

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)

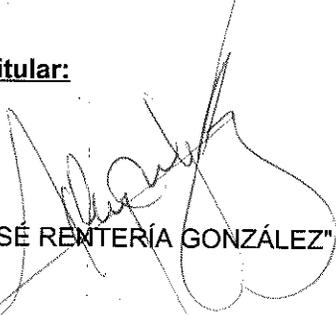
Partes o secciones clasificadas:

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:



"MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_02_2025_SIPOT_4TO_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 17 de enero de 2025

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_02_2025_SIPOT_4TO_2024_FXXVII.pdf



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Tepic, Nayarit a 17 de diciembre de 2024

Asunto: **Se emite Resolutivo**

LIC. JORGE ANTONIO ALONSO TAVIRA
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. José Ángel Sánchez Amaral

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Lic. Jorge Antonio Alonso Tavira representante legal de la persona moral denominada CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V., que en lo sucesivo se denominará como la **promovente** para el proyecto denominado "Bella Vista", en lo sucesivo identificado como el **proyecto**, ubicado en una fracción del Lote R1 Norte, dentro del Condominio Maestro Punta Mita, municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit; En las coordenadas UTM X = 445271.65 y Y = 2298016.79.

RESULTANDO

- I. Que el *12 de junio del 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito a la fecha de su presentación 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 **I8NA2024TD032**.
- II. Que el *09 de julio de 2024*, mediante escrito a la fecha de su presentación, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha *05 de julio de 2024*, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la LGEEPA.
- III. Que el *11 de julio de 2024*, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0032/24, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 04 al 10 de julio de 2024 extemporáneos.
- IV. Que el *19 de julio del 2024*, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

proyecto, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

- V. Que mediante oficio 138.01.03/2847/2024 con fecha de *10 julio de 2024* respectivamente, esta Oficina de Representación notificó a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología, el ingreso de **proyecto** al proceso de evaluación.
- VI. Que mediante oficios 138.01.03/2848/2024 y 138.01.03/2849/2024 ambos con fecha de *10 julio de 2024* respectivamente, esta Oficina de Representación notificó al Ayuntamiento del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**). Y con atención a la Dirección General de **OROMAPAS**, el ingreso de **proyecto** al proceso de evaluación.
- VII. Que derivado del oficio 38.01.03/2849/2024 de fecha *10 de julio de 2024*, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) mediante oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0964/2024, de fecha *30 de julio del 2024* dio respuesta respecto del sitio del **proyecto**. Dicha información se considerará en el análisis técnico.
- VIII. Que mediante oficio no. 138.01.03/3327/2024 de fecha *12 de agosto de 2024*, esta Oficina de Representación solicitó información adicional con fundamento en los artículos 35 Bis párrafo segundo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); y 22 del Reglamento de esa Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), derivado de insuficiencias que impiden continuar con la evaluación de impacto ambiental.
- IX. Que con fecha del *10 de octubre de 2024*, la **promovente** dio respuesta a lo referido en el Resultando anterior, la cual se considerará para dar respuesta al presente oficio.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 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 el *27 de julio de 2022*.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse del supuesto de la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y cambio de uso de suelo en terrenos forestales en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5º Incisos D) y Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

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



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

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** consiste: el **proyecto** considera la construcción y operación de 11 Villas Residenciales tipo en 2 niveles, Administración, Gimnasio, Servicios, Estacionamientos y Vialidades de acceso con la instalación de los servicios como: agua potable, luz, drenaje sanitario, gas natural y datos en las bermas de servicio que serán instaladas paralelas a las vialidades para la operación y habitación de las villas.

El **proyecto** se ubica dentro del Sector Terciario o de servicios, pues tiene como finalidad la construcción de Casas habitación dentro del Condominio Maestro Punta Mita que es un condominio Turístico-Residencial.

Ubicación y Dimensiones del proyecto

El **proyecto** se ubicará en un segmento del lote R1-Norte dentro del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit como se ilustra en la figura II.1; en un predio que ocupa una superficie de 31,530.23 m², dentro de los cuales las obras ocuparán una superficie total de 8,626.52 m², las dimensiones de las obras se presentan en la tabla II.1.

Dimensiones del **proyecto**

Obra	Superficie (m²)
Administración	72.72
Área de servicios	58.84
Cajones de estacionamiento	1,052.74
Gimnasio	104.96
Vialidades	3,025.07
Bermas	816.14
Villas 11 villas x (317.824)	3,496.05
Total	8,626.52





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

VILLAS

Se construirán 11 Villas tipo de 317.824 m² en 2 niveles a partir del nivel de piso y tendrán las siguientes características:

PLANTA BAJA

- 3 Recamaras con baño vestidor y terrazas
- Sala de tv con baño
- Cto. de lavado
- Cto. de servicio

PLANTA ALTA

- Estancia
- Comedor
- Cocina
- Terraza cubierta
- Alberca
- 1 Recamara con baño vestidor y terraza

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 cajones tendrán una superficie aproximada de 1,052.74 m² y se ubicarán distribuidos en las márgenes de las villas y en el acceso principal.

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.

Gimnasio

Es solo un salón de un solo nivel con 104.96 m², en donde se instalarán los aparatos necesarios para ejercitarse, tales como: caminadoras, racks para pesas, aparatos giratorios y fortalecedores de piernas, tendrá vista a las áreas ajardinadas la planta del gimnasio.



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Administración

Construida en un solo nivel con una oficina, sala de juntas, baños y una pequeña recepción y tendrá una superficie de 72.72 m².

Servicios

El ocupará en total 58.84 m², en un solo nivel y constará de comedor para empleados, bodegas y baños que incluyen regaderas.

Bermas

Estas se instalarán de forma subterránea ocuparán una superficie de 816.14 m² y alojarán los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, telefonía y datos que correrán paralelas a las vialidades y quedarán listas para los servicios estén disponibles a pie de lote y se puedan conectar a las villas.

Uso actual del suelo y/o cuerpos de agua en el sitio del proyecto y sus colindancias.

Actualmente el uso del suelo en el predio del **proyecto** planteado en la presente Manifestación del Impacto Ambiental en su modalidad particular está definido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002, como Uso destinado para Desarrollo Turístico Residencial con una densidad bruta de T - 12 igual a 12 cuartos hoteleros por ha. cómo se evidencia en la figura II.3 es necesario hacer mención que el **proyecto** se trata de un desarrollo residencial.

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos.

Los servicios urbanísticos en el sitio del **proyecto** tales como: caminos de acceso, redes de drenaje sanitario, agua potable, luz, teléfono, red datos y el drenaje pluvial se encuentran instalados y autorizados en las vialidades de acceso principal existentes, vialidades de acceso que conectarán al **proyecto** por lo cual no será necesaria la apertura de nuevos caminos dentro del Condominio Maestro.

De la información adicional presentada en referencia y repuesta al oficio número: 138.01.03/3327/2024 de fecha 12 de agosto de 2024, se plasman las siguientes actividades para el adecuado desarrollo de las obras propuestas antes mencionadas:

SELECCIÓN DEL SITIO:

El municipio de Bahía de Banderas en Nayarit es de creación reciente (1989). Tiene una longitud de costa cercana a los 70 km sobre el Océano Pacífico. En los últimos años, este lugar de México se ha configurado como uno de los destinos de playa más atractivos por su vecindad con Puerto Vallarta, centro turístico de fama Internacional en fase



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

actual de expansión. Bahía de Banderas es una amplia concavidad del Pacífico sobre la costa, compartida entre los estados de Jalisco y Nayarit, sobre la que se encuentran tres municipios, dos en Jalisco (Puerto Vallarta y Cabo Corrientes) y uno en Nayarit. Los aspectos climáticos revelan un tipo de clima tropical con una marcada estación seca. En términos generales, estos climas tropicales indican una temperatura media anual superior a 26° C, acompañada de una precipitación anual de entre 1,100 y 1,600 mm, aunque el reparto de ésta se concentra en la época veraniega; el que la mayor parte de la lluvia se presente en sólo 4 meses del año tiene la ventaja de que el resto del año se cuenta con cielos predominantemente despejados, situación que se aprovecha para el fomento a la actividad turística, tanto en el interior del país como fuera de éste.

