

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. 138.01.03/0922/2024

Tepic, Nayarit a 12 de marzo de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Jorge Antonio Alonso Tavira
Representante Legal de la persona moral
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Persona autorizada para recibir notificaciones:
C. José Ángel Sánchez Amaral.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Jorge Antonio Alonso Tavira** Representante Legal de la persona moral **Cantiles de Mita, S.A. de C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado "**Centro Administrativo Punta Mita**", ubicado en el Lote RI Sur del Condominio Maestro Punta Mita, en la localidad de Emiliano Zapata también llamado Punta Mita, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, en las coordenadas WCS84 UTM X= 445651.46 y Y=2297496.37.

RESULTANDO

- I Que el 18 de octubre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD054**.
- II Que el 24 de octubre de 2023, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha viernes 20 de octubre 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 26 de octubre de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0046/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 19 al 25 de octubre de 2023 y extemporáneos.
- IV Que el 1 de noviembre de 2023, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

"Centro Administrativo Punta Mita"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

Carla

[Handwritten signature]



- V Que mediante oficios 138.01.03/4847/2023 y 138.01.03/4846/23, ambos del 13 de junio de 2023, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI Que a la fecha de emisión del presente oficio no se ha recibido respuesta a los oficios de notificación referidos en el Resultando V.

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, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEPPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos O) y Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º Inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en 27 de julio de 2022.
- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEPPA**, que establece como facultad de 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 tratarse de un desarrollo inmobiliario que afecta al ecosistema costero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones VII y IX de la **LGEPPA** 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 **LGEPPA**, 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 **LGEPPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promoviente** presentó una **MIA** modalidad

"Centro Administrativo Punta Mita"
Centros de Mito, S.A. de C.V.






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

6 Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** considera la construcción y operación de un Centro Administrativo que contará con: Oficinas Administrativas, Técnicas, de Ventas, Tienda, Restaurante, Bar, Club de Niños, Gimnasio, Recepción, Baños, Canchas Deportivas, Área de Servicio y Cajones de Estacionamiento y tiene como función ser el apoyo técnico, administrativo y de logística de los servicios para todos los condóminos presentes y futuros del Condominio Maestro Punta Mita. En un terreno que tiene una superficie total de 31,517.98 m², de los cuales las obras en su conjunto ocuparán 12,492.69 m².

Dimensiones del **proyecto**

Obras	Superficie (m ²)	Superficie ha
Andadores	2775.84	0.2776
Baños	138.96	0.0139
Bares	250.60	0.0251

"Centro Administrativo Punta Mita"
Centros de Mita, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

Canchas	1656.72	016.56
Club de niños	104.39	0.0104
Estacionamientos	1795.72	0.1796
Gimnasios	307.80	0.0308
Oficinas Administrativas	1757.25	0.1757
Recepciones	70.93	0.0071
Restaurante	117.81	0.0118
Servicios	252.02	0.0252
Tiendas	224.69	0.0225
Vialidades	3040.48	0.3040
Total	12492.60	1.2493

Características particulares del proyecto.

El **proyecto** se ubicará del Condominio Maestro Punta Mita propiedad de la empresa Cantiles de Mita, en el municipio de Bahía de Banderas en el Estado de Nayarit y es importante mencionar que todas las obras se construirán en un solo nivel, las características del **proyecto** serán las siguientes:

Oficinas Administrativas .

Las oficinas administrativas se construirán en 1 nivel con muros de block de cemento, con recubrimiento de mortero-arena, los pisos serán de loseta cerámica y mármol y el techo a dos aguas el cual estará recubierto con teja, contarán con:

- Recepción
- Sala de espera
- Área de recepción
- Oficinas de ventas
- Baños
- Salas de juntas
- Bodegas
- Dirección
- Cuarto de basura
- Cuarto de máquinas
- Oficinas jurídicas
- Áreas de trabajo
- Oficinas comunes
- Cocineta
- Comedor exterior
- Comedor interior
- Área de capacitación

Tienda.

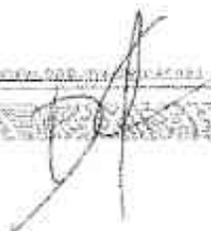
Se edificará en 1 nivel con muros de block de cemento, con recubrimiento de mortero-arena, los pisos serán de mármol y el techo a dos aguas el cual estará recubierto con teja, contarán con:

- Áreas de mostradores.
- Baño.
- Un área dedicada a la exposición y venta de productos.

Bar.

El bar se emplazará en 2 módulos y contará con servicios sanitarios y facilidades para que los visitantes disfruten bebidas y refrigerios en un espacio amplio ventilado con techos con teja.

"Centro Administrativo Punta Mita"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.





Restaurante.

El restaurante, de una sola planta y techos altos, tendrá espacios cerrados y abiertos, protegidos y ambientados con decks y pergolados. Contará con cocina, bar, cuartos frío y seco, sanitarios y áreas de preparación de snacks y ensaladas.

Club de Niños.

Se construirá en un nivel y constará de:

- Sala de TV.
- Juegos exteriores de jardín
- Ludoteca
- Sanitarios

Gimnasio.

Se construirá en 3 módulos con un solo nivel que considera alberca, área de aparatos de ejercicios, spa, baños para hombres y mujeres con vestidores y sanitarios

Recepción.

Espacio donde se realiza la primera interacción de los trabajadores y visitantes con las instalaciones constará sala de espera equipada con aire acondicionado.

Baños.

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

Estacionamientos.

Una vez nivelada y compactada el área del estacionamiento se recubrirá con adopasto que permitirá la infiltración del agua y recarga de los acuíferos los 140 cajones tendrán una superficie aproximada de 1,795.72 m² y se ubicarán en la entrada del **proyecto** distribuidos en ambas márgenes.

Andadores.

Todos los andadores peatonales serán de adoquines y en algunos casos de concreto y tendrán diversas dimensiones.

Canchas deportivas.

Las canchas deportivas serán 8 se construirán de diferentes dimensiones y materiales como: arcilla, cemento o pasto; esto de acuerdo con el tipo de deporte y/o actividades que se practicarán en ellas.



Servicios.

Dichas áreas serán espacios cubiertos en donde se estacionarán los vehículos utilizados en el servicio de recolección de basura y de abastecimiento para las instalaciones del **proyecto**, dichos espacios estarán bien iluminado y ventilado, con una techumbre de alrededor de 3 metros de altura. Se edificará en un nivel y tendrá bodegas.

Vialidades de acceso.

Las características constructivas de las vialidades serán de pavimento de mortero-cemento-arena o de pavimento de piedra irregular de la región, asentado con mortero cemento según sea el caso, con sus respectivas bermas de servicios tendrán dimensiones diversas.

Descripción por cada etapa.

Preparación del sitio.

En cumplimiento a lo establecido en la guía para la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, se describen en adelante las obras y actividades de cada una de las etapas necesarias para realización del **proyecto**, en esta se consideran las acciones que servirán de apoyo para la construcción y operación del **proyecto** y consisten en:

Trazo.

Con base en la información topográfica y geotécnica del terreno, aplicando especificaciones de diseño del **proyecto** se traza y marca con estacas y cintas plásticas las áreas que serán ocupadas por las obras del **proyecto**. Se llevará a cabo la limpieza del área y simultáneamente, se realizará la identificación y marcaje de las especies a rescatar por el experto forestal, debido a que en el predio se encuentran especies susceptibles de rescate donde se incluyen a las especies que no se encuentran necesariamente en alguna categoría de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Rescate de flora.

