14.02 m²), regadera (2.52 m²), closet (3.13 m²) y WC (2.00 m²).

Bedroom 2. Cuenta con una cama King y mueble de tv, ventanas corredizas con vista panorámica (21.03 m²), closet y doble lavabo (9.54 m²), regadera (2.60 m²), WC (1.67 m²) y tina (3.36 m²).

Bedroom 3. Pequeño vestíbulo al ingreso cuenta con dos camas tamaño matrimonial y mueble de tv, ventanas corredizas con vista panorámica (22.85 m²), closet (7.83 m²), regadera interior (2.63 m²), regadera exterior (6.14 m²), lavabos y pasillo (8.37 m²) y WC (1.78 m²).

Closet de servicio. Tiene un vertedero, tarja y closet (3.10 m²).

Terraza Mirador. Área con vista panorámica a la Bahía 55.96 m².

Huellas de ingreso. Huellas de ingreso peatonal de calle a la vivienda 52.19 m².

Circulaciones verticales. Escaleras para acceder al nivel superior de la vivienda 9.36 m².

Pasillo. Espacio de transición para recámaras nivel superior de vivienda 23.72 m².

Recámara de servicio. Con dos camas individuales y un closet 13.08 m², baño completo 4.24 m² y vestidor 2.12 m².



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

- Bodega & Cuarto de Filtros.** Espacio destinado a guardar bombas de alberca 40.00 m².
- Lavandería.** Cuenta con área de guardado, repisas, lavadoras, secadoras, área de planchado, vertedero y tarja/lavabo 42.36 m².
- Closet de blancos y montacargas.** Área de muebles para guardado de blancos 12.96 m².
- Cocina de área de servicio.** Espacio para personal de servicio, cuenta con muebles de cocina, barra y lockers 21.43 m².
- Bodegas.** Área destinada para almacenar 17.38 m².
- Baño de servicio.** Baño para uso de personal de servicio 4.84 m².
- Sala tv/juegos en sótano.** Área con sala, mueble de televisión y frigobar 40.47 m².
- Baño para sala tv/juegos.** Lavabo doble, WC y regadera 7.40 m².
- Closets.** Área de guardado de los dueños 10.83 m².
- Bedroom 6.** Cuenta con dos camas, mueble de tv y sofá, ventanas corredizas (41.96 m²), un patio exterior (17.80 m²), doble lavabo (3.25 m²), regadera y WC (3.75 m²).
- Cuarto de máquinas.** Espacio destinado a guardar bombas de cisterna 12.28 m².
- Cisterna.** Almacén de agua 13.00 m².

Acabados:

-Muros.

Muros bajos/contención; muros de block, recubiertos con piedra de la región.
Muros interiores; muros de block con enjarre acabado en pintura vinílica color hueso.
Muros exteriores; muros de block con acabado estuco.

-Pisos.

Piso de acceso vehicular; adopasto.
Pisos interiores; Mármol travertino avejentado.
Pisos exteriores; Mármol travertino avejentado.

-Alberca.

Muros y fondo de alberca en acabado pebblestone o hidrolizado.

-Azoteas/techos.

Losas; aligeradas con vigueta y bovedilla/casetón.

-Pergolas.

Acabado en madera de pino tratada.
Interiores plafonados; Tablaroca, Durock con pasta y acabado pintura vinílica color hueso.

-Generales.

Cocina; Cubiertas de barras en granito, alacena y extraíbles hechas con madera natural de la región. Baños; cubiertas de cuarzo o granito, muebles de carpintería con madera natural de la región, cristales templados 9mm a hueso.
Canceles y ventanas; perfiles de acero con pintura electrostática y cristales templados de 9mm.
Viguería expuesta y pérgolas; madera natural de la región.

Desglose de superficies del proyecto (en metros cuadrados)	m ²	
Superficie legal del proyecto	1861.69	100%
-Planta baja nivel +24.50		
Construcción cubierta		



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

Habitación 05 y baño completo	38.06	
Cochera y escalara que baja a sótano	58.73	
Cocina principal, alacena, cámara fría, closet de servicio y baño completo	78.54	
Sala de juegos y baño completo	57.63	
Bar terraza	62.72	
Escalera a recámara 05 y pasillo	20.90	
Sala y comedor	77.50	
Aleros	24.71	
Total construcción techada planta baja	418.79	22%

Áreas generales de construcción descubierta		
Ingreso y estanque frontal	93.41	
Rodamiento vehicular hacia cochera en sótano	89.22	
Patio frontal con banquetas de acceso	52.20	
Comedor exterior	19.14	
Alberca	78.90	
Área de camastros	47.83	
Muros de piedra en fachada	3.00	
Modulo de basura, planta de emergencia y transformador	34.55	
Total construcción descubierta en planta baja	418.25	22%

Áreas verdes		
Jardín perimetral	1,024.65	
Total áreas verdes	1,024.65	56%

Suma de las áreas generales del proyecto		
Total construcción techada planta baja	316.58	22%
Total construcción descubierta en planta baja	418.25	22%
Total áreas verdes	1,024.65	56%
Total De áreas (Igual a la superficie total del predio)	1861.69	100%
• Planta alta nivel +28.00		m²
Habitación 5 con baño completo		38.06
Habitación Principal con baño completo y porción de terraza cubierta		66.98

"TELAM CASA HABITACIÓN SIN SERVICIO DE PUERTO EN PUNTA DE NITA, ZONA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

Habitación 2 con baño completo y porción de terraza cubierta	62.78
Habitación 3 con baño completo y porción de terraza cubierta	67.51
Aleros	18.36
Total construcción cubierta en planta alta	253.69
Áreas generales de construcción descubierta planta alta	m²
Terraza descubierta Habitación principal, 2 y 3	32.99
Total construcción descubierta en planta alta	32.99

Planta de sótano nivel +20.30	
Cisterna, cuarto de máquinas y closet de servicio	14.82
Baño habitación de servicio, escalera y vestíbulo	41.49
Lavandería y closet de blancos	59.09
Área de servicio, bodegas y baño de servicio	52.21
Escalera y vestíbulo	17.49
Sala tv/juegos y baño completo	52.85
Recámara 6 con closet y baño completo (58.63 m ² cuentan para COS)	71.47
Patio	20.17
Total de áreas constructivas en sótano	329.59

Descripción de obras y actividades principales del proyecto.

Las actividades y obras consistirán en la ejecución del cambio de uso de suelo forestal mediante el desmonte y retiro de vegetación, pretendiendo que en las áreas de desplante del **proyecto** se ejecute el desmonte de manera permanente, en una superficie de 840.41 m²; en tanto que en la superficie restante de 1,021.27 m², se realice de forma temporal y procurando conservar los ejemplares que permitan las maniobras de maquinaria y equipos, de forma que esa superficie recupere gradualmente su cubierta vegetal mediante las acciones de reforestación que se proponen en la **MIA-P**.