Punta Mita se localiza a 35.8 Km o 45 minutos de Nuevo Nayarit, por la carretera federal 200 y después toma la salida Punta Mita - Marina Riviera Nayarit por la carretera La Cruz de Huanacaxtle - Punta Mita, esta zona es considerada una de las más exclusivas de la bahía, lo que hace del sitio el lugar indicado para el desarrollo residencial "Bella Vista". Como parte de los criterios de selección del sitio se tomaron en cuenta varios factores de interés:

1. Condiciones ambientales adecuadas del sitio con relación al tipo de proyecto, para poder realizar un manejo sustentable del mismo.
2. Ubicación del sitio en áreas destinadas y adecuadas establecidas por los instrumentos de regulación de uso del suelo y de regulación ambiental vigentes de los tres órdenes de gobierno para el desarrollo del tipo de proyecto en cuestión.
3. Costo-beneficio económico, ambiental y social del proyecto, mayor beneficio a menos costo.
4. Servicios básicos proporcionados por las autoridades locales: electricidad, recolección de residuos y agua potable.
5. Tratamiento de aguas residuales y su reuso para las actividades de jardinería.

Etapas de Preparación del sitio

En esta etapa se pretende realizar la delimitación física del área del **proyecto** además de la ejecución de los programas de rescate de flora y fauna. Durante esta etapa no será necesaria ninguna instalación, las especies que sean susceptibles de rescate, serán inmediatamente replantadas en las áreas destinadas para la reubicación, con la finalidad de asegurar su supervivencia. A manera de preparar el terreno se tiene contemplado la limpieza del área solo donde se construirán las vialidades, las Villas Residenciales, áreas administrativas, gimnasio y cajones de estacionamiento que formarán parte del **proyecto** con el desmonte y movimiento de tierras. Para la delimitación física perimetral y traza de área de afectación se hará necesario el uso de equipos topográficos de alta precisión como lo son la estación total y GPS. Las actividades por realizar durante la preparación del sitio serán temporales, por lo que no será necesario instalar algún campamento para los trabajadores, estas actividades consistirán en realizar la delimitación del predio y la ubicación física de las obras en éste, además de llevar a cabo los ahuyentamientos y rescates de fauna que pudieran observarse en el sitio.



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

De la misma forma se realizará el rescate de todas las especies fauna y de aquellas plántulas susceptibles a reubicar en ese mismo instante en las áreas destinadas para reubicación, también se aplicarán todas las medidas de prevención y mitigación propuestas y se llevará a cabo únicamente el desmonte en las áreas donde se ubicarán las construcciones.

Los individuos rescatados de fauna serán reubicados en áreas de SA y lejos del área del **proyecto** que presenten las mismas características del predio en donde se desarrollará el **proyecto**.

Aunado a lo anterior, ejecutarán las actividades de supervisión ambiental, donde será necesario cuidar que se realicen todas las actividades propuestas en el Sistema de Gestión Ambiental (SIGA) para evitar cualquier afectación a los atributos ambientales del área del **proyecto**.

Se hará una delimitación de las áreas de trabajo con malla ciclónica o borreguera para protección del arbolado que se encuentra actualmente alrededor del área de **proyecto** de tal manera que no se presenten afectaciones adicionales a la flora de las superficies autorizadas para dichas actividades.

Para las actividades de desmonte se requerirá de una cuadrilla de 1 cabo y ayudantes. Esta actividad se ejecutará de manera manual con la utilización de machetes.

Se llevará a cabo un estudio de geotecnia del predio, realizando el análisis de las particularidades del suelo como elemento de soporte de las cimentaciones de las obras; éste es un estudio particularizado de su estructura y componentes y el comportamiento de estos ante las cimentaciones, con cargas dinámicas aplicadas sobre el mismo.

Se utilizará una sonda taladrada, cuya finalidad es obtener cortes destinados a la identificación del suelo o terreno como se describe en el estudio de geotecnia. La sonda permite evaluar adecuadamente las propiedades del suelo, también aportará información sobre la solidez relativa de ésta, lo que se mide a partir de la velocidad de penetración de la barrena cuando ésta es sometida a una presión descendente constante.

En esta etapa se considera también la construcción de una pequeña bodega con materiales desmontables y una vez que el **proyecto** se termine de construir se desmantelará. Así también se habilitará un comedor de materiales desmontables en donde también se instalarán los garrafones de agua para consumo de los trabajadores.

Por último, durante esta etapa y la etapa de construcción se considera la renta de sanitarios portátiles 1 por cada 10 empleados. Los sanitarios deberán recibir servicio de limpieza y mantenimiento periódico lo cual se asentará en las bitácoras de control respectivas lo cual se evidenciará con la presentación de las facturas de la empresa que prestará el servicio. Es importante mencionar que únicamente se contratará a empresas que cuenten con las autorizaciones como proveedores de recolección de residuos sanitarios por la autoridad competente. Los



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

desechos serán enviados a las plantas autorizadas en esta materia bajo entrega de manifiesto.

Trazo, Limpieza del Terreno y Rescate de Flora.

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.

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, debido a que en el predio se encuentran especies susceptibles de rescate.

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**.

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 volumen de despalme será de 2,587.96 m³, considerando que serán máximo 30 cm. por 8,626.52 m² esto será igual a 2,587.96 m³; 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.

Esta etapa inicia con la Fase de movimiento de tierras, excavaciones y montaje de estructuras:

Antes de comenzar con la fase de construcción se instalará una bodega provisional para uso de los trabajadores en la etapa constructiva, además se establecerán áreas para el almacenamiento temporal de materiales y residuos en términos de la normatividad en la materia todos ellos con materiales desmontables. Se realizará una delimitación física de las áreas de acopio temporal del escombros generado a fin de mantener la premisa de orden y limpieza y evitar afectaciones al arbolado, estos materiales se manejarán como residuos sólidos especiales serán



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

retirados del área y dispuestos en un área establecida por el Municipio de Bahía de Banderas; el **promoviente** a través de prestadores de servicios autorizados se responsabilizará del manejo integral de los mismos.

Se inicia con el trazo del área en donde se va a desplantar la cimentación para cada una de las Villas a construir se nivela y compacta o mejora el área de construcción y posteriormente se excava las cepas que alojarán las cimentaciones que serán a base de zapatas aisladas, zapatas corridas, contratrabes, columnas y muros de contención. La cimentación es el elemento estructural encargado de transmitir las cargas totales de la construcción al terreno. Su función es equilibrar la rigidez del edificio con la deformabilidad del terreno.

Después de la cimentación viene la construcción de muros, columnas y trabes., los muros serán de block, las columnas y trabes a base de concreto armado, las trabes se apoyan sobre las columnas, transmitiéndoles las cargas, mientras que las columnas, a su vez, transmiten estas cargas hacia la cimentación.

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

Cortes.

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

Nivelación.

Esta actividad se realizará por un equipo de topógrafos que en el terreno indicarán y marcarán los niveles en los que deberá cortarse el terreno con el fin de eliminar el micro relieve, logrando así un terreno uniforme a lo largo



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

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 la vialidad al 95% proctor de 30 cm. de espesor con material propio de la zona, esta actividad se llevará a cabo mediante el empleo de rodillos compactadores mecánicos y moto conformadoras, 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**.

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.

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 cepás. 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 las villas serán de columnas, zapatas aisladas, zapatas corridas y contratraves fabricadas a base de concreto armado.

Construcción de muros, losas, 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 y acabados según el diseño para la construcción de las villas.

Instalación de drenaje sanitario, pluvial, electricidad voz y datos.