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

Desmante.

O también llamado desyerbe consiste en el retiro de maleza, plantas de campo y en general toda la vegetación que existe en el terreno donde se construirán las obras del **proyecto**, es necesario hacer mención, que previo a estas actividades se llevará a cabo el rescate de los individuos de las especies identificadas y marcadas durante las actividades de trazo del **proyecto**.

Respecto del Cambio de uso de Suelo de Terrenos Forestales, se tiene que el área del **proyecto** se encuentra clasificada como IAPF (Agrícola-Pecuario-Forestal) en la carta de Uso de Suelo de INEGI Serie VI 2017. No obstante, en el recorrido de campo para la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental, se pudo observar que una parte del área del

"Centro Administrativa Puerto Mita"
Comités de Mita, S.A. de C.V.





proyecto, de acuerdo con la composición, estructura y densidad, existe vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, con un proceso de sucesión existe en la zona en general; lo anterior de acuerdo con las definiciones establecidas en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable vigente y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de abril de 2022.

Los sitios aledaños al predio en que se construirá el **proyecto** son sitios que se encuentran cubiertos por pastos ya que se encuentra cercano al campo de golf y vialidades de acceso, en el área propuesta para el desarrollo del **proyecto** no existe vegetación silvestre ya que además de la construcción del campo de golf en el pasado previo a la construcción del Condominio Maestro estos terrenos fueron utilizados como zonas agrícolas y ganaderas.

Sin embargo, la **promovente** consciente de la importancia que reviste la conservación de los atributos ambientales del área del **proyecto** y aun cuando la clasificación de la vegetación de acuerdo con **INEGI** no determina el área del **proyecto** como área forestal, presentará para su evaluación y autorización el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales (**ETJ**).

Respecto la superficie en que se llevará a cabo el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales en la siguiente se presenta, la superficie del total de **proyecto** y la superficie que será afectada por la remoción de la vegetación forestal.

Áreas	Sup (m ²)	Sup (ha)
Área total del Proyecto	31,517.98	3.1517
Área para Cambio de Uso de Suelo (CUSTF) Forestal	12492.6	1.25

Así mismo, con relación a el número de individuos a remover por especie forestal y los m³ de VTA, en la tabla siguiente se presentan los datos requeridos.

Estimación del volumen en el área del proyecto

No.	Especie	Nombre común	Sitios 2,000 m ²		Hectárea tipo 10,000 m ²		Sup Total 12,492.60 m ²	
			No. Árboles	VTA (m ³)	No. Árboles	VTA (m ³)	No. Árboles	VTA (m ³)
1	<i>Acacia cochiliacantha</i>	Concha	3	0.123	11	0.429	13	0.536
2	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	2	0.795	7	2.783	9	3.477
3	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guázima	2	0.052	7	0.183	9	0.228
4	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	18	2.334	63	8.170	79	10.206
5	<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	9	0.362	32	1.265	39	1.581
6	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	3	0.162	11	0.565	13	0.706

"Centro Administrativo Punta Mita"
Centiles de Mita, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

7	<i>Psidium sartorianum</i>	Guayabillo	2	0.063	7	0.221	9	0.276
8	<i>Sapium lateriflorum</i>	Matalza	23	5.368	81	18.787	101	23.470
9	<i>Spondias purpurea</i>	Ciruelo	4	0.874	14	3.059	17	3.822
Total			66	10.132	231	35.462	289	44.301

Los ejemplares del estrato arbóreo se encuentran ramificados casi desde la base y esas ramas se convierten en tallos, por tratarse de vegetación secundaria; por lo que se consideró cada tallo como un solo árbol, teniendo cada tallo hasta 3 o más ramas que no alcanzan diámetros comerciales (cortas dimensiones).

El **proyecto** no pretende llevar a cabo en ningún momento el aprovechamiento de materias forestales.

De acuerdo con los resultados obtenidos, se va a remover un total de **289** árboles con un volumen de **44.301 m³** de madera Volumen Total Árbol (VTA), en una superficie de **12,492.60 m² (1.2493 ha)**, que corresponde al área propuesta para cambio de uso de suelo del Proyecto.

Despalme.

Consiste en retirar la capa superficial (tierra vegetal) de las áreas del **proyecto** que por sus características mecánicas no serán adecuadas para el desplante de las obras. El despalme se ejecutará en el terreno en donde se construirán las obras del **proyecto**, el espesor de la capa a despallar por lo general será de entre 20 -30 cm. y se despallarán 9,500 m³ aproximadamente, o la que especifique el **proyecto**; el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico se realizará por medios mecánicos y está será almacenada en un lugar específico dentro del área del **proyecto** para posteriormente, ser utilizada en las actividades de jardinería.

Etapas de construcción.

Instalación de obras provisionales.

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

Bodega.

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

En que en todas las etapas del **proyecto** se instalarán recipientes para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos generados y para el manejo de los residuos sanitarios se

"Cavone Administrativa Panvo Sde"
Carretera a Mita, S.A. de C.V.

Handwritten mark



rentarán sanitarios portátiles en proporción de 1 sanitario por cada 10 trabajadores.

Cortes.

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

Excavaciones.

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

Rellenos.

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

Nivelación.

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

Compactación.

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

Terracerías.

Son los volúmenes de materiales que se extraen o que sirven de relleno en la construcción de una vía terrestre. La extracción puede hacerse a lo largo de la línea de una vialidad y si este volumen de material se usa en la construcción de los terraplenes o los rellenos, las terracerías son compensadas y el volumen de corte que no se usará será destinada a la construcción de otras obras.



Pavimentos.

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

Cimentación.

La base sobre la que descansa todo el edificio o construcción es lo que se le llama cimientos. Rara vez estos son naturales. Lo más común es que tengan que construirse bajo tierra, para lo cual se excavan previamente las cepas. La profundidad y la anchura de los mismos se determinan por cálculo, de acuerdo con las características del terreno, el material de que se construyen y la carga que han de sostener, para este caso la cimentación de los edificios de departamentos, serán de columnas, zapatas aisladas, zapatas corridas y contratrabes fabricadas a base de concreto armado.

Edificación de muros, pisos y acabados.

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

Cajones de Estacionamientos.

Construidos con adopasto que permitirá la infiltración del agua y recarga de los acuíferos y tendrán una superficie aproximada de 1,795.72 m² y se ubicarán distribuidos en ambas márgenes de la entrada principal del **proyecto**.

Andadores.

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

Canchas Deportivas.

Para la construcción de las canchas deportivas será necesario nivelar el área en la cual se construirá la cancha, esto quiere decir que, se eliminarán todos los escombros y la vegetación. Lo más adecuado es que se quiten entre 15 cm y 45 cm de tierra, todo se compacta a una Proctor 95 % y se satura con la ayuda de la maquinaria para tal fin.

Luego se enmarca la cancha para poder mantener el cemento en su lugar. Se instalan los postes para la red (sobre el cemento). Una vez terminada la cancha, se deberán pintar e instalar las redes y/o elementos extras dependiendo del deporte que se vaya a practicar en ellas.

Requerimientos de agua para la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto

Al respecto, para la etapa de preparación del sitio y construcción la demanda de agua cruda o tratada será satisfecha mediante pipas de 10,000.00 litros y con base a la tabla II.4 denominada "Requerimiento de Materiales e Insumos para la Construcción del presente



proyecto en donde se estima dentro de los insumos que se requerirán 112 m³ de agua para dichas etapas.