Etapas de preparación del sitio.

Actividades preliminares. Se iniciará con un procedimiento de ahuyentamiento orientado de fauna que pudiera encontrarse en el sitio del **proyecto** como medida de seguridad, dirigido desde el área de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**CUSF**) hacia fuera, para provocar que todo ejemplar de fauna silvestre que pudiese encontrarse en el sitio, se traslade hacia las áreas en estado natural de la zona.



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

Se ejecutará el Programa de rescate, protección y conservación de fauna silvestre que se incluye en el anexo IV de la **MIA-P**. Posteriormente se procederá con la colocación de una malla perimetral conformada por malla ciclónica y malla sombra color verde, una vez colocada la malla perimetral se procederá a proteger los árboles que se conservarán con una cerca provisional de varilla y cinta de precaución.

Marcado de Polígonos y Rescate de Flora. Se procederá al marcado con cinta plástica y estacas de los polígonos que serán sujetos al Cambio de Uso de Suelo Forestal (**CUSF**) para asegurarse de que el retiro de vegetación se realice únicamente dentro de dichos polígonos, y se ejecutará el Programa de Rescate, Protección y Conservación de la Flora que se propone en el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**ETJCUSF**), llevando a cabo el rescate de todos los ejemplares que sean técnicamente factibles y que garanticen la sobrevivencia una vez rescatados, independientemente que se encuentren o no listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, así como recolección de semillas, de acuerdo a lo señalado en el respectivo Programa de Reforestación.

Desmunte. Consistirá en el retiro del arbolado en una superficie de 00-08-4041 has. Siguiendo los lineamientos establecidos por el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**ETJCUSF**) e implementando las medidas de prevención y mitigación manifestadas en la **MIA-P**.

Despalme. Consistirá en el retiro de una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad que consiste en una parte de la capa que contiene limos arenosos color café oscuro con materia orgánica, la cual será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**, en caso de sobrante, será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

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

Excavación. Consiste en la actividad de retiro de suelo natural hasta llegar a los niveles que requiere el **proyecto**. La topografía del terreno es en declive gradual de Sur a Norte. Las curvas de nivel indican que el nivel del suelo natural va desde los 26 m.s.n.m. en la zona colindante con la vialidad hasta los 19 m.s.n.m. Se trabajará un área de plataforma para el desplante de los edificios principales, estimando que el volumen de corte alcanzará los 1,380 m³, de los cuales se aprovechará el material necesario para los rellenos. El resto del material de excavación se dispondrá en sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, cuidando que solo se entregue material de excavación sin residuos sólidos. Se manifiesta que el predio actualmente presenta cierta afectación por erosión, por lo que se establecen medidas de mitigación al respecto.

Nivelación y Compactación. Se llevará a cabo la colocación de parte del material de despalme y también de material proveniente de casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Se colocará el material de compactación hasta llegar a los niveles requeridos,

MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 10000225 EN PUNTA DE ANTA, MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

humedeciendo, compactando y nivelando según lo determine la planimetría del **proyecto**. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo. Se estima un volumen de terraplén de 1,184 m³.

Descripción de obras y actividades provisionales.

Construcción de instalaciones provisionales. Se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie aproximada de 210 m². Consistirán en una bodega para resguardo de herramienta y materiales, serán construidas con madera y láminas. Habrá un tráiler que será usado como oficina para los residentes y un pequeño comedor, todos los cuales tendrán un carácter de provisional y serán retirados al término del **proyecto**. Frente a estas instalaciones provisionales se asignará un área como patio para maniobras de vehículos. Habrá sanitarios portátiles, en una proporción de 1 por cada 15 trabajadores, hasta en tanto se ponga en operación la conexión con el drenaje local.

Obras provisionales del **proyecto**.

Uso	Superficie (m ²)
Trailer Oficinas	20
Área Para Sanitarios Portátiles	16
Caseta Vigilante	4
Bodegas	80
Comedor	30
Patio De Servicio	60
Total	210

Las actividades provisionales estarán directamente vinculadas con el funcionamiento de las obras provisionales y consistirán en actividades de oficinas, vigilancia y uso de bodegas y patio de servicio.

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

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

Etapas de construcción.

Cimentación. La cimentación se realizará mediante losas de cimentación con contra trabes desplantadas a cuando menos 3.00 m de profundidad; el empotramiento de la estructura de cimentación será por lo menos 1.00 m de profundo del nivel de terreno natural. El relleno de las cepas se hará con material de banco y compactado por medios mecánicos en capas de 30 cm al 95% proctor.



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

a base de presión por medio de la red común. El suministro será desde la red de agua potable del Condominio Maestro Punta Mita.

Drenaje sanitario. La tubería se colocará en zanjas con paredes verticales de dimensiones variadas, según sea el caso del diámetro de la tubería a colocar, donde se hará un acostillado, el cual consistirá en colocar material fino (arena de banco) y se compactará al 90 % proctor con apisonadores curvos y planos cada 20 cm hasta el nivel de la plataforma. Se conectará a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita.

Drenaje pluvial. Será principalmente superficial, consistiendo en fosas de captación de agua para recibir los flujos de la precipitación de temporal, así como tubería, canaletas y bajantes para atrapar las aguas que bajan de la parte alta de los lomeríos y conducirla fuera del terreno dirigiendo las aguas a través de la vialidad colindante, que dirigirán el excedente hacia la zona costera.

Electrificación, alumbrado. La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad colindante a todo el interior de la casa.

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

Habilitación de Áreas Verdes y jardines. Consistirá en el sembrado de especies regionales de ornato y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.

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

Etapas de operación y mantenimiento.

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

Para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos sólidos o líquidos, ya que se contará con el servicio de recolección municipal de residuos y las aguas residuales se enviarán por el sistema interno de drenaje a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita.

Descripción de obras asociadas al proyecto.

El **proyecto** no requerirá de obras especiales asociadas ni la instalación de tecnología especial



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

para su funcionamiento y operación, ya que en el Condominio Maestro Punta Mita existen todos los servicios urbanos, además, no se requerirá la apertura de nuevas vialidades, ya que el predio colinda con una ya en operación y en buen estado.

Etapas de abandono del sitio.

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

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

Durante la etapa de construcción y durante la operación de la residencia, se generarán residuos sólidos de tipo urbano (domésticos).

Tipos de residuos en la construcción y operación del proyecto.