Se emplazarán en las bermas de servicio donde de manera subterránea se instalarán los servicios de agua potable, drenaje sanitario, pluvial, energía eléctrica, telefonía y datos que correrán paralelos a las vialidades en tuberías de PVC con el diámetro adecuado de acuerdo con el **proyecto** y quedarán listos para que una vez que se inicie la construcción de las residencias, estos servicios estén disponibles a pie de lote.



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

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 632 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, el cálculo del gasto diario de agua se muestra en la tabla II.6 en donde se realizó el desglose por día, mes y año en donde tenemos que 632 m3 aproximadamente = a 632,000 litros.

Requerimiento de agua cruda o tratada para las etapas de preparación del sitio y construcción

Table with 4 columns: DÍA, MES, AÑO, 3 AÑOS. Row 1: 632,000 l./1,095 días =, 577.16895 l. X 30 días =, 17,315.0685 l. X 12 meses =, 207,780.822 l. X 3 años =. Row 2: 577.16895 litros, 17,315.0685 litros, 207,780.822 litros, 623,342.466 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 115 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 115 trabajadores en una jornada de 8 horas, misma que será adquirida por empresas en garrafones de 20 l. y que se ubicarán de forma estratégica dentro de las áreas de comedor y de trabajo.

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

Table with 4 columns: DÍA, MES, AÑO, 3 AÑOS. Row 1: 115 trab. X 2 litros día =, 230.00 litros X 30 días =, 6,900.00 litros X 12 meses =, 82,800.00 litros X 3 años =.





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 4 columns: 230.00 litros, 6,900.00 litros, 82,800.00 litros, 248,400 litros. Title: CÁLCULO DE REQUERIMIENTOS DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO

Consumo total de agua potable requerida para la operación del proyecto

Table with 5 columns: NÚMERO DE TRABAJADORES Y/O USUARIOS, LITROS/DÍA, LITROS/MES., LITROS/AÑO, MºAÑO. Row 1: 71, 71 X 200 Litros, 14,200 X 31 días, 440,200 X 12 meses, 5,282.400. Row 2: TOTALES, 14,200.00, 440,200, 5,282,400, 5,282.4

Etapa de operación y mantenimiento

La operación del proyecto consiste el uso de todas las instalaciones con que contarán las Villas Residenciales aun cuando el mantenimiento de cada una de ellas será responsabilidad únicamente de los propietarios, en las áreas comunes como será las áreas verdes se llevarán a cabo las actividades de mantenimiento de jardinería, que consistirán en la limpieza de hojas secas, y riego y abono de la vegetación presente en el predio además de los individuos de flora silvestre que serán rescatados y reubicados.

Para el mantenimiento de las instalaciones se considera el cambio y sustitución de instalaciones hidráulicas, eléctricas, herrería y el cambio y reposición de algunos elementos tales como piezas de adocreto que de llegaran a romper. También la operación del proyecto consiste en brindar los servicios a los residentes de las villas incluye actividades administrativas.

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

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

Handwritten signature



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 2 columns: Actividades and Frecuencia. Rows include: Limpieza de áreas comunes (Diario), Revisión y mantenimiento de instalaciones eléctricas (Anual), Revisión y mantenimiento de las instalaciones hidráulicas (Anual), Revisión y Mantenimiento de extintores y equipo de emergencia contra incendio (Mensual), Manejo Integral de residuos (Diario).

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 de la contratista y/o de la empresa promovente. Para realizar el cálculo del consumo de agua potable por día para la etapa de operación del proyecto, se determinó primeramente el número de residentes que ocuparán permanentemente las instalaciones tales como trabajadores de mantenimiento y limpieza y los residentes dueños de las villas residenciales teniendo como empleados de todas las instalaciones y serán máximo 16 trabajadores y 5 residentes por cada villa residencial serán 55 residentes más 16 trabajadores tendremos un total de ocupantes del proyecto de 71 habitantes.

Considerando los datos anteriores, es posible calcular un requerimiento de agua potable diaria para la etapa de operación del proyecto como se observa en la tabla II.8 considerando que cada trabajador consume por una jornada de trabajo de 8 horas 190 litros de acuerdo con agua.org.mx y en las villas cada habitante consume 200 litros diarios considerando la operación de las villas a su máxima capacidad por lo cual se considerará un promedio general de 200 litros por persona.

Consumo total de agua potable requerida para la operación del proyecto

Table with 5 columns: NÚMERO DE TRABAJADORES Y/O USUARIOS, LITROS/DÍA, LITROS/MES., LITROS/AÑO, Mº AÑO. Row 1: 71, 71 X 200 litros, 14,200 X 31 días, 440,200 X 12 meses, 5,282.400. Row 2: =, =, =. Row 3: TOTALES, 14,200.00, 440,200, 5,282.400, 5,282.4

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Etapas de abandono del sitio

En esta etapa se realizará un análisis de todas las instalaciones, en sus diferentes funciones y componentes, para determinar su viabilidad en torno a una probable rehabilitación, o sustitución de estas, o en su caso su demolición y restablecimiento del sitio a las condiciones que imperaban antes de la implantación del **proyecto**.

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, para desarrollar el **proyecto**, la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit 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 y de la **LGEEPA** y 5º Incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los artículos de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) y su Reglamento la Ley General de Vida Silvestre, la Ley General de Cambio Climático y su Reglamento, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR) y su Reglamento y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio perteneciendo el sitio del **proyecto** en la Unidad Biofísica Ambiental (UAB) número 65 denominada "Sierras de la Costa de Jalisco y Colima", situada en la parte norte y oeste del estado de Colima y oeste del estado de Jalisco, y en materia climática la que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el sitio del **proyecto** no se encuentra dentro o en la cercanía de ningún Área Natural Protegida, por lo que el **proyecto** no influye en ninguna de ellas.

Respecto a la vinculación del **proyecto** con los aspectos urbanísticos, el **proyecto** se inscribe dentro del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, que ha sido elaborado y decretado con el Decreto Número 8430, el Sábado 1º de junio del 2002 (PMDU-BB, 2002) y las restricciones y con el C.O.S. y el C.U.S.



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Zonificación Secundaria establecida en el (PMDU-BB-2002).

Table with 2 columns: (PMDUB-2002) and CUMPLIMIENTO. Rows include density requirements like '6 villas por ha.', 'Superficie mínima del lote 1450 m²', '30 habitantes por ha.', '12 cuartos por ha.', 'Frente mínimo de lote 30 m.', and 'Niveles Máximos de Construcción 2.'.

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

Table with 3 columns: CRITERIO, DEFINICIÓN, and CUMPLIMIENTO. Row 1: 'Uso del Suelo' with definition '- Desarrollos Turísticos (Nuevo Vallarta, Flamingos Vallarta)' and fulfillment 'El proyecto se localiza dentro del desarrollo de Punta Mita por lo que le'.

Handwritten signature



2024 Felipe Carrillo PUERTO



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
CRITERIO	DEFINICIÓN	CUMPLIMIENTO
	Playas de Huanacaxtle, Costa Banderas, Punta Mita , Litibú, Playas sobre el Pacífico); en estas áreas el uso totalmente predominante lo constituye el habitacional turístico en todas las modalidades, que van desde los hoteles de gran turismo hasta los <i>bungalows</i> , pasando por los condominios, fraccionamientos residenciales, villas y <i>trailer parks</i> , 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.	corresponde un uso habitacional-turístico, en todas sus modalidades.
Uso Habitacional.	Asentamientos en el Pacífico COS.018 y CUS 0.36	El proyecto cumple con los índices de ocupación y utilización del suelo.
Agua potable.	Las observaciones directas de campo confirman la abundancia del recurso hídrico tanto en los horarios de bombeo como en los niveles estáticos encontrados.	El proyecto, no contemplan el consumo de agua potable adicional a la dotación que ya tiene asignada el Condominio Maestro Punta. Esto confirma que el proyecto tiene asegurado el servicio de agua potable.
Tabla 1.7.6.1.4. Diagnóstico de la situación actual de la infraestructura del sistema municipal de agua potable, 2001.	Punta de Mita. - Conducción: - Se encuentra bien y podría conducir el gasto demandado al año 2021.	
Normas Ambientales: Criterios de planeación	A6. Sólo podrán desmontarse las áreas necesarias para las construcciones y caminos de	Solo se desmontarán las áreas necesarias para el desplante del proyecto y se conservarán aquellos





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 3 columns: CRITERIO, DEFINICIÓN, CUMPLIMIENTO. It details environmental criteria for land use, landscape conservation, and vegetation, including definitions and fulfillment requirements.