Así mismo, se consideró que estas etapas tendrán una duración de 3 años, equivalentes a 36 meses y a 1,095 días, se realizó el desglose por día, mes y año en donde tenemos que 112 m³ aproximadamente = a 112,000 litros.

Para la ejecución de las obras del **proyecto**, se contará con personal de campo, el cual realizará las acciones de limpieza, trazo y edificación. Además, se requerirá personal para el manejo de maquinaria, así como especialistas en topografía. Este personal se contratará de forma temporal empleando un total 71 trabajadores.

Si consideramos que durante las etapas de construcción y operación del **proyecto** el gasto de agua para consumo humano se calcula en promedio 2 L. por persona, tenemos un máximo de 71 trabajadores en una jornada de 8 horas, entonces el cálculo de agua para consumo humano al finalizar los tres años sería de 51,120 L X tres años dando como resultado 153,360 L.

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

Durante las actividades de preparación del sitio y la construcción se generarán residuos de diversos tipos en proporciones muy pequeñas.

La presencia permanente de trabajadores en el sitio de obra implica que comerán ahí y, consecuentemente, generarán residuos de tipo municipal, orgánico e inorgánico. Se estima que la generación per cápita de basura por persona para el municipio es cercano a 0.250 kg/día, X 71 trabajadores es equivalente a 17.75 kilogramos en total por día; es difícil realizar un cálculo de generación de basura, durante la ejecución de las obras. Sin embargo, se considera que en todas las etapas del **proyecto**, se cuente con un contenedores generales con sus tapas y debidamente rotuladas para llevar a cabo la separación de los residuos en "orgánicos" e "inorgánicos" los cuales serán periódicamente retirados por el servicio de privado y los residuos de manejo especial como los desechos de obra civil (pedacería de madera, cartón y metales) serán de igual forma dispuestos en los sitios en donde la autoridad lo indique, éstos serán almacenados en un área específica del predio y debido a que el **proyecto** se ubica en un área muy transitada por las actividades del actual Campo de Golf y todo el Condominio Maestro, estos serán retirados diariamente.

Ya en operación el **proyecto** considera la instrumentación de un sistema propio de recolección y manejo de residuos sólidos, por medio de camiones, para el traslado de los residuos sólidos al relleno sanitario municipal. La cantidad, en peso, máxima esperada de basura sería de alrededor de una 3 kgrs. diarios que serán recolectados en las actividades de barrido en las áreas del **proyecto**.

Requerimientos de agua potable para la operación del proyecto.

Respecto al consumo de agua potable para la etapa de operación del **proyecto** el agua se obtendrá de las tomas de las redes ya instaladas en el Condominio Maestro Punta Mita; no



generando residuos líquidos. Con relación al uso de agua para sanitarios durante la etapa de construcción, se contratará a una empresa que facilite el servicio de renta y mantenimiento de sanitarios portátiles para uso de los trabajadores los cuales se instalarán en una proporción de 1 sanitario por cada 10 trabajadores, con lo cual el retiro y manejo de los residuos será responsabilidad del Condominio Maestro Punta Mita. Para realizar el cálculo del consumo de agua potable por día para la etapa de operación del Centro Administrativo Punta Mita, se determinó primeramente el número de usuarios ocuparán las oficinas y trabajadores de mantenimiento y los empleados de todas las instalaciones y serán máximo 82 usuarios y trabajadores.

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

Generación de Aguas Residuales.

Del consumo total bruto de agua potable definido para el **proyecto** deriva la necesidad de calcular un valor inicial del consumo de agua y a partir de éste, calcular el volumen de agua residual. Para ello, se estima una generación de aguas residuales equivalente al 80% del consumo total de agua potable, por lo cual el volumen máximo diario de generación de aguas residuales en el **proyecto** está relacionado directamente con los 164 litros diarios que se consumirán de agua potable que equivale a 0.164 m³ por día, a continuación se presenta el volumen de aguas residuales que se prevé generará el **proyecto** en su total operación.

Volumen de Aguas Residuales generadas por día por el **proyecto**

Usuarios	Litros/día	Litros/día	Litros/mes	Litros/año
82	164	164 Litros X .80	131.2 Litros X 31 días	4,067.2 Litros X 12 meses
TOTAL DE AGUAS RESIDUALES	164.00	131.2	4,067.2	48,806.4

El manejo del Agua Servida está planeado mediante la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del Corral Risco que opera para el Condominio Maestro y de la PTAR que se construye actualmente, ambas que están diseñadas para una descarga con los parámetros de la **NOM-003-SEMARNAT-1997** la cual se utiliza y utilizará en el riego del campo de golf, las áreas verdes y relleno de los lagos artificiales del Condominio Maestro Punta Mita. Durante la etapa de operación, se considera que el agua residual proveniente de los diferentes usos previstos por el **proyecto**, se colectarán por el sistema de drenaje sanitario el cual las conducirá a la red y a su vez estas llegarán a la planta de tratamiento de aguas residuales

Centro Administrativo Punta Mita
Carretera de Jete, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

construida y operada en el poblado del Corral Risco, las cuales ya tratadas son enviadas al sistema de riego del Condominio Maestro Punta Mita.

Con relación a los residuos sólidos que serán generados en por la construcción y operación del **proyecto**, se presentan volúmenes aproximados.

Nombre del residuo	Componente del residuo	Etapas en que se genera	Volumen día	Tipo de empaque	Sitio de almacenamiento temporal	Características del sistema de transporte a su disposición final
Material de Chaponeo	Hierbas, hojas y palos de arbustos	Análisis de sitio, topografía, deslindes y trazos.	N/D		En sitio	Producción de Composta áreas verdes
Estacas de madera	madera	Topografía, deslindes y trazos.	N/D	NA	Botes de basura	Camión recolector
Bolsas, botes, latas	Papel, plástico, aluminio	Topografía, deslindes y trazos.	2 kg.		Botes de basura	Camión recolector
Material de desmonte	Madera y hojas de arbustos y árboles	Desmonte de áreas de desplante (vialidades)	N/D	NA	En sitio	Producción de Composta áreas verdes.
Cimbras	Madera	Construcción	N/D		En sitio	Volteos
Pedacera de ladrillo		Construcción	N/D		En sitio	Volteos
Alambre, alambón, clavos, varillas, vigas	Acero	Construcción	N/D		En sitio	Volteos
Tuberías	PVC, extrupac, cobre.	Construcción	N/D		En sitio	Volteos
Cables de electricidad	Cobre	Construcción	N/D		En sitio	Volteos.
Mezcla	Cal, arena, grava, gravilla, cemento	Construcción	N/D		En sitio	Volteos
Lavado de trompos concreto	Concreto premezclado	Construcción	N/D		En sitio	Volteos
Tubería	Pedacera de material	Construcción	N/D		Botes de basura	Camión recolector

N/D= No determinado y N/A No aplica.

Infraestructura para el Manejo y Disposición Adecuada de los Residuos.

La infraestructura destinada para el manejo y disposición adecuada de los diferentes residuos

"Consejo Administrativo Punta Mita"
Corifiles de Mita, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

será la siguiente:

- Almacén temporal de residuos sólidos producto de la construcción.
- Contenedores con tapa de cierre hermético para evitar fuga de olores o derrames de residuos y con su rótulo indicando "Inorgánicos" y "orgánicos" para una adecuada separación y disposición.
- Recipientes especiales con cierre hermético para evitar derrames.

Residuos peligrosos.

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

Generación, manejo y control de emisiones a la atmósfera.