Etapas	Tipo de residuo	Fuente de emisión
Preparación del sitio y construcción	Escombros (madera, tierra, papel, varilla, rocas, tabiques rotos, etc.)	Obra
	Aguas residuales sanitarias	Trabajadores
	Gases de combustión	Maquinaria
	Ruido	Maquinaria
Operación y mantenimiento	Residuos sólidos	Casa
	Aguas residuales	Casa
	Gases combustión	Casa

Se estima una generación de aproximadamente 229 m³ de escombros para la construcción de la vivienda. Este escombros será depositado en donde la autoridad municipal lo indique. Residuos a generar son papel, cartón, tela, madera, metales ferrosos, materiales pétreos, vidrio, plástico rígido, plástico flexible, cuero y similares, residuos de alimentos, residuos de jardinería, entre otros.

Manejo y Disposición.

Residuos líquidos: Durante la construcción se contará con sanitarios provisionales conectados al drenaje del fraccionamiento. Durante la operación, se contará con un sistema interno de drenaje y alcantarillado para enviar, en ambas etapas, todas las aguas residuales a la planta de tratamiento instalada en el Condominio Maestro Punta Mita. Las aguas residuales son de tipo doméstico.

"SEÑOR CASA, HABITACIÓN EN EL LOTE KAPJUN EN PUNTA DE MITA, ZONA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

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

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

Infraestructura adecuada para el manejo y disposición de los residuos.

Residuos sólidos peligrosos. No se producirán en la construcción ni operación de la vivienda unifamiliar.

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

Aguas Residuales. El **proyecto** se conectará a la planta de tratamiento de aguas residuales del Condominio Maestro Punta Mita.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, que establecen la obligación de el **promoviente** 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:

"MI+P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE RUPURITZA EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

Vinculación: El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita.

NOM-002-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicada el 3 de junio de 1998 en el Diario Oficial de la Federación.

Vinculación: El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita.

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

Vinculación: La **promovente** se encargará de exigir a contratistas y transportistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona, tanto para sus vehículos como para la maquinaria que se utilice, en su caso.

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

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

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

Vinculación: Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del **proyecto**, por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.

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

Vinculación: En el sitio del **proyecto** se identificó una sola especie silvestre de reptil (*Aspidoscelis lineattissimus*), además de una especie de ave (*Eupsittula canicularis*) y una de mamíferos (*Nasua narica*) incluidas en esta norma por lo que se presentan medidas de mitigación de los impactos identificados, específicos para estas especies.

NOM-081-SEMARNAT-1994. Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Esta norma establece en su numeral 4 lo siguiente:

4 definiciones.

4.3 Fuente Fija. Es toda instalación establecida en un solo lugar que tenga como finalidad desarrollar actividades industriales, comerciales, de servicios, o actividades que generen o puedan generar emisiones contaminantes a la atmósfera.



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

Vinculación. Las actividades del **proyecto** no encuadran en el supuesto de la norma relativo a una instalación establecida en un solo lugar, por lo que no aplica la norma. No obstante, se establecerá como obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que circulen durante la construcción del **proyecto**, el respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.

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

Se manifiesta que, durante la etapa de operación del **proyecto**, los usuarios y ocupantes del mismo podrán realizar actividades recreativas en la playa y litoral costero al cual tendrán acceso, pero el **promoviente** manifiesta que no realizará ningún aprovechamiento extractivo ni de ninguna índole respecto a las especies de tortugas marinas. Aun cuando el **proyecto** no es colindante a la Zona Federal Marítimo Terrestre, sus ocupantes, al igual que el resto de los colonos podrán hacer uso de la zona de playa, por lo que el **promoviente** ejecutará todas y cada una de las medidas precautorias, desde la 5.4.1 hasta 5.4.6, ordenadas por esta norma.

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

En cuanto a ordenamientos en materia de uso del suelo, el área del **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (**PMDUBB**), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002.

En base al **PMDUBB** se determina que el predio se encuentra en un área con uso Turístico (T-12) en la que el uso predominante es la construcción de hoteles, condominios y casas habitación.

El uso de suelo del **proyecto** se encuentra sujeto al cumplimiento de las siguientes normas para el control de la urbanización y edificación:

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDUBB*	Cumplimiento
Uso de suelo	Habitacional	Habitacional T-12	Cumple
Terreno m ²	1,861.69 m ²	600 m ²	Cumple
Construido en planta baja m ² (desplante)	477.42 m ²	335.10 m ²	Cumple
Cos=	1,861.69 477.42	0.26	0.18
Total de construcción del proyecto en todos sus niveles (m ²)	741.00 m ²	670.21 m ²	Cumple

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL LOTE TURISTICO EN PUNTA DE ANTA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

AV. ACAPULCO-TEPECOS, COL. CENTRO, TEPIC, NAYARIT, C.P. 63000. TELÉFONO: (031) 3786901. www.gob.nay.mex.mx

Página 16 de 42.



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

CUS=	1,861.69	0.40	0.36	Nota (1)
	741.00			
Niveles	2	2		Cumple
Densidad.- No. de departamentos, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea	1	5 casas por hectárea = 1 casas		Cumple
Restricción frontal vialidad	10 metros	10 metros		Cumple
Restricción lateral	5 metros	5 metros		Cumple
Restricción trasera vialidad	13 metros	10 metros		Cumple

Determinación del coeficiente de ocupación de suelo (COS)	Superficie en m²	% respecto del predio
Superficie del predio del proyecto	1861.69	100.00%
Áreas de construcción techada en planta baja	418.79	
Áreas de uso habitacional en sótano	58.63	
Total de superficie para determinación del COS	477.42	26%

Tabla de determinación del coeficiente de utilización de suelo (CUS)	Superficie en m²	% respecto del predio
Superficie restante del predio para el proyecto	1861.69	100.00%
Áreas de uso habitacional en sótano	58.63	
Planta baja	418.79	
Planta alta	263.59	
Total de superficie para determinación del CUS	741.01	40%

Como se puede observar, el **proyecto** cumple con los parámetros y restricciones establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas Nayarit, debiendo considerarse las notas siguientes:

Nota (1): El **proyecto** ha sido aprobado por el Comité de Construcción del Condominio Maestro de Punta Mita con base en su Reglamento Interno y su Régimen Condominal; dicha autorización es un requisito indispensable para que el Ayuntamiento de Bahía de Banderas otorgue las licencias y autorizaciones que le competen exclusivamente en materia urbana, las cuales se encuentran en proceso actualmente. Se estarán presentando en alcance, ya que el tiempo y fecha de su expedición no depende de la voluntad del **promoviente**.