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 3 columns: CRITERIO, DEFINICIÓN, CUMPLIMIENTO. It details land use norms (Normativa de Uso del Suelo) established by PMDU-BB-2002, covering strategic levels and specific use modalities like CUS 0.36.





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Normativa de Uso del Suelo establecida por el (PMDU-BB-2002)		
CRITERIO	DEFINICIÓN	CUMPLIMIENTO
suelo.		con esta modalidad.
3.2.1.4 3.2.1.4 Tabla de Modalidades del uso del suelo	COS 0.18	La superficie total del predio es de $31,530.26 \text{ m}^2 \times 0.18 = 5,675.44 \text{ m}^2 = \text{COS}$ permitido y el desplante del proyecto es en total de $8,626.52 \text{ m}^2$. Esta restricción se cumple ya que las vialidades tienen una superficie de $3,025.07 \text{ m}^2$ equivalentes al 9.59 % del total del predio del proyecto por lo que no se contabiliza para el COS. No se cuantificó para el COS las vialidades ya que equivalen a menos 10% de la superficie del predio.

Además se vincula con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Turístico de Punta Mita, basado en los criterios del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, estableció las siguientes estrategias de desarrollo para el Condominio Maestro Punta Mita. Estrategia de Zonificación Primaria para el área donde se ubicará el **proyecto**, como zona de Reserva Turística a Largo Plazo (LP) (2011-2015) cubriendo un área aproximada de 248.60 has., es decir un 36.10 % del Condominio Maestro Punta Mita como se puede observar en el plano E-3.1.

El PPDUT-PM-2002, establece la Zonificación Primaria para el área donde se ubicará el **proyecto**, como Zona T-12, es decir, para el Desarrollo Turístico densidad de 12 cuartos hoteleros por hectárea donde los Usos Generales: predomina el uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos como puede apreciarse en los planos E-3.1, E-3.2 y E-4 de Zonificación Primaria, Nivel Estratégico y Zonificación Secundaria respectivamente. Así mismo, con relación a los usos establecidos en el plano E-4 de Zonificación Secundaria el área del **proyecto** se ubicará en el DT-12 que establece una densidad turística de 12 cuartos por ha.

Los criterios específicos que se establecen en la Estrategia de Zonificación Secundaria para el sitio (DT-12) son:

- Se permitirá una densidad máxima de 6 Villa/hectárea y se permite la instalación de servicios turísticos básicos. $6 \text{ Villa/ha} \times 3.153026 \text{ ha} = 18.918156 \text{ Villas}$; el **proyecto** prevé 11 villas por lo que cumple con esta densidad.
- Las edificaciones podrán tener una altura máxima (sin incluir tinacos y elementos arquitectónicos de ornato siempre y cuando no rebasen éstos los 3.00 m de altura) de 2 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

dejarse como mínimo el 82 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 0.36 veces la superficie del lote (ver Plano E-14 del (PMDU-BB-2002).

En conclusión el proyecto a la luz del PPDUT-PM-2002, es congruente y empático con con las normas de construcción establecidas en dicho documento y con el PMDU-BB-2002.

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

Table with 2 columns: Norma Oficial Mexicana and Vinculación con el proyecto. It details environmental standards for wastewater (NOM-003-SEMARNAT-1997) and vehicle emissions (NOM-041-SEMARNAT-2015).





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 2 columns: Description of vehicles and environmental norms (NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-161-SEMARNAT-2011) and their corresponding details and implementation procedures.

Handwritten signature



2024 Felipe Carrillo PUERTO



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Acuerdo por el que se modifica: DOF el 05 de noviembre de 2014.	
-----------------------------------------------------------------	--

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

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

Delimitación del Sistema Ambiental (SA) en el que se inscribe el proyecto.

el Sistema Ambiental en el que se encuentra inmerso el **proyecto** y el cual corresponde a la Unidad Ambiental 3E-1 que tiene una superficie aproximada de 210.79 ha. Determinada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano Bahía de Banderas 2002.

El Sistema Ambiental (SA), el área de influencia y el área del **proyecto**; y en general dentro de todo el Condominio Maestro Punta Mita previo a su desarrollo como centro Turístico Residencial los terrenos fueron utilizados para actividades agrícolas y pecuarias como se muestra en la figura 1, donde se observa que el área definida como Sistema Ambiental es la misma Unidad Ambiental 3E-1 denominada Cerro Careyeros. Además consideró: el clima, la geología, la edafología, la geomorfología, la hidrología superficial: inmerso en la Microcuenca los Coamiles, y de acuerdo con la CNA forma parte de la de la Subcuenca del Río Huicicila R13 Ba y de la región Hidrológica RH-13.

Y que respecto al estado alteración conservación del sistema ambiental y el área de influencia que ha sido determinada para el sitio donde se despiatarán la sobras civiles y sus amenidades refiere que :

La Unidad Ambiental de acuerdo con el PMDUBB-2002, presenta una cobertura vegetal de Selva baja caducifolia, palmar, pastizal inducido sabana y acahual lo cual es signo indudable del uso que tuvieron en el pasado estos terrenos como áreas agrícolas y pecuarias las cuales fueron abandonadas y en la actualidad se encuentran cubiertas por pastos y vegetación secundaria, hecho que se pudo corroborar durante el trabajo de campo realizado.

Delimitación del área de influencia.

Se determinó que el área de influencia llevando a cabo la sobreposición de los mapas temáticos: topográficos, de uso del suelo y vegetación e hidrológico de las del **SA** se definió el área de influencia del **proyecto** se puede establecer en el polígono color naranja mostrado en la figura IV.21, y que y tiene un superficie aproximada de



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

71,7119 ha. dicha área tiene sus límites al Norte con el océano Pacífico Litibú, al Sur con la vialidad Principal de acceso al Condominio Maestro Punta Mita, al este con el límite de las Villas Iyari II y al oeste con los límites del Sub condominio Four Seasons. Dado que el SA en el que se encuentra inmerso el proyecto presenta cobertura de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia y dentro del mismo se ubica el proyecto.

La mayor influencia se establece dentro del predio y en las áreas circundantes ya que en éstas se desarrollarán las actividades de movimientos de tierras, la circulación de los vehículos de transporte y carga para de materiales que serán utilizados para la construcción del proyecto; asimismo, el área de influencia es en donde podrían presentarse algunos efectos por la construcción del proyecto como pueden ser las emisiones de polvos, el ruido que podría desplazar a la fauna que probablemente se presente en el predio del proyecto.

cuadro de indicadores ambientales presentes.

Table with 4 columns: Componente Ambiental, Indicador Ambiental, Forma de estimación, Estado del AP, AI y SA del proyecto actualmente. Rows include indicators for Air quality (contamination level, particulates) and Soil quality (contamination degree).





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 4 columns: Componente Ambiental, Indicador Ambiental, Forma de estimación, and Estado del AP, AI y SA del proyecto actualmente. It contains three rows of data regarding environmental indicators like erosion, water contamination, and wildlife.





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 4 columns: Componente Ambiental, Indicador Ambiental, Forma de estimación, Estado del AP, AI y SA del proyecto actualmente. The table contains descriptive text regarding habitat and vegetation status.