En las fases de preparación y construcción se considera que la maquinaria sujeta a su operación con combustible diésel es la que generara más emisiones a la atmósfera en condiciones normales de operación.

El manejo y control de estas emisiones estarán sujetos a supervisión y cumplimiento de medidas de operación y de la regulación de emisiones con referencia a la normatividad aplicable como puede ser para los vehículos con combustión a gasolina, estos estarán sujetos a la normatividad aplicable de la **NOM-041-SEMARNAT-2006**. El movimiento de vehículos de carga de materiales necesarios en las obras emitirá gases por el uso de combustibles de los motores a gasolina en sus fases de preparación y construcción catalogadas como fuentes móviles.

Se adiciona, una estimación de las emisiones generadas por cada camión de volteo que ingrese y se aleje del predio, aunque cabe mencionar, que estos no se consideran fuentes fijas de emisiones.

Estimación de las emisiones de contaminantes

Tipo de maquinaria	EMISIÓN DE CONTAMINANTES (kg/jornada de 8 horas)					
	CO	HC	NOx	HCOH	SOx	PST
Vibradores	0.84	0.4	0.1	0.4	0.3	0.8
Ballarinas	0.54	0.14	0.2	0.04	0.31	0.22
Revo vedora 1 saco	0.87	0.4	0.1	0.3	0.18	0.2
Vehículo pick up	0.2	0.4	0.1	0.3	0.8	0.8
Bomba p/concreto	0.84	0.4	0.1	0.4	0.3	0.8
Plantas de luz	0.84	0.4	0.1	0.4	0.36	0.18

"Centro Administrativo Banco Mota"
Carretera de México, S.A. de C.V.





Etapas de operación y mantenimiento.

La operación del **proyecto** consiste en el uso de todas las instalaciones con que contará el Centro Administrativo Punta Mita.

Para el mantenimiento de las instalaciones se considera el cambio y sustitución de instalaciones hidráulicas, eléctricas, aire acondicionado, herrería y el cambio y reposición de algunos elementos tales como mármol en los pisos.

Etapas de abandono del sitio.

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

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

7. Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso de suelo.

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

Que la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5 Incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**), de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**), de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**LGDFS**), de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**), de la Ley General de Cambio Climático (**LGCC**), y de el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**RLGPGIR**), el Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales (**RLAN**), el Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**RLGDFS**) y el Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

Nacional de Emisiones (**RLGCCMRNE**).

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

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones aplicables	Cumplimiento
En materia de aguas residuales		
NOM-003-SEMARNAT-1997 Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de septiembre de 1998.	4.1 Los límites máximos permisibles de contaminantes en aguas residuales tratadas son los establecidos en la Tabla 1 de esta Norma Oficial Mexicana	El agua tratada que resulte de la operación del proyecto será enviada a las plantas de tratamiento que operan en el Condominio Maestro mismas que cumplen y cumplirán con los límites máximos permisibles establecidos en el numeral 4.1 de la norma oficial mexicana.
En materia de emisiones a la atmósfera		
NOM-041-SEMARNAT-2015. Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. Publicada en el DOF el 10 de junio del 2015 y modificaciones el 14 de octubre del mismo año.	4.2 Límites máximos permisibles de emisiones provenientes del escape de vehículos en circulación en el país, que usan gasolina como combustible. 4.2.1 Los límites máximos permisibles de emisiones de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno, óxidos de nitrógeno, límites mínimos y máximos de dilución provenientes del escape; así como el valor del Factor Lambda de vehículos en circulación que usan gasolina como combustible, en función del método de prueba dinámica y el año modelo, son los establecidos en la Tabla 1 de la presente Norma Oficial Mexicana.	Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores de los contratistas en las etapas de preparación del sitio y construcción. Por lo anterior, el contratista deberá contar con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad.
En materia de protección flora y fauna silvestre		
NOM-059-SEMARNAT-2010. Que se refiere a la protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, o cambio-lista de especies en riesgo.	5.2 La lista se publica como Anexo Normativo III de la presente Norma Oficial Mexicana. 5.3 En la Integración del listado se consideran como categorías de riesgo las siguientes: En peligro de extinción (P)	De acuerdo con la lista de especies en riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010, en el SA se registraron algunas especies de flora y fauna en categoría de riesgo.

Centro Administrativo Pánico Alto
Carretera de Niza, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

Publicada en el DOF el 30 de diciembre de 2010.	Amenazada (A) Sujeta a protección especial (Pr) Probablemente extinta en el medio silvestre (E) Anexo normativo III, Lista de especies en riesgo	
En materia de residuos		
<p>NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.</p> <p>Publicada en el DOF el 23 de junio de 2006.</p>	<p>6. Procedimiento para determinar si un residuo es peligroso.</p> <p>6.2 Un residuo es peligroso si se encuentra en alguno de los siguientes listados:</p> <p>Listado 1: Clasificación de residuos peligrosos por fuente específica.</p> <p>Listado 2: Clasificación de residuos peligrosos por fuente no específica.</p> <p>Listado 3: Clasificación de residuos peligrosos resultado del desecho de productos químicos fuera de especificaciones o caducos (Tóxicos Agudos).</p> <p>Listado 4: Clasificación de residuos peligrosos resultado del desecho de productos químicos fuera de especificaciones o caducos (Tóxicos Crónicos).</p> <p>Listado 5: Clasificación por tipo de residuos, sujetos a Condiciones Particulares de Manejo.</p> <p>7. Características que definen a un residuo como peligroso</p> <p>7.1 El residuo es peligroso si presenta al menos una de las siguientes características, bajo las condiciones señaladas en los numerales 7.2 a 7.7 de esta Norma Oficial Mexicana:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corrosividad - Reactividad - Explosividad - Toxicidad Ambiental - Inflamabilidad - Biológico-infecciosa 	<p>Durante la etapa de construcción se dará cumplimiento con la identificación y clasificación de los residuos peligrosos y se verificará, si se encuentran en alguno de los listados indicados en el apartado 6.2 de la norma, así como, las características del mismo, conforme al numeral 7.1.</p>
NOM-161-SEMARNAT-2011.	6. Criterios para clasificar a los	Durante la etapa de construcción

"Centro Administrativo Punta Mita"
Centros de Mita, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

<p>Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.</p> <p>Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013.</p> <p>Adiciones en DOF del 12 de noviembre del 2013.</p> <p>Acuerdo por el que se modifica DOF el 05 de noviembre de 2014.</p>	<p>Residuos de Manejo Especial. Para que las Entidades Federativas soliciten la clasificación de manejo especial para uno o varios residuos, se deberá cumplir con el criterio establecido en el 6.1 ó 6.2, pero invariablemente deberá cumplirse con el criterio establecido en el 6.3.</p> <p>6.1 Que se generen en cualquier actividad relacionada con la extracción, beneficio, transformación, procesamiento y/o utilización de materiales para producir bienes y servicios, y que no reúnan características domiciliarias o no posean alguna de las características de peligrosidad en los términos de la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005.</p> <p>6.2 Que sea un Residuo Sólido Urbano generado por un gran generador en una cantidad igual o mayor a 10 toneladas al año y que requiera un manejo específico para su valorización y aprovechamiento.</p> <p>6.3 Que sea un residuo, incluido en el Diagnóstico Básico Estatal para la Gestión Integral de Residuos de una o más Entidades Federativas, o en un Estudio Técnico-Económico.</p> <p>10. Procedimientos aplicables en esta norma</p> <p>10.3 Para la presentación y registro de los Planes de Manejo. Por lo que se refiere a los residuos de la industria petrolera, lo previsto en el presente numeral se llevará a cabo ante la Secretaría, la cual podrá implementar el registro de los planes de manejo correspondientes.</p> <p>Anexo normativo.</p> <p>El Listado de los Residuos de Manejo Especial sujetos a Plan de Manejo se indica a</p>	<p>se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma.</p> <p>En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m³ de residuos de construcción y de acuerdo con la fracción VII del anexo normativo los residuos de manejo especial estarían sujetos a un Plan de Manejo.</p> <p>De requerirse un plan de manejo se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme el apartado 10.3 de la norma.</p>
--	--	---

"Secretaría Administrativa Puerto México"
Cochinos de Africa, S.A. de C.V.