El **proyecto** se encuadra dentro de las restricciones urbanísticas que se establecen en el Reglamento de Construcción y Régimen Condominal de dicho complejo turístico inmobiliario, obligatorias para los condóminos, considerando los términos del dictamen 0685/2018 de fecha 22 de agosto de 2018 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

Ecología del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, referido a los proyectos en lotes que componen el Condominio Maestro Punta Mita y sus Subcondominios.

Considerando lo anterior, y el mandato del artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de impacto ambiental, el **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación, que emita la autorización del **proyecto** en materia de impacto ambiental exclusivamente, imponiendo los términos y condiciones que considere necesarios en la misma materia, incluyendo los relativos a la obtención y presentación de las autorizaciones en materia urbana que competen a otros órdenes de gobierno.

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

Delimitación del área de influencia.

Utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos en las diferentes etapas del **proyecto**, se llega a determinar el área de influencia del **proyecto**, la cual tiene un área de 30,262.29 m².

Delimitación del sistema ambiental.

La delimitación del área de estudio o sistema ambiental (**SA**) fue elaborada tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del **proyecto**, así como los factores sociales y el entorno inmediato del área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas) llegando a identificar el **SA** con una superficie de 67,819,616.58 m² (6,781.96 h).

Aspectos bióticos.

Vegetación.

De acuerdo con el Conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1: 250 000, serie VI (Capa Unión) de **INEGI** (2016) la unidad de vegetación existente dentro del sistema ambiental está clasificada como vegetación secundaria arbustiva de selva mediana caducifolia (**Vsa/SMS**).

Vegetación encontrada en el sitio del proyecto.

PREMIER CASO HABITACIÓN EN EL LOTE EXPUESTO EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

AV. REFORMA 100, 1.º PISO, CDM. CENTRO, TAPIC, PUEBLO, C. P. 63000. TELÉFONO: (31) 2184801. FAX: 2200000000000000

Página 18 de 42



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

Nombre científico	Nombre común	NOM 059
<i>Dicliptera resupinata</i>	Ramonsillo	
<i>Cascabela thevetia</i>	Thevetia	
<i>Blignonia aequinoctialis</i>	Cuamecate verde	
<i>Aphananthe monoica</i>	Chilillo	
<i>Ipomea sp.</i>	Quebraplatos	
<i>Euphorbia hypericifolia</i>	Golondrina	
<i>Sapium macrocarpum</i>	Mataiza	Amenazada (A)
<i>Albizia sp</i>	Guajillo de cerro	
<i>Mimosa pudica</i>	Garabato	
<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchillo	
<i>Acacia cochliacantha</i>	Huinol	
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guacima	
<i>Abutilon sp.</i>	Majahuilla	
<i>Rhipidocladum racemiflorum</i>	Otatillo	
<i>Megathyrsus maximus</i>	Pasto guinea	
<i>Coccoloba barbadensis</i>	Juan perez	
<i>Serjania racemosa</i>	Cerjania	
<i>Physalis chenopodifolia</i>	Tomatillo	

Volumen de vegetación a remover por el CUSFT.

Nombre común	Nombre científico	Numero	Volumen
Guajillo de cerro	<i>Albizia sp</i>	20	0.997
Guácima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	4	0.293
Guamuchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	3	0.171
Huinol	<i>Acacia cochliacantha</i>	20	1.153
Juan perez	<i>Coccoloba barbadensis</i>	4	0.176
Majahuilla	<i>Abutilon sp.</i>	3	0.241
Mataiza	<i>Sapium macrocarpum</i>	23	2.244
Total		77	5.275

Fauna.

El muestreo de la fauna en el sitio de **proyecto** se realizó mediante la implementación de dos transectos que recorren el predio de norte a sur. En los recorridos de estos transectos se implementaron técnicas de muestreo directo e indirecto propias para cada uno de los grupos



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

faunísticos.

Fauna encontrada en el sitio del proyecto.

Clase	Nombre científico	Nombre común	NOM 059
Reptilia	<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo	
Reptilia	<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Huico de líneas	(PR)
Reptilia	<i>Aspidoscelis gularis</i>	Huico pinto del noreste	
Aves	<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote	
Aves	<i>Zenaida macroura</i>	Huilota	
Aves	<i>Fregata magnificens</i>	Fragata	
Aves	<i>Mimus polyglottos</i>	Sinsonte norteño	
Aves	<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico fretanaranja	(PR)
Aves	<i>Saltator coerulescens</i>	Saltador gris	
Aves	<i>Tyrannus crassirostris</i>	Tirano pico grueso	
Aves	<i>Myiozetetes similis</i>	Luisito Común	
Aves	<i>Myiarchus tuberculifer</i>	Papamoscas triste	
Mammalia	<i>Nasua narica</i>	Coati	(A)

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 el **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 el **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

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

Medidas para los impactos durante la etapa de preparación del sitio.

Componente afectado: Suelo.

Impacto	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
---------	---

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE ATENCIÓN EN PUNTA DE MITA, COMUNA DE SAN JOSE, NAYARIT

En Atlix, Jalisco, a 05 de Mayo del 2024. Teléfono: 031 2134101 sema@sema.gob.mx

Página 20 de 42



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

ambiental	Acción concreta	Evaluación	Registro
-Exposición de suelo a procesos erosivos por ejecución del cambio de uso de suelo.	Se delimitarán las áreas que sean sujetas a cambio de uso de suelo para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
-Modificación del uso de suelo por el retiro de vegetación.	Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción del aire.	Los riegos se realizarán por las mañanas y al final del día con el fin de disminuir la pérdida de agua por evapotranspiración.	Se registrará en la bitácora la ejecución de los riegos diarios.
	Se llevará a cabo un Programa de paisajismo con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en el programa, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más ejemplares para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito.
	Se apoyarán a los programas locales de reforestación a través de donaciones en especie o económicas.	Se entregará un escrito ante el ayuntamiento de Bahía de Banderas donde se expone la voluntad del promoviente de participar en este tipo de programas.	Se registrará en la bitácora ambiental cada una de las participaciones del proyecto en este tipo de programas.
	Se llevará a cabo un Programa de Reforestación dentro y fuera del sitio del proyecto .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.

Componente afectado: Clima.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
-Contribución al cambio climático por remoción de vegetación.	Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE RUPURÍ 24 EN PUNTA DE NITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

contempladas a la vegetación,	la cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto . Se evaluará el éxito de la medida a partir del número de veces que se observe alguna afectación.	correspondientes.
Se llevará a cabo un Programa de paisajismo con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en el programa, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más ejemplares para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito.
El corte de la vegetación se realizará de manera manual para disminuir las emisiones del uso de maquinaria.	Los cortes de vegetación iniciaran por el follaje y ramas, utilizando herramientas manuales, posteriormente para los troncos y ramas de mayor volumen se utilizará la motosierra.	Se llevará un registro fotográfico de la ejecución del desmonte.
Se apoyarán a los programas locales de reforestación a través de donaciones en especie o económicas	Se entregará un escrito ante el ayuntamiento de Bahía de banderas donde se expone la voluntad del promoviente de participar en este tipo de programas.	Se registrará en la bitácora ambiental cada una de las participaciones del proyecto en este tipo de programas.
Se llevará a cabo un Programa de Reforestación.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.