Vegetación.

las pendientes en el SA van entre el 5 y el 15 % lo cual no ha permitido el restablecimiento de la vegetación arbórea y arbustiva en la cima solo se pueden apreciar pastos y afloramientos de rocas y algunos arbustos

A medida que las pendientes se van suavizando en el SA, la cobertura vegetal empieza a tener mayor presencia y pueden vislumbrarse ejemplares de arbustos de tamaño medio en donde predominan huizaches Acacia farnesiana y algunos guajillos Leucaena leucocephala, sin que se formen masas. Concretas. Dentro del SA únicamente se presentan 2 especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 como: Conocarpus erecta Mangie botoncillo y Amoreuxia palmatífida Zaya, mismas que se encuentran la primera en categoría de Amenazada = A y la segunda Pr = Sujeta a protección Especial.

Para el caso del área de influencia se tiene que: debido a que la vegetación que limita con el predio es vegetación secundaria producto de la repoblación de áreas de selva mediana subcaducifolia las cuales fueron utilizadas como agrícolas y ganaderas; se presume que difícilmente ésta podría servir como hábitat, para la cualquier especie animal como mamíferos mayores y reptiles. la flora presente es característica de la vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia y existen superficies con escasa cobertura vegetal y muy abierta y con cobertura de pastos. La cobertura vegetal en el área de estudio ha sido afectada por el cambio de uso de suelo, lo cual ha desplazado la vegetación nativa y por consiguiente han modificado el ecosistema, provocando con ello la disminución de la biodiversidad de especies vegetales. Existen amplias áreas del predio que no cuentan más que

Handwritten signature



2024 Felipe Carrillo PUERTO



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

con cobertura de pastos y hierbas; Majahua (*Hampea trilobata*), Ciruelo (*Spondias purpurea*), Guajillo (*Leucaena lanceolata*) y Papelillo rojo (*Bursera simaruba*);

Se presenta el listado de las especies presentes en el predio del **proyecto** y los volúmenes de acuerdo con la superficie sujeta al cambio de uso del suelo. La superficie de Cambio de Uso del Suelo será de 8,626.52 m².

Listado de especies registradas en el predio del **proyecto**

No.	Especie	Nombre común	Volumen/Proyecto (8,626.52m ²)			
			No. Árboles	Área Basal (m ²)	VTR (m ³)	RTA (m ³)
1	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	22	0.52	1.670	2.004
2	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	26	0.33	0.896	1.075
3	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	164	2.52	8.026	9.632
4	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	9	0.07	0.188	0.225
5	<i>Spondias purpurea</i>	Ciruelo	4	0.08	0.166	0.199
6	<i>Thevetia ovata</i>	Tevetia	60	0.62	1.701	2.042
Total			285	4.12	12.647	15.177

Número de ejemplares y los volúmenes forestales totales a extraer en el predio del **proyecto**

No.	Especie	Nombre común	No. Árboles	VTR (m ³)	VTA (m ³)
1	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	19	1.466	1.759
2	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	23	0.786	0.943
3	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	144	7.044	8.453
4	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	8	0.165	0.198
5	<i>Spondias purpurea</i>	Ciruelo	4	0.146	0.175
6	<i>Thevetia ovata</i>	Tevetia	53	1.493	1.792
Total			250	11.099	13.319





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Fauna.

Listado de especies de fauna reportados en el Sistema Ambiental

Nombre científico	Nombre común	Hábitat	Estatus	Estacionalidad	Importancia
Aves					
<i>Podiceps sp</i>	Pato buzo	M		R	
<i>Florida caerulea</i>	Garza grls	T		R	
<i>Ardea herodias</i>	Garza	T	Pr	R	
<i>Zenaidra asiática</i>	Paloma alas bca.	T		R	C
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Petirrojo	T		R	
<i>Colaptes cafer</i>	Urraca	T		R	
<i>Icterus spurius</i>	Calandria	T	Pr	R	O
<i>Cassiculus melanicterus</i>	Cacique	T		R	O
<i>Mimus polyglottos</i>	Zenzontle	T		R	O
<i>Chondestes stamachus</i>	Gorrión	T		R	
<i>Tachybaptus dominicus</i>	Zambullidor menor	T	Pr	R	
<i>Podilymbus podiceps</i>	Zambullidor pico grueso	T		R	
<i>Phalacrocorax brasilianus</i>		T		R	
<i>Egretta thula</i>	Garza pie dorado	T		R	
<i>Butoridea virescens</i>	Garcita verde	T		R	
<i>Nyctanassa violacea</i>	Macaco	T	A	R	
<i>Cochlearius cochlearius</i>	Garza pico de bote	T		R	
<i>Eudicimus albus</i>	Ibis blanco	T		R	
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	T		R	
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	T		R	
<i>Asturina nitida</i>	Aguililla gris	T		R	
<i>Ortalis poliocephala</i>	Chachalaca mexicana	T		R	
<i>Callipepla dougalli</i>	Codornis cresta dorada	T		R	
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero lineado	T		R	
<i>Ardea alba</i>	Garzón blanco	T		R	
Mamíferos					
<i>Artibeus jamaicensis</i>	Murciélago	T		R	
<i>Didelphis marsupialis</i>	Tlacuache	T		R	C
<i>Dasyus novemcinctus</i>	Armadillo	T		R	Ci
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	T		R	C
<i>Urocyon cinereoargentatus</i>	Zorra gris	T		V	
<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo listado	T		V	
Reptiles					
<i>Cnemidophorus</i>	Cuije cola azul	T	Pr	R	
<i>Sceloporus utiformis</i>	Roño de suelo	T		R	
<i>Mabuya brachypoda</i>	Salamanquesca rayada	T		R	
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Roñito	T		R	



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 6 columns: Nombre científico, Nombre común, Hábitat, Estatus, Estacionalidad, Importancia. Rows include Anolis nebulosus, Iguana iguana, Ctenosaura pectinata, Sceloporus melanathinus, Sceloporus horridus, Sceloporus pyrocephalus, and Cardisoma crassum.

la fauna en el área de influencia, en el área del proyecto y en el sistema ambiental son especies de rápido desplazamiento aves, mamíferos de mediano tamaño y reptiles que solo se desplazan hacia otros sitios pues el área del proyecto y el área de influencia no presentan ni las condiciones de cobertura vegetal que les proporcione abastecimiento de alimento, no existen escurrimientos perenes para el consumo de agua, ni las condiciones de anidación ya que la topografía es muy accidentada.

En el área colindante al predio de las Bella Vista que se encuentra en construcción se habilitaron algunas áreas como huelleros con el propósito de identificar la presencia de algunas especies de fauna y como resultado de ello fue la impresión de un mapache (Procyon lotor).

Como resultado del monitoreo en el predio del proyecto en las cámaras solo se identificaron mamíferos pequeños y medianos y algunas especies de aves cabe hacer mención que alguna de las especies observadas por las cámaras se encuentra listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. coyote (Canis latrans), Jabalí (Pecari tajacu) Chachalaca (Ortalis poliocephala), Tlacuache (Didelphis virginiana), Tejón Mexicano (Nasua narica), Iguana verde (Iguana iguana) registrados en el área del proyecto.

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



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

De acuerdo con lo anterior, a continuación, se presentan los principales impactos ambientales identificados por la promotora y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

Subsistema de buenas prácticas

Este subsistema comprende lo siguiente:

Table with 4 columns: Clave, Medida o acción, Etapa de ejecución (PS, C, OM), and Indicador o índice. It lists six items (EBP-1 to EBP-6) with their respective actions and indicators.





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 4 columns: Clave, Medida o acción, Etapa de ejecución, and Indicador o índice. Rows include EBP-7, EBP-8, and EBP-9.

Aplicación de la medida o acción

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

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

Subsistemas de conservación de suelos

Este subsistema comprende lo siguiente:

Table with 4 columns: Clave, Medida o acción, Etapa de ejecución, and Indicador o índice. Rows include ECS-1, ECS-2, ECS-3, and ECS-4.