A
04/11



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

	continuación: VII. Residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m ² .	
--	--	--

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

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

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

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

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

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

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
Uso del Suelo.	- Desarrollos Turísticos (Nuevo Vallarta, Flamings Vallarta, Playas de Huanacastle, Costa Banderas, Punta Mita, Litibú, Playas sobre el Pacífico): en estas áreas el uso totalmente predominante lo constituye el habitacional turístico en todas las modalidades, que van desde los hoteles de	El proyecto se localiza dentro del desarrollo de Punta Mita por lo que le corresponde un uso habitacional-turístico, en todas sus modalidades.

"Centro Administrativo Punta Mita"
Casitas de Mita, S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
	gran turismo hasta los bungalows, pasando por los condominios, fraccionamientos residenciales, villas y trailer parks, mezclado con áreas de recreación y deportes turísticos en lagunas y cuerpos de agua, canchas deportivas, campos de golf, apoyados con la presencia de algunos centros comerciales del desarrollo Nuevo Vallarta.	
Áreas de equipamiento urbano y turístico	COS 0.60 y CUS 1.80	El proyecto cumple con los índices de ocupación y utilización del suelo.
Criterios para la conservación del paisaje	Las instalaciones urbanas deberán integrarse al paisaje mediante la utilización de conceptos de diseño y materiales locales.	La empresa contratista tiene amplia experiencia en ello, por lo que este proyecto al igual que otros desarrollados por la misma, se integrarán al ambiente con un diseño novedoso, donde se utilizan elementos naturales preferentemente de la región.
Criterios de Vegetación	Las estrategias, medidas y acciones a seguir, con la finalidad de prevenir o mitigar los impactos que provocará el proyecto en cada etapa de desarrollo del proyecto , se presenta en forma de acciones en los que se precisan el impacto potencial y las medidas adoptadas en cada una de las etapas.	Estas medidas y acciones de mitigación de los impactos se presentan en el capítulo V; de la MIA-P .
325.113	E-T Equipamiento turístico. Uso general: <u>se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas turísticas</u> que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada desarrollo y elemento en específico. (el subrayado es nuestro)	
Áreas de equipamiento urbano y turístico:	Usos específicos: Se permitirá la <u>instalación de equipamiento de servicios</u> y actividades turísticas complementarias que por sus características propias sirvan a la totalidad del desarrollo habitacional turístico en específico. (el subrayado es nuestro) La superficie mínima de lote será de 600 m ² y un frente mínimo de 20 m. Las edificaciones podrán tener una altura	El proyecto cumple ya que su objetivo es construir un Centro Administrativo. El lote tiene una superficie de 31,517.98 m ² por lo que cumple con

Centro Administrativo Puerto Nuevo
Centros de Mtro. S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
	máxima de 3 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 40 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 1.80 veces la superficie del lote.	la superficie mínima de 600 m ² . Asimismo, cumple con el frente mínimo de 20 m. pues tiene un frente de aproximadamente 170 m. Se cumplirán con los niveles pues el proyecto se construirá en un solo nivel.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	CUS 1.80	La superficie total del predio es de 31,517.98 m ² X 1.80 = 56,732.36 m ² = CUS permitido y se construirán 7,800.00 m ² del CUS autorizado y equivale al 13.748767 %. Considerando lo definido por el artículo 3 fracción VIII del Reglamento Municipal de zonificación y usos del suelo Bahía de Banderas, Nayarit, el desplante del proyecto considera en superficie total de 7,800.00 m ² el área total del proyecto cumple con esta restricción de coeficiente de uso del suelo.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo.	3 Niveles máximos de construcción	El Centro Administrativo estará dentro del rango máximo de niveles, cumpliendo con esta modalidad pues será construido en un solo nivel.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	COS 0.60	El proyecto utilizará una intensidad de uso del suelo menor a este indicador. Superficie total del predio 31,517.98 m ² X 0.60 = 18,910.78 m ² COS permitido y se construirán en total de 9,452.00 m ² equivalentes al 49.9820 % del COS permitido.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	Superficie mínima del lote de 600 m ²	El área del predio del proyecto tiene una superficie de 31,517.98 m ² lo cual cumple con la superficie mínima.
3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo (Restricciones para	Frontales hacia elemento viales 15 metros.	Ver ANEXO 8 de la MIA-P
	Frontales hacia la playa (ZFMT) 20 metros	No aplica
	Laterales colindantes con elementos viales 3 metros	Ver ANEXO 8 de la MIA-P

"Centro Administrativo Punta Mita"
Centiles de Mita, S.A. de C.V.





Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
Criterio	Definición	Cumplimiento
edificaciones)	Laterales colindantes con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.) 15 metros	No aplica
	Laterales colindantes con lote 3 metros	Ver ANEXO B de la MIA-P
	Trasera colindante con cuerpos de agua (Lagunas, canales, ríos, etc) 20 metros	No aplica
	Trasera colindante con lote 5 metros	Ver ANEXO B de la MIA-P

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

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

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

El PPDUT-PM-2002, establece la Zonificación Primaria para el área donde se ubicará el **proyecto**, como Zona T-25, es decir, para el Desarrollo Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea donde los Usos Generales; predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos como es el Centro Administrativo Punta Mita (CAPMT), así mismo, con relación a los usos establecidos de la Zonificación Secundaria el área del **proyecto** se ubicará en el DT-25 que establece una densidad turística de 25 cuartos por ha, es importante mencionar que el **proyecto** que se presenta para su análisis y evaluación no es un **proyecto** Turístico Residencial y que los usos del suelo establecidos para el sitio del **proyecto** no restringen o prohíben su ejecución y operación.

En conclusión, conforme a las disposiciones del PPDUT-PM-2002, éstas no limitan o restringen el desarrollo del **proyecto**.

B. 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 al **promoviente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el Área de Influencia (**AI**) 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 **AI** del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada **AI**.

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

"Centro Administrativo Punta Mita"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



Considerando que el **proyecto** se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano Bahía de Banderas 2022 el cual ha dividido el municipio en 23 Unidades Ambientales delimitadas y caracterizadas ambientalmente, se analizó la caracterización de dichas Unidades Ambientales realizada por el propio instrumento, encontrando que las actividades del **proyecto** se ubican dentro de la denominada "Trópico Seco- Sierras de la Costa de Jalisco y Colima-Llanura Ixtapa" y dentro de las Unidad Ambiental **3 D-1** denominada "Punta Villela" en la cual se ubica totalmente el área del **proyecto** quedando entonces delimitado nuestro Sistema Ambiental dentro de la Unidad Ambiental 3D-1.