Componente afectado: Flora y fauna.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro

*MUE-2 CASA HABITACIÓN EN EL LOTE EN PUERTO EN PUERTO DE NAYARIT, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

-Disminución de la superficie de vegetación forestal a causa de la ejecución del cambio de uso de suelo.	Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto .	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.
-Disminución de la diversidad de flora a causa de la ejecución del cambio de uso de suelo.	Se llevará a cabo un Programa de Reforestación fuera del sitio del proyecto , para compensar la pérdida de vegetación durante el cambio de uso de suelo. Posteriormente, se reforestará en el área de CUSF temporal	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.
-Migración de fauna por reducción de hábitat.	Se prohibirá la creación de fogatas dentro del área del proyecto .	Se colocarán letreros preventivos y se evaluará su permanencia y mantenimiento. Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al término de las jornadas, para evitar más quemadas.	En la memoria fotográfica se registrarán los letreros y su estado y se llevará un registro de cualquier indicio de quema de material vegetal en la bitácora.
	Se propondrá la conservación de un corredor biológico en la colindancia este del sitio de proyecto con el comité del condominio maestro de Punta de Mita.	El área designada como corredor biológico deberá conservar su vegetación nativa y solo podrán ejecutarse labores de reforestación y limpieza.	Se registrará el convenio o acuerdo al que se llegue con el comité del Condominio maestro de Punta de Mita, asimismo se llevará registro de las actividades que se realizan en esta área.
	Se propondrá el rescate de ejemplares de árboles nativos para evitar que se vean afectados por el CUSTF , en especial de individuos de <i>Sapium macrocarpum</i> .	En coincidencia con el ETJ del proyecto se rescatarán 39 ejemplares de especies de flora de distintos tamaños, incluyendo 10 ejemplares de <i>Sapium macrocarpum</i> .	Se llevará un registro de cada uno de los ejemplares sujetos a rescate, así como evidencia fotográfica.

Medidas para los impactos durante la etapa de construcción.

Componente afectado: Suelo y subsuelo.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro

PMIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE KUPURI 24 EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

Av. Alianza No. 110 Ota., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000

Teléfono: (311) 2154801

www.gob.mx/nayarit

Página 23 de 42



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

-Modificación de la estructura del suelo por la cimentación del proyecto. -Alteración de la capacidad de filtración del subsuelo por la cimentación. -Alteración de la estructura del subsuelo por la cimentación. -Modificación del uso de suelo para la construcción del proyecto.	Se delimitarán las áreas de cimentación para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
	Se ejecutarán todas y cada una de las recomendaciones del estudio de Mecánica de Suelos para asegurar la estabilidad del suelo.	Se verificarán y revisarán periódicamente las recomendaciones.	Se tomará evidencia fotográfica de la ejecución y revisión de las recomendaciones.
	Se apoyará los esfuerzos locales de conservación en programas específicos de reforestación y conservación de ecosistemas protegidos o relevantes.	La colaboración podrá ser en especie o monetaria y deberán apoyarse organizaciones que tengan programas enfocados en la conservación o recuperación de ecosistemas naturales.	A través de escritos se registrará la intención de colaboración con las diferentes organizaciones.
	Se llevará a cabo un Programa de Reforestación fuera del sitio del proyecto, para compensar la vegetación perdida durante el cambio de uso de suelo. Posteriormente, se reforestará en el área de CUSF temporal dentro del predio.	Se evaluará a través del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados en reforestación, utilizando como mínimo un 80% de supervivencia para considerar que se tuvo éxito. En caso de ser necesario se incorporarán más árboles para alcanzar la meta.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito de la reforestación.

Componente afectado: Agua.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
-Incremento en la demanda de agua potable.	Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.

RECEBIÓ EN LA SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES, OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NAYARIT, A LAS 15:00 HORAS DEL 24 DE AGOSTO DE 2024.

Atte. [Firma] [Nombre] [Cargo] [Institución]

Página 24 de 42



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

	lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.		
	Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado
	Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su vida útil	Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.

Medidas para los impactos durante la Etapa de Operación y Mantenimiento.
Componente afectado: Suelo.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
Generación de residuos urbanos durante la operación del proyecto .	Se ejecutará un Programa de Manejo de Resíduos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
	El proyecto contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes proplamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciando así la separación de estos.	Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento.	Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.

Componente afectado: Agua.

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
-Generación de aguas residuales durante la operación del proyecto .	Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su vida útil.	Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.
-Incremento en la demanda de agua potable durante la operación del	Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE KUPUR, 24 EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"

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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

proyecto.	mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	recomendados:	para que sean reemplazados.
	Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado.

Componente afectado: Aire y clima

Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación		
	Acción concreta	Evaluación	Registro
-Generación de gases de efecto invernadero durante la operación del proyecto .	Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua.	Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados
	Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del proyecto para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto .
	Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del proyecto .

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

Que la fracción VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener los pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas para el **proyecto**; en este sentido, dicha información es relevante desde el punto de vista ambiental, ya que el pronóstico permite predecir el comportamiento del sistema ambiental garantizando que se respetará la integridad funcional del ecosistema a partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generaría el **proyecto** de manera espacial y temporal.

De acuerdo a lo anterior, en la **MIA-P** del **proyecto** evaluado se consideraron los siguientes pronósticos.



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

Pronóstico de escenario sin proyecto.

En ausencia del **proyecto**, las tendencias de desarrollo habitacional y hotelero de la zona, se concentrarán en los puntos de alto desarrollo que se observan tanto al Suroeste, hacia el extremo Poniente del desarrollo Punta Mita, así como al Oriente del **proyecto**, hacia Higuera Blanca y Sayulita, toda vez que los instrumentos locales de planeación local como el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, así como los proyectos de promoción y desarrollo de la Riviera Nayarit, han identificado a esta región como un sitio en donde se fomentará el desarrollo turístico hotelero, náutico y habitacional de alta calidad. De hecho, el desarrollo turístico habitacional y náutico tiene un continuo desarrollo, con proyectos como los desarrollos Ranchos, El Banco, Susurros y la reconstrucción de la Marina Nuevo Vallarta y la construcción de la Marina en la Cruz de Huanacaxtle.

Pronóstico del escenario con el proyecto.