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución	Indicador o índice
	por mucho tiempo el suelo desnudo		✓ Indicador de Desempeño Ambiental
	Aplicación de la medida o acción		

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

Subsistema para prevenir afectaciones a la fauna silvestre.

Clave	Medida o acción	Etapa de ejecución			Indicador o índice
		PS	C	OM	
EPAF-1	Difundir el reglamento de contratistas y el reglamento interior de condóminos a todos los que participen en la ejecución del proyecto, así como de visitantes, en donde se establezca la prohibición explícita de perseguir, capturar, cazar, coleccionar, comercializar, traficar y perjudicar especies de fauna silvestre, que pudieran encontrarse en el área del proyecto, su entorno o en áreas donde se realicen las actividades				<ul style="list-style-type: none"> ✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
EPAF-2	Permitir el escape de cualquier especie de fauna				<ul style="list-style-type: none"> ✓ Índice de Cumplimiento ✓ Indicador de Desempeño Ambiental
	Aplicación de la medida o acción				

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





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Subsistema de protección y conservación de flora.

Table with 3 columns: Clave, Etapa de ejecución (P, S, C, OM), and a column for indicators and metrics. Rows include EPCF-1CC, EPCF-2CC, EPCF-3CC, and EPCF-4CC with detailed descriptions and associated metrics like 'Índice de Cumplimiento' and 'Índice de sobrevivencia de Flora'.

Summary table with 2 columns: Valor Porcentual and Cumplimiento.





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Etapa de ejecución

- c) Para la extracción de los ejemplares sólo se utilizarán herramientas manuales como picos, palas, barretas y machetes.
d) El rescate se realizará con personal capacitado en el manejo de plantas.
e) Se contará con un responsable general del rescate (biólogo, agrónomo, ecólogo) el cual supervisará las acciones de rescate.

Clave

4.3) Traslado de plantas. - Una vez que se han acumulado varios cepellones con plantas se colocarán en costales. Los cuales se acomodarán en un vehículo de tal forma que las plantas tengan el menor movimiento y maltrato posible.

4.4) Sustrato a emplear. - El suelo orgánico proveniente del despalmé puede emplearse como sustrato para las plantas rescatadas.

4.5) Trasplante de los cepellones. - Antes de introducir el cepellón a las bolsas se colocará una capa de 4 cm de sustrato en la base para asegurar un relleno completo de mantener la forma del cepellón.

4.6) Medidas para garantizar la sobrevivencia de los ejemplares rescatados

Table with 2 columns: 'alcanzado por el Índice de Sobrevivencia' and 'NO CUMPLE', 'SÍ CUMPLE'.



Handwritten signature

Handwritten number 6



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Etapa de ejecución

y trasplantados. Para reducir el estrés al que se verán sometidas las plantas por las acciones de extracción se realizarán las siguientes acciones:

- a) En caso de que el rescate no se pueda realizar en época lluvias, el sustrato en el cual se encuentran será regado abundantemente antes de las labores de extracción.
b) Se lleva a cabo con la finalidad de asegurar la supervivencia del mayor número posible de ejemplares. Las actividades a realizar pueden incluir riego, deshierbe, fertilización y eliminación de pudriciones.
d) En caso de requerirse se aplicará una dosis ligera de enraizador para promover la formación de raíces puesto que algunas de estas son afectadas en el trasplante

Clave

4.7) Sitios propuestos para la reubicación de los ejemplares.

- a) El sitio final en donde serán reubicadas los individuos serán en las áreas disponibles dentro del predio del promovente. Estos sitios deberán presentar condiciones similares a las del

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 2 columns: Clave, Etapa de ejecución. Row 1: Clave, Etapa de ejecución. Row 2: Clave, Etapa de ejecución.

Aplicación de la medida o acción
PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.
CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

Subsistema de manejo integral de residuos.

La implementación del proyecto en sus diferentes etapas conllevará necesariamente la generación de residuos líquidos, sólidos y peligrosos (excepto este último en la etapa de operación y mantenimiento).

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

Manejo de Residuos Líquidos.

Table with 4 columns: Clave, Medida o acción, Etapa de ejecución (PS, C, OM), Indicador o índice. Rows include MRL-1 and MRL-2 with detailed descriptions of actions and indicators.

Manejo de residuos sólidos urbanos.

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





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 3 columns: Clave, Etapa de ejecución (PS, C, OM), and Indicador o índice. It lists two keys (RSU-1 and RSU-2) with their respective descriptions and indicators.



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 4 columns: Clave, Medida o acción, Etapa de ejecución, and Indicador o índice. Contains one row of data regarding waste collection and transport.

Aplicación de la medida o acción
PS: Preparación del sitio, C: Construcción, OM: Operación y Mantenimiento.
CC: Medida que adicionalmente contribuye a prevenir y reducir los efectos adversos del cambio climático.

Manejo de residuos de manejo especial.

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

Table with 4 columns: Clave, Medida o acción, Etapa de ejecución, and Indicador o índice. Contains two rows of data regarding special waste management (RME-1 and RME-2).

Aplicación de la medida o acción

Manejo de residuos peligrosos.

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

Table with 4 columns: Clave, Medida o acción, Etapa de ejecución, and Indicador o índice. Header row only.



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 3 columns: Clave, Etapa de ejecución, and a list of indicators. Rows include MRP-1 through MRP-7 with descriptions of environmental management tasks and their corresponding compliance indicators.





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 2 columns: Clave and Etapa de ejecución. Content includes 'dejará libre de residuos peligrosos' and 'Cumplimiento. Indicador de Desempeño Ambiental.'

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

Subsistema de control de contaminación atmosférica.

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción se generará la emisión de contaminantes a la atmósfera. Acciones que aplicar:

Table with 4 columns: Clave, Medida o acción, Etapa de ejecución (PS, C, OM), and Indicador o índice. Contains rows CCA-1 through CCA-4 with detailed measures and indicators.



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 4 columns: Clave, Medida o acción, Etapa de ejecución, and Indicador o índice. Row 1: CCA-5, al programa federal de verificación vehicular... Se aplicarán en la medida de lo posible, horarios de trabajo diurnos... Aplicación de la medida o acción

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

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

Acciones generales

Son acciones generales que implementarán durante el proyecto, que consideran atender a varios componentes ambientales identificados; las cuales se listan a continuación:

Table with 4 columns: Clave, Medida o acción, Etapa de ejecución, and Indicador o índice. Rows 1-3: EG-1, EG-2, EG-3. Each row includes a description of the action and a vertical bar indicating the execution stage (PS, C, OM). Indicators include Índice de Cumplimiento and Indicador de Desempeño Ambiental.

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

Que la fracción VII del artículo 12 del RLGEOPAMEIA en análisis, establece que la MIA-P debe contener los



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

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.

Escenario sin proyecto

La tendencia del sistema ambiental presentado en el Capítulo IV es que continuará la presión sobre los componentes del sistema ambiental 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 Sistema de Gestión Ambiental

En el aire habrá un incremento en la emisión de partículas suspendidas (polvo) y gases debido al aumento de tráfico vehicular en la zona. El suelo sufrirá compactación y modificación permanente por efecto de utilización de maquinaria pesada. Contaminación por residuos sólidos sin control por el incremento de la actividad humana en la zona. Se alterará la escorrentía superficial por el acumulación de desechos sólidos derivados de las actividades humanas.

La fauna se desplazará a otras áreas del desarrollo inmobiliario durante la etapa de construcción.

La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán afectadas derivado de la actividad humana.

Las actividades de la etapa de construcción generarán un impacto benéfico temporal, sobre la economía local y el empleo ya que se ocupará mano de obra local y renta de equipo así como la adquisición de insumos, materiales y combustibles que se requieren para estos trabajos.

Escenario con proyecto con la aplicación del Sistema de Gestión Ambiental

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

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

área, lo que necesariamente implicaría una mayor demanda de servicios.