Una vez que se definió que el **SA** con una superficie de 0.5 km² equivalentes a 50 ha., se delimitó el **AI**, analizando el estado de disturbio de los componentes ambientales del **SA** y de las condiciones de perturbación que presenta el área del **proyecto** y los posibles efectos ambientales que pudieran presentarse por la su construcción; se determinó que el **AI** del **proyecto** llevando a cabo la sobreposición de los mapas temáticos; topográficos, de uso del suelo y vegetación e hidrológico del **SA** y se definió el **AI** del **proyecto** tiene una superficie aproximada de 120.718 m² equivalentes a 12.0718 ha. y el área del **proyecto** con una superficie de 12,492.60 m².

La delimitación del área de influencia se llevó a cabo después de realizar un análisis del estado que guarda el sitio donde se pretende desarrollar el **proyecto**, así como los impactos ambientales que pudieran presentarse durante la ejecución de éste.

Porcentaje de ocupación del **proyecto** respecto al **SA**

Área	Sup. en m ²	% respecto al SA
Sistema Ambiental (SA)	500,000.00	100 %
Área de influencia (AI)	120.718,00	24.14 %
Área del proyecto (AP)	12,492.60	0.024 %

Aspectos bióticos.

Vegetación.

El **proyecto** se construirá en una zona que presenta una cobertura de transición entre vegetación secundaria arbustiva del Selva Mediana Subcaducifolia producto de la sucesión de áreas que fueron utilizadas en años anteriores como agrícolas y ganaderas y un área de asentamientos humanos.

Durante las visitas de campo, se identificaron en el área de influencia del **proyecto** las especies de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, el estado general de la vegetación del área del **proyecto** y del inventario realizado durante el trabajo de campo se identificaron especies tales como Majahua (*Hampea trilobata*), Papelillo amarillo (*Jatropha standleyi*), Concha (*Acacia cochliacantha*), Guajillo (*Leucaena lanceolata*), Guázima (*Guazuma ulmifolia*), Ciruelo (*Spondias purpúrea*), Guayabillo (*Psidium sartorianum*), Papelillo Rojo (*Bursera simarouba*) y Mataisa (*Sapium lateriflorum*), entre otras.



Fauna.

Con la finalidad de detectar la posible presencia de organismos de fauna silvestre dentro del sitio donde se pretende construir el Centro Administrativo Punta Mita, se llevaron a cabo recorridos aleatorios y se instalaron cámaras de video para el monitoreo de fauna, como resultado de ello únicamente se observaron dentro del predio mamíferos pequeños como el Mapache (*Procyon lotor minor*), así como excretas de zorro, y ejemplares de iguana verde y en sitios adyacentes el ave más común dentro del predio del **proyecto** que es la Chachalaca (*Ortalis poliocephala*) y unas más como la Fragata (*Fregata magnificens*), Tirano (*Tyrannus sp*) y Mulato (*Melanotis caerulescens*), debido al avance de la mancha urbana desde hace más de dos décadas, teniendo que la cobertura vegetal que presentan es resultado de un proceso sucesión; por lo que estas áreas no funcionan como zonas de anidación y/o estancia de fauna terrestre; sin embargo, se ha reportado la presencia de estos.

Cabe señalar que alguna de las especies antes citadas, se encuentran listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** bajo alguna categoría de protección. Por lo que, se considera que con el desarrollo del **proyecto** no se alterará significativamente el estado actual del área de influencia y el **SA** delimitado, puesto que se trata de un ecosistema altamente modificado por la construcción de desarrollos turísticos residenciales que consideran entre otros, campos de golf, lagos artificiales y toda la infraestructura turística necesaria para la operación de los mismos, por ello la necesidad de la construcción de una Centro Administrativo Punta Mita que pueda apoyar administrativamente a por todos los usuarios de Condominio Maestro Punta Mita.

Finalmente, es necesario hacer mención que las especies observadas en el área del **proyecto** son de desplazamiento rápido y por ello no existe la probabilidad de que sean afectadas durante alguna de las etapas del **proyecto** por lo que no se prevén impactos ambientales sobre este componente ambiental, aunado a lo anterior, existe un reglamento para los condóminos y trabajadores tanto externos como internos que les obliga a respetar cualquier tipo de fauna presente dentro del Condominio Maestro Punta Mita.

9. Fracciones V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales y VI. Medidas preventivas y de Mitigación de los impactos ambientales.

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde la **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales

"Centro Administrativo Punta Mita"
Consejo de MIB, S.A. de C.V.






identificados para el **proyecto**.

Descripción de los impactos ambientales.

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

Durante la etapa de preparación del sitio y construcción.

Factor impactado: Aire.

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

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

Por otra parte, otra fuente de afectación y de presión a la atmósfera, que se espera en la etapa de preparación y construcción, es la relacionada con el uso de maquinaria y equipo, ya que esta actividad, ocasionará la producción de bióxido de carbono (CO₂), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO_x) y dióxido de azufre (SO₂); sin embargo, este impacto ocurrirá de manera puntual y su efecto será sólo temporal, el mismo depende del mantenimiento preventivo y correctivo para cumplir con la normatividad ambiental oficial, motivo por el cual, se espera que el impacto ambiental sea despreciable.

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

Factor Impactado: Suelo.

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

La compactación del suelo es la densificación del suelo por remoción de aire, lo cual requiere



la aplicación de energía mecánica, para estimar el grado de compactación de un suelo es necesario determinar el peso volumétrico seco máximo del mismo.

Factor impactado: Geomorfología.

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

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

Factor Impactado: Hidrología superficial y subterránea.

Para el caso de la hidrología superficial, al ser modificadas las condiciones topográficas por la construcción del **proyecto** pueden ocurrir alteraciones en el flujo de dirección de los escurrimientos o en el patrón de drenaje, sin embargo éste es un impacto despreciable ya que dentro del área se han modificado los patrones hidrológicos por la construcción carreteras, vialidades, desarrollos turísticos, entre otros; asimismo, el área que será afectada por el **proyecto**, es poco significativa en relación al Sistema Ambiental delimitado.

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

La problemática derivada de la compactación del suelo consiste en una modificación en la tasa de infiltración del agua y los patrones de escorrentía de las aguas pluviales.

Para la construcción del **proyecto**, se requerirá de agua tratada o cruda que será adquirida a través de concesionarios autorizados por **CONAGUA**.

Factor Impactante: Vegetación.

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

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

Factor Impactante: Fauna.

La fauna silvestre, en el predio del **proyecto**, se encuentra muy pobremente representada debido a la intensidad y magnitud de las alteraciones de las que ha sido objeto la región y la fuerte transformación de la zona donde se insertará el **proyecto**, lo cual aunado a que se encuentra dentro de la zona de desarrollo poblacional y de servicios turísticos, hacen posible



la sobrevivencia de fauna menor, por lo que en la etapa de construcción se deberán establecer medidas preventivas para evitar afectaciones a la fauna silvestre por el movimiento de maquinaria y personal.

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

Factor Impacto: Procesos bióticos.

Los efectos sobre los patrones de movilidad y pautas de comportamiento se consideran poco significativos y no relevantes, ya que como tal el **proyecto** no afectará directamente a los individuos de fauna de la zona.

Durante la etapa de operación y mantenimiento.

Factor Impactado: Aire.

En específico la operación de las vialidades se tendrá la generación de ruido y se afectará la calidad del aire por la emisión de gases contaminantes de agentes externos al **proyecto** (vehículos de los usuarios de las vialidades), como bióxido de carbono (CO₂), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO_x) y dióxido de azufre (SO₂); sin embargo, al tratarse de una zona abierta las corrientes de aire promoverán la dispersión de las emisiones contaminantes de los vehículos, reduciéndolos al mínimo.