En presencia del **proyecto** no habrá impactos ambientales significativos sobre el sistema ambiental o en el sitio de **proyecto**, ya que en la actualidad ya existe una actividad antropogénica importante. Sin embargo, el resultado esperado de la aplicación de los programas ambientales como la reducción de la cantidad y buen manejo de residuos sólidos generados; la reforestación con flora nativa preferentemente; minimizar la generación de gases por combustión de hidrocarburos y de ruido, etc., permitirán un buen control sobre las actividades relacionadas con el **proyecto** y podrá favorecer que la dinámica ambiental mantenga su equilibrio, de manera que el estado general actual de la zona se conserve, en tanto que se permite la realización de la actividad productiva de construcción y desarrollo, generadora de empleo y consecuentemente, de un gradual mejoramiento en el nivel de vida.

El escenario modificado ha sido analizado, planeado y autorizado por los instrumentos de planeación urbana y ambiental, de manera que el **proyecto** se insertará en un área con tendencias de desarrollo constructivo de baja densidad en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

A continuación se presenta el pronóstico del escenario ambiental sin **proyecto**, con **proyecto** sin medidas de mitigación y con **proyecto** y medidas de prevención y mitigación.

Componente ambiental: Suelo.

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias El suelo permanecerá sujeto a probables eventos de erosión por escurrimientos laminares ocasionales. Internos, sin embargo, las tendencias de desarrollo ocasionarían una pérdida gradual de suelo natural para dar paso al desarrollo de infraestructura	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación aumentaría el impacto al suelo ya que la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del intemperismo y la erosión. De igual manera el mal manejo de los residuos sólidos, especialmente durante la	Aun cuando existirá afectación puntual de este componente en las áreas de desplante del proyecto , la implementación de medidas de prevención y mitigación disminuirán la magnitud de esta afectación, evitando una larga exposición del suelo, reintegrando el suelo de las excavaciones al sitio del proyecto

*MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE KUPURI 24 EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

turística.	construcción del proyecto, afectarían a este componente, posibilitando su contaminación.	y previniendo la contaminación de residuos sólidos. Asimismo, la implementación de un programa de Manejo de Residuos permitirá mejorar las condiciones actuales del suelo y evitar la acumulación de residuos.
Escenario ambiental esperado Continuará dentro del Sistema ambiental (SA) el desarrollo de la actividad constructiva y habitacional actual. El suelo podría ser sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde no cuenta con vegetación nativa ni introducida en cantidad importante, así como a procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo.	Un escenario con alteraciones en el suelo por modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación con residuos sólidos.	En el sistema ambiental seguirían presentándose tendencias de desarrollo turístico habitacional de la misma naturaleza del proyecto, como los que ya existen en la zona, mientras que, en el sitio del proyecto, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación se contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo evitando su erosión.
Modificación de la calidad ambiental En el sitio de proyecto no existirían cambios, sin embargo; en el sistema ambiental proseguirá el deterioro de las condiciones del suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos.	El sitio de proyecto vería afectada la calidad de este componente de manera moderada, por la pérdida de suelo de manera puntual en el sitio de desplante de las obras y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos; ya que estos son de fácil dispersión.	Con la ejecución de las medidas de mitigación específicas para este componente ambiental, y los programas ambientales que se ejecutarán (ver capítulos V y VI de la MIA-P), se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general.

Componente ambiental: Subsuelo.

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias En ausencia del proyecto, el subsuelo continuará modificándose gradualmente en toda la franja costera destinada al desarrollo, a medida que se continúen construyendo los lotes disponibles.	El subsuelo permanecerá con las tendencias de cambio actuales en el SA. Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación posiblemente aumentaría en cierta medida la contaminación del subsuelo, a través de las actividades de cimentación, así como la posible modificación de su estructura y capacidad de filtración.	Con la aplicación del Sistema de Medidas de Prevención y Mitigación, los impactos al subsuelo se verán mitigados en cierta medida y compensados, en primera instancia, con la ejecución de un Programa de Reforestación, beneficiando de manera indirecta el subsuelo. Además, el Programa de manejo de residuos evitará que se contamine el suelo durante las actividades en las que se



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

		encuentra expuesto, como la cimentación.
Escenario ambiental esperado Se espera un subsuelo con una leve disminución en su capacidad de filtración de agua y con modificaciones en su estructura a medida que continúe desplantando edificaciones con sus consecuentes trabajos de remoción de tierras y cimentación.	Un escenario con alteraciones en el subsuelo por las actividades preparativas del terreno y constructivas.	En el sistema ambiental se continuarán desarrollando las actividades turísticas, habitacionales y comerciales, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, el proyecto contará con áreas rehabilitadas que anteriormente se encontraban impactadas por erosión o compactación, devolviendo así en cierta medida sus propiedades al subsuelo.
Modificación de la calidad ambiental No sufrirá cambios importantes a escala del SA , sin embargo, se esperan modificaciones puntuales en los sitios donde continúen desplantándose edificaciones, sobre todo en aquellos que requieran trabajos movimiento de tierras y cimentación.	La calidad ambiental se verá afectada de manera puntual en los sitios de cimentación y desplante de obras debido a la contaminación del subsuelo y a la modificación de algunas de sus características.	Con la ejecución de las medidas de mitigación y los programas ambientales que se ejecutarán (ver capítulos V y VI de la MIA-P), se mejorarán las condiciones de del subsuelo y se rehabilitarán diversas áreas dañadas, con lo que se espera un leve aumento en la calidad del componente.

Componente ambiental: Agua.

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias El gradual desarrollo en la zona creará una mayor carga en la disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible, evitará que se exceda la densidad habitacional permitida. Proporcionalmente existiría una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos	La Implementación del proyecto sin medidas de mitigación podría ocasionar la contaminación de escurrimientos temporales con residuos generados por la obra, los cuales llegarían al mar, de igual manera sin implementar medidas y políticas de ahorro de agua ejercerían una mayor presión a la disponibilidad de este recurso.	El continuo desarrollo de la zona continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este componente, no obstante, la instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, al igual que el adecuado mantenimiento de los sistemas de filtrado de las albercas, permitirá reducir la demanda de agua potable. No existirá contaminación de agua ya que las descargas se dirigirán a la red de drenaje y alcantarillado local y serán tratadas en la planta de tratamiento del Condominio

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE RUPURI 24 EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

sólidos, así como descargas no autorizadas en ríos o el océano.		Maestro Punta Mita.
Escenario ambiental esperado La calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo.	Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control y un uso deficiente del recurso.	Se espera una demanda de agua potable reducida. El agua será abastecida por una empresa particular autorizada, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento.
Modificación de la calidad ambiental Sufriría cambios menores al igual que el sistema ambiental.	Se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y la reducción de su disponibilidad.	La calidad del agua permanecerá en condiciones adecuadas y se evitará el aumento significativo en su consumo por las medidas de ahorro en base a instalaciones y procesos que se instalarán en la vivienda.