11. Opiniones recibidas:

Derivado del oficio 138.01.03/2849/2024 de fecha *10 de julio de 2024*, la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Estado de Nayarit, mediante oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0964/2024, de fecha *30 de julio del 2024* dio respuesta respecto del sitio del **proyecto**. La cual emite consideraciones que se tomarán en consideración para el presente oficio.

"... que después de revisar y analizarla información presentada, su proyecto es compatible tanto con las políticas y criterios ecológicos, así como con las disposiciones y/o lineamientos establecidos en los instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal..."

"Por lo anterior y con base en el análisis en materia de impacto ambiental, esta Secretaría tiene a bien emitir las siguientes consideraciones:

1. Se sugiere la colocación de señalizaciones indicativas y restrictivas de las áreas de construcción con la finalidad de evitar accidentes de los trabajadores de obra y ajenos.

2. Se sugiere colocar depósitos de Residuos Orgánicos y Residuos Inorgánicos en sitios estratégicos durante el tiempo de ejecución del proyecto. El número de contenedores deberá ser acorde al volumen promedio de generación diaria y se deberá proporcionar mantenimiento constante.

3. Se sugiere enviar el material o residuos que sean susceptibles a reciclaje, como plástico, cartón, papel, alambón, vidrio, metal, etc. a los centros de acopio donde se realice esta actividad evitando la acumulación de chatarra en el sitio del proyecto, con el fin de no generar focos rojos de acumulación de residuos, así como la disposición de residuos de manejo especial a recolectores debidamente acreditados.

4. Se sugiere que el concreto premezclado y tabiques provengan de empresas con la Licencia Ambiental de Funcionamiento; mientras que el material pétreo para las obras sea adquirido en los bancos de extracción autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Comisión Nacional del Agua o por esta Secretaría. Del mismo modo, los escombros o el material sobrante de la obra que no se reutilice, sean destinados a los bancos de tiro autorizados, evitando disponerlos en terrenos particulares o públicos.

5. Se sugiere que el proyecto tenga bien definidas las obras y actividades constructiva, así como el proceso de acondicionamiento del terreno.

6. Se sugiere que en caso de aprovechamiento de material pétreo se obtengan las autorizaciones correspondientes para



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

esa actividad.

7. Las camiones que transporte materiales pétreos o escombros deberán circular cubiertos con una lona para evitar que el material se precipite a las vías de comunicación y puedan generar algún incidente.

8. Evitar desechar en los terrenos colindantes, canales pluviales, cuerpos de agua y zonas de protección de cualquier tipo de residuo antes referido. Del mismo modo, exhortar a los trabajadores a evitar el abandono de residuos de los materiales de obra sobre los mismos, así como evitar la quema de residuos. Los residuos se dispondrán donde indique el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, o lo contrario, gestionar su recolección mediante empresas certificadas.

· Reparar el equipo y maquinaria de construcción en sus respectivos talleres para evitar el derrame de grasas, aceites y combustibles sobre las avenidas y en caso de algún incidente, se deberá notificar, a las instancias competentes para su correcta contención, manejo y disposición final.

· Los trabajos y actividades deberán realizarse en jornal diurno.

· En tiempo de lluvias se deberá acondicionar las zonas de trabajo para evitar el escurrimiento de materiales de construcción o escombros a los canales pluviales y cuerpos de agua colindantes de la zona.

· Como medida de prevención, evitar la introducción de especies exóticas enlistadas en el "Acuerdo por el que se determina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México" (DOF, Tercer Sección, 07/12/2016), así como especies de rápido crecimiento, hibridación, con facultad de desplazar especies nativas y generar daños en infraestructuras, por ejemplo, el Ficus y sus congéneres (Ficus nítida, f. microcarpa, F. benjamina, etc.), Cauarina (Casuarina equisetifolia), Eucaplito (Eucaliptus spp.) y las Palmas (Elaeis guineensis, Livistona chinensis, Phoenix canariensis, Ptychosperma macarthurii y Rosystonea oleracea).

· De necesitar baños portátiles deberá instalar 1 por cada 10 trabajadores y deberá darse la instrucción de la ubicación y uso de éstos. Asimismo solicitar a la empresa (debidamente reglamentada) que aplique un programa de mantenimiento oportuno para evitar malos olores para los usuarios y pobladores colindantes.

se sugiere mantener limpio de basura (sólidos urbanos) el área total del predio, así como espacios adyacentes al mismo ya que el sitio del proyecto se encuentra en colindancia con una zona transcurrida.

· Se sugiere que las actividades de preparación del sitio y construcción de obras queden limitadas al área del predio, evitando invadir terrenos colindantes durante estas actividades y se sugiere restringir la perturbación del suelo en estas zonas.

Es de importancia hacer mención lo siguiente:



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

En el área del proyecto la vegetación de los terrenos donde se llevará a cabo la afectación, es forestal, y corresponde a un ecosistema de vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia, de acuerdo a sus características específicas tales como: predominancia de especies leñosas perennes que se desarrollan en forma espontánea, así como a la ubicación de las coordenadas del predio sobre el Conjunto de Datos Vectoriales de Uso de Suelo y Vegetación. Escala 1:250,000; Serie VII; INEGI, 2017, será necesaria la presentación de un Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso del Suelo (ETJ) aun cuando el estado de la vegetación en predio se encuentra altamente alterada y la densidad es muy baja predominando el estrato arbustivo. Se muestra a continuación las especies en volúmenes de RTA. m³

Listado de especies registradas en el predio del proyecto

Table with 7 columns: No., Especie, Nombre común, No. Árboles, Área Basal (m²), VTR (m³), RTA (m³). Rows include Acacia cochliacantha, Bursera simaruba, Hampea trilobata, Leucaena lanceolata, Spondias purpurea, Thevetia ovata, and a Total row.

Número de ejemplares y los volúmenes forestales totales a extraer en el predio del proyecto

Table with 6 columns: No., Especie, Nombre común, No. Árboles, VTR (m³), VTA (m³). Rows include Acacia cochliacantha, Bursera simaruba, Hampea trilobata, Leucaena lanceolata, and Spondias purpurea.





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Table with 6 columns: No., Especie, Nombre común, No. Árboles, VTR (m³), VTA (m³). Row 1: 6, Thevetia ovata, Tevetia, 53, 1.493, 1.792. Row 2: Total, 250, 11.099, 13.319.

Y que derivado del Estudio Geotécnico para le proyecto se tiene lo siguiente:

ANÁLISIS DEL SISTEMA DE CIMENTACIÓN

La naturaleza de los suelos encontrados en los desplantes de los edificios nos lleva a considerar que el sistema de cimentación más seguro es resolverlo mediante zapatas de concreto armado en forma de T invertida desplantados sobre la unidad UG2 que corresponde a una Brecha andesita que al excavar se formará una arena con fragmentos de roca con plasticidad media.

ZAPATAS DE CONCRETO

A continuación, se presenta la capacidad de carga y asentamiento que se recomienda considerar para resolver la cimentación del proyecto:

Capacidad de Capacidad de carga y Asentamiento de zapata

Table with 4 columns: Df, Qadm, Δ, Estrato de desplante. Rows: 2.00, 38.10, 2.00; 3.00, 45.00, 2.00; 4.00, 51.30, 2.00. Estrato de desplante: Brecha.

Donde:

- Qadm: Capacidad de carga admisible del suelo, t/m²
Δ: Asentamiento máximo en cm
Df: Profundidad de desplante en metros

EXCAVACIONES

El material para temas de excavación se clasifica 50% como tipo II o tipo B y 50% tipo C con base a los tamaños y tipos de movimiento.

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

ESTRUCTURAS DE CONTENCIÓN

Para el cálculo de empujes de tierra sobre elementos de contención, se recomienda considerar los siguientes parámetros:

- Peso volumétrico natural = 1.95 t/m3
- Ángulo de fricción interna (phi) = 33°
- Cohesión 0 ton/m²
- La brecha se debe considera como una arena arcillosa con bloques de granito dada su alteración a nivel superficial.