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

Factor impactado: Suelo.

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

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

Factor Impactado: Hidrología subterránea.

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

Factor Impactado: Vegetación.

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



Factor Impactado: Fauna.

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

Factor Impactado: Procesos bióticos.

Los efectos sobre los patrones de movilidad y pautas de comportamiento se consideran poco significativos y no relevantes, ya que como tal el **proyecto** no afectará directamente a los individuos de fauna de la zona, ni sus hábitats.

Impactos residuales.

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

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

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

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

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

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

Subsistema de seguimiento y control ambiental (monitoreo).

Con la finalidad de orientar, integrar y coordinar todas y cada una de las actividades incluidas

"Centro Administrativo Finco Mila"
Carretera de Mérida, S.A. de C.V.

2024



en el **SIGA** del **proyecto**, se implementará una supervisión, seguimiento y control, a través de un subsistema de Seguimiento y Control Ambiental cuyos ejes rectores son las acciones de planificación y gestión ambiental y las acciones de seguimiento, control y supervisión ambiental.

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

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

10. Fracción VII.- Pronósticos ambientales, y en su caso, evaluación de alternativas.

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

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

Escenario sin proyecto.

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

Escenario con **proyecto** sin **SIGA**.

- En el aire habrá un incremento en la emisión de partículas suspendidas (polvo) y gases debido al aumento de tráfico vehicular en la zona.
- El suelo sufrirá compactación y modificación permanente por efecto de utilización de



maquinaria pesada. Contaminación por residuos sólidos sin control por el incremento de la actividad humana en la zona.

- Se alterará la escorrentía superficial por el acumulamiento de desechos sólidos derivados de las actividades humanas.
- La fauna se desplazará a otras áreas del desarrollo inmobiliario durante la etapa de construcción. La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán afectadas derivado de la actividad humana.
- Las actividades de la etapa de construcción generarán un impacto benéfico temporal, sobre la economía local y el empleo ya que se ocupará mano de obra local y renta de equipo, así como la adquisición de insumos, materiales y combustibles que se requieren para estos trabajos

Escenario con proyecto con la aplicación del SIGA.

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

Impactos Ambientales atendidos por el Sistema de Gestión Ambiental.

Factor	Sub factor	Impacto Ambiental
Aire	Calidad	Generación de emisiones contaminantes y partículas suspendidas en el aire
	Confort sonoro	Generación de ruido
Suelos	Calidad de suelos	Alteración de la calidad del suelo por derrames accidentales de grasas y lubricantes.
	Compactación	Compactación de suelo
	Erosión	Modificación de los niveles de erosión de suelo
Geomorfología	Relieve y carácter topográfico	Modificación del relieve original para conformar sitios planos
Hidrología superficial	Calidad	Alteración de la calidad del agua pluvial por incremento de concentración de grasas, aceites en el suelo.
	Drenaje superficial	Modificación de las escorrentías que conducen aguas pluviales
Hidrología subterránea	Calidad	Alteración de la calidad del agua pluvial que se infiltra al subsuelo por incremento de concentración de grasas y aceites en el suelo
	Cantidad	Consumo de agua.
Vegetación	Cobertura vegetal	Disminución de los patrones de cobertura de la vegetación de pastos y arbustos.
Fauna	Individuos de especies animales	Posible disminución de individuos de especies animales adaptadas a las condiciones actuales
Procesos bióticos	Movilidad de especies	Alteración puntual a los patrones de movilidad de la fauna terrestre.

"Centro Administrativo Puerto Nayarit"
Centrex de Nita, S.A. de C.V.

[Handwritten mark]



Factor	Sub factor	Impacto Ambiental
	Pautas de comportamiento	Modificación de las pautas de comportamiento de la fauna.
Paisaje	Visibilidad	Alteración visual del escenario propio del paisaje
	Calidad paisajística	Disminución de los valores de la calidad paisajística

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

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

II. Análisis Técnico.

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

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

Ahora bien, se tiene que actualmente se encuentra en evaluación en esta Oficina de Representación el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales del **proyecto** con el número de bitácora 18/DS-0189/09/23, 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 **promoviente** en la **MIA-P**

"Centro Administrativo Punta Mita"
Canillas de Ixta, S.A. de C.V.



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**.

Del análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que el **promoviente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

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 R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V, 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º inciso A fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la 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 **"Centro Administrativo Punta Mita"**, ubicado en el Lote R1 -Sur del Condominio Maestro Punta Mita, en la localidad de Emiliano Zapata también llamado Punta Mita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza en materia de impacto ambiental, para el desarrollo del **proyecto**, el cambio de uso de

"Centro Administrativo Punta Mita"
Centrifugadora de leche, S.A. de C.V.



suelo de terrenos forestales en una superficie de 31,517.98 m² (3.1517 ha).

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

Estimación del volumen en el área del proyecto Centro Administrativo Punta Mita

No.	Especie	Nombre común	Sitios 2,000 m ²		Hectárea tipo 10,000 m ²		Sup Total 12,492.60 m ²	
			No. Árboles	VTA (m ³)	No. Árboles	VTA (m ³)	No. Árboles	VTA (m ³)
1	<i>Acacia cochiliacantha</i>	Concha	3	0.123	11	0.429	13	0.536
2	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	2	0.795	7	2.783	9	3.477
3	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guázima	2	0.052	7	0.183	9	0.228
4	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	18	2.334	63	8.170	79	10.206
5	<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	9	0.362	32	1.265	39	1.581
6	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	3	0.162	11	0.565	13	0.706
7	<i>Psidium sartorianum</i>	Guayabillo	2	0.063	7	0.221	9	0.276
8	<i>Sapitum lateriflorum</i>	Matalza	23	5.368	81	18.787	101	23.470
9	<i>Spondias purpurea</i>	Ciruelo	4	0.874	14	3.059	17	3.822
Total			66	10.132	231	35.462	289	44.301

De acuerdo con los resultados obtenidos, se va a remover un total de **289** árboles con un volumen de **44.301 m³** de madera Volumen Total Árbol (VTA), en una superficie de **12,492.60 m² (1.2493 ha)**, que corresponde al área propuesta para cambio de uso de suelo del Proyecto.

El **proyecto** considera la construcción y operación de un Centro Administrativo que contará con: Oficinas Administrativas, Técnicas, de Ventas, Tienda, Restaurante, Bar, Club de Niños, Gimnasio, Recepción, Baños, Canchas Deportivas, Área de Servicio y Cajones de Estacionamiento y tiene como función ser el apoyo técnico, administrativo y de logística de los servicios para todos los condóminos presentes y futuros del Condominio Maestro Punta Mita, en un terreno que tiene una superficie total de 31,517.98 m², dentro de los cuales las obras en su conjunto ocuparán una superficie total de 12,492.690 m².

Dimensiones del **proyecto**

Obras	Sup m ²	Sup ha
Andadores	2775.84	0.2776
Baños	138.96	0.0139
Bares	250.60	0.0251
Canchas	1656.12	0.1656
Club de niños	104.39	0.0104
Estacionamientos	1795.72	0.1796

"Centro Administrativo Punta Mita"
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

Obras	Sup m ²	Sup ha
Gimnasios	307.80	0.0308
Oficinas administrativas	1757.25	0.1757
Recepciones	70.93	0.0071
Restaurante	117.81	0.0118
Servicios	252.02	0.0252
Tiendas	224.69	0.0225
Vialidades	3040.48	0.3040
Total	12,492.60	1.2493

Cuadro de coordenadas para el polígono general del proyecto.