Componente ambiental: Aire.

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto . La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo ir en aumento, como se anticipa por el uso de suelo considerado para esta zona por los ordenamientos relativos.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una contaminación atmosférica importante por la operación de maquinaria en mal estado, dispersión de polvos resultantes del movimiento de tierras y el ruido excesivo durante la construcción.	Con las medidas de mitigación se esperaría que este componente conservara sus condiciones actuales, con afectaciones fugaces por las emisiones de la maquinaria, polvos y ruido.
Escenario ambiental esperado La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona.	Ejecución de las actividades con emisiones temporales a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para la construcción del proyecto , con la consecuente afectación al aire.	El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el proyecto no contribuirá a un progresivo deterioro, presentándose únicamente afectaciones fugaces y de corta extensión.
Modificación de la calidad ambiental Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación	La calidad del aire en el SA disminuiría levemente de manera temporal.	Las actividades de reforestación y el mantenimiento de la cobertura vegetal aportarán servicios al sistema ambiental. El

"PLAN DE CONSTRUCCIÓN EN EL LOTE VUPORI 24 EN PUNTA DE MITA, BARRIO DE SAN JUANES, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

de la calidad del aire en el sistema ambiental.	promoviente se asegurará, sin embargo, que durante la construcción del proyecto la emisión de CO ² y otros contaminantes, sea mínima.
---	---

Componente ambiental: Flora

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias La cobertura de vegetación nativa podría continuar en decremento ya que la tendencia de desarrollo continuará dentro del sistema ambiental. Sin embargo, los desarrollos turísticohabitacionales considerarían superficies designadas específicamente a áreas verdes lo cual compensa en cierto grado la afectación al componente.	Se esperaría una tendencia que propicie el deterioro de la vegetación nativa dentro del sistema ambiental, así como un aumento no controlado en la abundancia de la vegetación exótica. En el sitio de proyecto sin las medidas de mitigación áreas fuera de las previstas podrían verse afectadas por el desmonte, no se presentaría reforestación en ninguna superficie.	Con la implementación de las medidas de prevención y mitigación específicas para este componente, la afectación por el desmonte se presentaría únicamente en las áreas de desplante de la obra, además, se priorizará la utilización de especies nativas en jardines y en la reforestación de superficies dentro del sitio. Se prevendrán riesgos de incendios por quema de material vegetal y se coadyuvará con la protección de la diversidad de especies dentro del SA .
Escenario ambiental esperado Se esperaría un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica.	La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del sistema ambiental, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de los jardines del proyecto .	Dentro de los jardines del proyecto existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del proyecto .
Modificación de la calidad ambiental Se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.	Disminuirá sensiblemente la calidad de la cobertura vegetal en el sitio.	La calidad aumentará debido a la conservación y cuidado de los jardines, la reforestación y la inclusión de un mayor número de especies nativas.

Componente ambiental: Fauna

Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias	Se podría generar una	Previo a las actividades de desmonte,

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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

La fauna continuaría viendo reducido su hábitat natural debido a la tendencia de desarrollo del sistema ambiental, obligándola a migrar a sitio con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras, particularmente reptiles y mamíferos.	migración local de fauna, y el riesgo de afectación de ejemplares de fauna por la realización de las actividades del proyecto.	se realizarán acciones de ahuyentamiento de fauna para evitarles riesgo y propiciar su desplazamiento hacia áreas silvestres cercanas, con lo que se evitaría una afectación directa a los ejemplares de fauna del sitio de proyecto. En la operación del proyecto se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de jardines con especies nativas propicie el regreso de dicha fauna silvestre.
Escenario ambiental esperado Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema ambiental.	Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que los aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente	El proyecto tomará las medidas necesarias como el ahuyentamiento y el rescate, para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del proyecto. (Ver Capítulo VI de la MIA-P).
Modificación de la calidad ambiental Permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.	Disminuirá la calidad ambiental del sitio debido a la afectación a la distribución de la fauna.	Se espera que el proyecto no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, particularmente de aves y reptiles.

11 Análisis Técnico.

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

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, pues las desviaciones que presenta respecto del coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo, son mínimas, fueron autorizadas por la administración del condominio y no representan alteraciones significativas al entorno, ni impactos ambiental relevantes.



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

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-0062/12/23, 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.

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**.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V, 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º fracción VII.a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta 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 **"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE KUPURI 24 EN PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"** propuesto a ubicarse en el lote Kupuri 24, localizado en la sección residencial Kupuri, siendo parte del sub-condominio independiente denominado "A-1/C Kupuri" integrante del subcondominio "lote A-1" a su vez integrante del subcondominio lote A, a su vez integrante del condominio "R1 Norte Kupuri", que forma parte del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de una vivienda

"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE KUPURI 24 EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"

Av. Allende No.110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 213-500 www.semarnat.gob.mx

Página 33 de 42



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

unifamiliar, en un polígono con una superficie de 1,861.69 m², misma que estará conformada por dos plantas y un nivel de sótanos distribuidas de la siguiente manera:

Desglose de superficies del proyecto (en metros cuadrados)	m²	
Superficie legal del proyecto	1861.69	100%
•Planta baja nivel +24.50		
Construcción cubierta		
Habitación 05 y baño completo	38.06	
Cochera y escalara que baja a sótano	58.73	
Cocina principal, alacena, cámara fría, closet de servicio y baño completo	78.54	
Sala de juegos y baño completo	57.63	
Bar terraza	62.72	
Escalera a recámara 05 y pasillo	20.90	
Sala y comedor	77.50	
Aleros	24.71	
Total construcción techada planta baja	418.79	22%

Áreas generales de construcción descubierta		
Ingreso y estanque frontal	93.41	
Rodamiento vehicular hacia cochera en sótano	89.22	
Patio frontal con banquetas de acceso	52.20	
Comedor exterior	19.14	
Alberca	78.90	
Área de camastros	47.83	
Muros de piedra en fachada	3.00	
Modulo de basura, planta de emergencia y transformador	34.55	
Total construcción descubierta en planta baja	418.25	22%

Áreas verdes		
Jardín perimetral	1,024.65	
Total áreas verdes	1,024.65	56%

Suma de las áreas generales del proyecto		
Total construcción techada planta baja	316.58	22%
Total construcción descubierta en planta baja	418.25	22%