Coordenadas UTM WGS 84 Zona 13 Lote		
Punto	X	Y
1	445651.46	2297496.37
2	445618.92	2297471.08
3	445627.17	2297456.70
4	445639.11	2297423.64
5	445647.75	2297396.87
6	445650.79	2297389.16
7	445702.06	2297412.52
8	445743.66	2297367.96
9	445780.17	2297386.00
10	445781.67	2297436.70
11	445762.63	2297475.93
12	445764.44	2297496.55
13	445767.51	2297504.63
14	445778.13	2297511.99
15	445800.00	2297506.57
16	445821.54	2297496.22
17	445871.10	2297491.02
18	445819.34	2297551.69
19	445810.89	2297572.63
20	445795.40	2297583.67
21	445782.72	2297596.68
22	445764.45	2297624.69
23	445688.69	2297572.66
24	445669.19	2297553.68
25	445631.95	2297521.48

"Centro Administrativo Puntos Blancos"
Carreteras de Mftra. S.A. de C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

Superficie = 31,521.88 m²

Cuadro de coordenadas de referencia de construcción para Recepciones del **proyecto**.

Coordenadas UTM WGS 84			
Obra	Puntos	X	Y
Recepcion 1	1	445700	2297487
Recepcion 1	2	445699	2297480
Recepcion 1	3	445694	2297480
Recepcion 1	4	445695	2297487
Recepcion 2	1	445708	2297472
Recepcion 2	2	445701	2297472
Recepcion 2	3	445701	2297477
Recepcion 2	4	445709	2297476
Superficie = 70.93 m ²			

Cuadro de coordenadas de referencia de construcción para Oficinas administrativas del **proyecto**.

Coordenadas UTM WGS 84			
Obra	Puntos	X	Y
Oficina administrativa 1	1	445711	2297492
Oficina administrativa 1	2	445700	2297493
Oficina administrativa 1	3	445701	2297497
Oficina administrativa 1	4	445709	2297497
Oficina administrativa 1	5	445719	2297505
Oficina administrativa 1	6	445722	2297501
Oficina administrativa 2	1	445714	2297514
Oficina administrativa 2	2	445703	2297504
Oficina administrativa 2	3	445699	2297508
Oficina administrativa 2	4	445715	2297520
Oficina administrativa 2	5	445721	2297513
Oficina administrativa 2	6	445717	2297510
Oficina administrativa 3	1	445760	2297505
Oficina administrativa 3	2	445756	2297502
Oficina administrativa 3	3	445746	2297514
Oficina administrativa 3	4	445750	2297517

"Centro Administrativo Punto Niza"
Centros de Mito, S.A. de C.V.

Dudy



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

Oficina administrativa 4	1	445795	2297545
Oficina administrativa 4	2	445787	2297539
Oficina administrativa 4	3	445772	2297556
Oficina administrativa 4	4	445750	2297538
Oficina administrativa 4	5	445744	2297545
Oficina administrativa 4	6	445770	2297566
Oficina administrativa 4	7	445772	2297563
Oficina administrativa 4	8	445776	2297567
Oficina administrativa 5	1	445759	2297541
Oficina administrativa 5	2	445764	2297545
Oficina administrativa 5	3	445770	2297538
Oficina administrativa 5	4	445765	2297534
Oficina administrativa 6	1	445782	2297538
Oficina administrativa 6	2	445788	2297531
Oficina administrativa 6	3	445771	2297517
Oficina administrativa 6	4	445769	2297521
Oficina administrativa 6	5	445771	2297522
Oficina administrativa 6	6	445768	2297527
Oficina administrativa 7	1	445796	2297521
Oficina administrativa 7	2	445789	2297529
Oficina administrativa 7	3	445805	2297542
Oficina administrativa 7	4	445811	2297534
Oficina administrativa 8	1	445804	2297545
Oficina administrativa 8	2	445812	2297552
Oficina administrativa 8	3	445838	2297521
Oficina administrativa 8	4	445829	2297513
Oficina administrativa 8	5	445824	2297520
Oficina administrativa 8	6	445825	2297521
Superficie = 1,757.25 m ²			

Cuadro de coordenadas de referencia de construcción para estacionamientos del **proyecto**.

Coordenadas UTM WGS 84			
Obra	Puntos	X	Y
Estacionamiento 1	1	445686	2297535

"Centro Administrativo Puerto Morelos"
Centrales de Mre, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

Estacionamiento 1	2	445683	2297539
Estacionamiento 1	3	445706	2297558
Estacionamiento 1	4	445709	2297554
Estacionamiento 2	1	445709	2297546
Estacionamiento 2	2	445715	2297539
Estacionamiento 2	3	445696	2297523
Estacionamiento 2	4	445690	2297530
Estacionamiento 3	1	445719	2297534
Estacionamiento 3	2	445723	2297530
Estacionamiento 3	3	445703	2297514
Estacionamiento 3	4	445700	2297518
Estacionamiento 4	1	445729	2297571
Estacionamiento 4	2	445726	2297575
Estacionamiento 4	3	445760	2297604
Estacionamiento 4	4	445763	2297600
Estacionamiento 5	1	445743	2297562
Estacionamiento 5	2	445737	2297570
Estacionamiento 5	3	445762	2297590
Estacionamiento 5	4	445768	2297583
Estacionamiento 6	1	445803	2297547
Estacionamiento 6	2	445797	2297543
Estacionamiento 6	3	445773	2297572
Estacionamiento 6	4	445750	2297553
Estacionamiento 6	5	445747	2297557
Estacionamiento 6	6	445774	2297580
Estacionamiento 7	1	445764	2297601
Estacionamiento 7	2	445768	2297604
Estacionamiento 7	3	445810	2297554
Estacionamiento 7	4	445806	2297551
Superficie = 1,795.72 m ²			

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

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de **(veinte) 20 años** para realizar las

"Centro Administrativo Punto Mito"
Canchales de Mito, S.A. de C.V.

2024



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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

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

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

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

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEPA** y 49 de su

"Centro Administrativo Puerto Nieto"
Carrión de Múzquiz, S.L. de C.V.

Handwritten mark



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

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEIPA**. 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 la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

CONDICIONANTES

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

"- La **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

Condicionantes que por razones técnicas, jurídicas y administrativas no pudieron sujetarse totalmente y que por sus alcances y características requieren subsanarse y avalarse por la autoridad que emite el acto administrativo, todo ello con la finalidad de que la **PROFEPA** tenga los elementos

6/2



concretos para su seguimiento y verificación correspondiente.

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. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
3. 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.
4. 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.
5. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de habitat.
6. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
7. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera





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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

8. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
9. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
10. 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:
 1. Las características de los ejemplares de fauna a reubicar.
 2. Los motivos de la reubicación.
 3. Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 4. La anuencia del propietario del predio para la reubicación y destino de los ejemplares de fauna silvestre.
11. 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.
12. 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 de





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

OCTAVO.- El **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. 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 de la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

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

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

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

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

Centro Administrativo Panteón Viejo
Carretera de Mérida, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/0922/2024

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

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 173 y 174 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma la Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"



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

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- c.c.p. Ing. Cesar Octavio Lara Fonseca. - Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Mirtza Iliana Villalvazo Amaya. - Presidenta municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Marina Guadalupe López Serrano. - Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2023D054**

No. Bitácora: **18/MP-0188/10/23**
XXGD/mgcci/jgm