SELA - SUBDELEGACIÓN EN EL ESTADO DE NAYARIT DE LA OFICINA DE NTA, SEHA DE NAYARIT, NAYARIT

Av. Atlixón No. 110 Col. del Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 64002 Teléfono: (31) 234201 FAX: (31) 234202

Página 34 de 42



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

Total áreas verdes	1,024.65	56%
Total De áreas (Igual a la superficie total del predio)	1861.69	100%
• Planta alta nivel +28.00	m²	
Habitación 5 con baño completo	38.06	
Habitación Principal con baño completo y porción de terraza cubierta	66.98	
Habitación 2 con baño completo y porción de terraza cubierta	62.78	
Habitación 3 con baño completo y porción de terraza cubierta	67.51	
Aleros	18.36	
Total construcción cubierta en planta alta	253.69	
Áreas generales de construcción descubierta planta alta	m²	
Terraza descubierta Habitación principal, 2 y 3	32.99	
Total construcción descubierta en planta alta	32.99	

Planta de sótano nivel +20.30	
Cisterna, cuarto de máquinas y closet de servicio	14.82
Baño habitación de servicio, escalera y vestíbulo	41.49
Lavandería y closet de blancos	59.09
Área de servicio, bodegas y baño de servicio	52.21
Escalera y vestíbulo	17.49
Sala tv/juegos y baño completo	52.85
Recámara 6 con closet y baño completo (58.63 m ² cuentan para COS)	71.47
Patio	20.17
Total de áreas constructivas en sótano	329.59

Coordenadas UTM del polígono

Vértice	Coordenadas	
	X	Y
1	2,298,107.307	446,728.516
2	2,298,053.035	446,696.074
3	2,298,071.226	446,669.245

"NUEVA CASA HABITACIÓN EN EL LOTE KUPURI 24 EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

4	2,298,119.530	446,701.405
5	2,298,269.997	446,785.554
Superficie = 1,861.69 m ²		

Las actividades y obras consistirán en la ejecución del cambio de uso de suelo forestal mediante el desmonte y retiro de vegetación, pretendiendo que en las áreas de desplante del **proyecto** se ejecute el desmonte de manera permanente, en una superficie de 840.41 m²; en tanto que en la superficie restante de 1,021.27 m², se realice de forma temporal y procurando conservar los ejemplares que permitan las maniobras de maquinaria y equipos, de forma que esa superficie recupere gradualmente su cubierta vegetal mediante las acciones de reforestación que se proponen en la **MIA-P**.

Numero de individuos y volumen a remover en el área propuesta para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales

Nombre común	Nombre científico	Numero	Volumen
Guajillo de cerro	<i>Albizia sp</i>	20	0.997
Guácima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	4	0.293
Guamuchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	3	0.171
Huínol	<i>Acacia cochliacantha</i>	20	1.153
Juan perez	<i>Coccoloba barbadensis</i>	4	0.176
Majahuilla	<i>Abutilon sp.</i>	3	0.241
Mataíza	<i>Sapium macrocarpum</i>	23	2.244
Total		77	5.275

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

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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

AV. NAYARIT No. 110, COL. SAN CRISTÓBAL, TEPIC, NAYARIT, C.P. 624001 TELÉFONO: (31) 234901 FAX: (31) 234901

Página 36 de 42



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

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 el **promoviente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en la resolución; el no contar con el oficio de la **PROFEPA** que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo; en el momento que el **promoviente** 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.- El **promoviente**, 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.- El **promoviente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **REIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

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

PROYECTO: CASA HABITACIÓN EN EL LOTE RUPURÍ 24 EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

24. Alameda Miguel Alemán, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000

Teléfono: (31) 2154801

www.semarnat.gob.mx

Página 37 de 42



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

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

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **promoviente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además, el desarrollo del **proyecto**, se deberá sujetar a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, los planos del **proyecto**, acciones de compensación y mitigación propuestos por el **promoviente**, 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. 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 modificación del **proyecto**.
3. Previo al inicio de actividades, el **promoviente** deberá contar con la autorización del Estudio



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos forestales en una superficie de 840.41 m² de manera permanente y 1,021.27 m² de manera temporal.

4. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
5. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
7. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, el **promoviente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
8. Respecto de la vegetación que se conservará y aquellos que serán reubicados en las áreas verdes asignadas en el área de cambio de uso de suelo se deberá incluir en sus reportes anuales de cumplimiento, los cuadros de construcción en coordenadas UTM de esas superficies de conservación e imágenes fotográficas que ilustren que en efecto se trasplantaron y conservaron ejemplares arbóreos y se complementó la revegetación con especies nativas.
9. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promoviente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
10. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de el **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promoviente** deberá

FINCA PARA RECONSTRUCCIÓN EN EL LOTE KUPURU 34 EN PUNTA DE NITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
12. Para el manejo y control de especies, 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 tornen 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:
 - 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.
13. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
14. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- El **promoviente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. Estos informes se presentarán a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, con periodicidad trimestral en las etapas de preparación de sitio y construcción y periodicidad anual durante la etapa de operación y mantenimiento. Una copia de cada informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado 3 meses después de recibido el presente oficio.

NOVENO.- La presente resolución a favor del **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad

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

REPRESENTANTE DEL PROMOVIENTE: _____, NOMBRE DEL PROMOVIENTE: _____, CATEGORÍA: _____, ACTIVIDAD: _____

Página 40 de 42



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

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

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

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

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Jose Francisco Gutiérrez Cantú**, 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 173 Bis, 173 Bis 1, 173 Bis 2, 173 Bis 3, 173 Bis 4, 173 Bis 5, 173 Bis 6, 173 Bis 7, 173 Bis 8, 173 Bis 9, 173 Bis 10, 173 Bis 11, 173 Bis 12, 173 Bis 13, 173 Bis 14, 173 Bis 15, 173 Bis 16, 173 Bis 17, 173 Bis 18, 173 Bis 19, 173 Bis 20, 173 Bis 21, 173 Bis 22, 173 Bis 23, 173 Bis 24, 173 Bis 25, 173 Bis 26, 173 Bis 27, 173 Bis 28, 173 Bis 29, 173 Bis 30, 173 Bis 31, 173 Bis 32, 173 Bis 33, 173 Bis 34, 173 Bis 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su ausencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firmada la Alta: Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"

ARQ. XITLE XANITZIN GONZALEZ DOMINGUEZ

Turno de copias al reverso...

RECIBO CASA HABITACIÓN EN EL LOTE XUPURI 24 EN PUNTA DE MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT



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

Oficio No. 138.01.03/0952/2024

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.- Encargado de la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.

c.c.p.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.

c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD073**

No. Bitácora: 18/MP-0063/12/23

[Firma]
Dy/mgco/jcc
[Firma]