Y que para el control de las descargas de las aguas residuales que refiere se generarán se tiene los siguientes parámetros:

Table with 7 columns: PARÁMETRO, AGUA CRUDA, SALIDA REACTOR AEROBIO, SALIDA CLARIFICADOR, SALIDA CLORACION, SALIDA SISTEMA DE FILTRACIÓN, EFLUENTE DESINFECTADO. Rows include Flujo (L/s), DQO (mg/L), DBO (mg/L), Sólidos Suspendidos Totales (mg/L), Grasas y aceites (mg/L), P total (mg/L), N total (mg/L), Coliformes fecales (NMP/100 mL), and Huevos de Helminto (H/L).



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

12. 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.

Al respecto, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, de la información adicional presentada de los estudios realizados, 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**.

Y que como se ha comentado en apartados anteriores la **promovente** sometió a su **proyecto** a un Estudio Técnico Justificativo debido a la vegetación con vocación forestal que desean remover siendo un total de 285 árboles para llevar a cabo las obras y amenidades y las actividades propuestas en su documento **MIA-P**, y que consideró los servicios ambientales que ofrece esa comunidad forestal vegetal que es muy importante para el hábitat de la fauna propia del lugar y de los aspectos abióticos tales como temperatura, viento, suelo, agua. Y que relevante las propuestas de medidas y compensaciones en función de la firma espectral de esas especies sujetas a cambio de uso de suelo en esos terrenos con vocación forestal.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos: primero, segundo y



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la Ley Orgánica de la Administración pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º 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, "Bella Vista", ubicado en una fracción del Lote R1 Norte, dentro del Condominio Maestro Punta Mita, municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit; En las coordenadas UTM X = 445271.65 y Y = 2298016.79.

a) El proyecto considera la construcción y operación de 11 Villas Residenciales tipo en 2 niveles, Administración, Gimnasio, Servicios, Estacionamientos y Vialidades de acceso con la instalación de los servicios como: agua potable, luz, drenaje sanitario, gas natural y datos en las bermas de servicio que serán instaladas paralelas a las vialidades para la operación y habitación de las villas.

El proyecto se ubica dentro del Sector Terciario o de servicios, pues tiene como finalidad la construcción de Casas habitación dentro del Condominio Maestro Punta Mita que es un condominio Turístico-Residencial.

Ubicación y Dimensiones del proyecto

El proyecto se ubicará en un segmento del lote R1-Norte dentro del Condominio Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit como se ilustra en la figura II.1; en un predio que ocupa una superficie de 31,530.23 m², dentro de los cuales las obras ocuparán una superficie total de 8,626.52 m², las dimensiones de las obras.

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

Dimensiones del proyecto

Table with 2 columns: Obra, Superficie (m²). Rows include Administración (72.72), Área de servicios (58.84), Cajones de estacionamiento (1,052.74), Gimnasio (104.96), Vialidades (3,025.07), Bermas (816.14), Villas 11 villas x (317.824) (3,496.05), and Total (8,626.52).

VILLAS

Se construirán 11 Villas tipo de 317.824 m² en 2 niveles a partir del nivel de piso y tendrán las siguientes características:

PLANTA BAJA

- 3 Recamaras con baño vestidor y terrazas
• Sala de tv con baño
• Cto. de lavado
• Cto. de servicio

PLANTA ALTA

- Estancia
• Comedor
• Cocina
• Terraza cubierta
• Alberca
• 1 Recamara con baño vestidor y terraza

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

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 cajones tendrán una superficie aproximada de 1,052.74 m² y se ubicarán distribuidos en las márgenes de las villas y en el acceso principal.

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.

Gimnasio

Es solo un salón de un solo nivel con 104.96 m², en donde se instalarán los aparatos necesarios para ejercitarse, tales como: caminadoras, racks para pesas, aparatos giratorios y fortalecedores de piernas, tendrá vista a las áreas ajardinadas la planta del gimnasio.

Administración

Construida en un solo nivel con una oficina, sala de juntas, baños y una pequeña recepción y tendrá una superficie de 72.72 m².

Servicios

El ocupará en total 58.84 m², en un solo nivel y constará de comedor para empleados, bodegas y baños que incluyen regaderas.

Bermas

Estas se instalarán de forma subterránea ocuparán una superficie de 816.14 m² y alojarán los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, telefonía y datos que correrán paralelas a las vialidades y quedarán listas para los servicios estén disponibles a pie de lote y se puedan conectar a las villas.

Uso actual del suelo y/o cuerpos de agua en el sitio del proyecto y sus colindancias.

Actualmente el uso del suelo en el predio del **proyecto** planteado en la presente Manifestación del Impacto Ambiental en su modalidad particular está definido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002, como Uso destinado para Desarrollo Turístico Residencial con una densidad bruta de T - 12 igual a



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

12 cuartos hoteleros por ha. cómo se evidencia en la figura II.3 es necesario hacer mención que el **proyecto** se trata de un desarrollo residencial.

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos.

Los servicios urbanísticos en el sitio del **proyecto** tales como: caminos de acceso, redes de drenaje sanitario, agua potable, luz, teléfono, red datos y el drenaje pluvial se encuentran instalados y autorizados en las vialidades de acceso principal existentes, vialidades de acceso que conectarán al **proyecto** por lo cual no será necesaria la apertura de nuevos caminos dentro del Condominio Maestro

Y que además se presenta el listado de las especies presentes en el predio del **proyecto** y los volúmenes de acuerdo con la superficie sujeta al cambio de uso del suelo. La superficie de Cambio de Uso del Suelo será de 8,626.52 m². Referidas en el **Considerando 8**.

Listado de especies registradas en el predio del **proyecto**

No.	Especie	Nombre común	Volumen/Proyecto (8,626.52m ²)			
			No. Árboles	Área Basal (m ²)	VTR (m ³)	RTA (m ³)
1	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	22	0.52	1.670	2.004
2	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	26	0.33	0.896	1.075
3	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	164	2.52	8.026	9.632
4	<i>Leucoena lanceolata</i>	Guajillo	9	0.07	0.188	0.225
5	<i>Spondias purpurea</i>	Ciruelo	4	0.08	0.166	0.199
6	<i>Thevetia avata</i>	Tevetia	60	0.62	1.701	2.042
Total			285	4.12	12.647	15.177

Número de ejemplares y los volúmenes forestales totales a extraer en el predio del **proyecto**

No.	Especie	Nombre común	No. Árboles	VTR (m ³)	VTA (m ³)
1	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	19	1.466	1.759
2	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	23	0.786	0.943
3	<i>Hampea trilobata</i>	Majahua	144	7.044	8.453



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

No.	Especie	Nombre común	No. Árboles	VTR (m ³)	VTA (m ³)
4	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	8	0.165	0.198
5	<i>Spondias purpurea</i>	Ciruelo	4	0.146	0.175
6	<i>Thevetia ovata</i>	Tevetia	53	1.493	1.792
Total			250	11.099	13.319

Vértice	Coordenadas UTM del Polígono Envolvente Físico	
	X	Y
1	467,490	2,292,688
2	467,492	2,292,685
3	467,493	2,292,679
4	467,490	2,292,677
5	467,488	2,292,675
6	467,491	2,292,640
7	467,496	2,292,603
8	467,493	2,292,597
22	467,433	2,292,463
23	467,404	2,292,441
Área: m² 41,938.32 m²		

Las coordenadas geográficas en UTM WGS84 del polígono del proyecto son las siguientes:

Coordenadas UTM del predio del proyecto		
V	X	Y
1	445271.65	2298016.79
2	445261.05	2298045.77
3	445228.5	2298040.01
4	445175.94	2298036.36
5	445151.07	2298010.04
6	445118.37	2297992.37
7	445119.49	2297958.46





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

8	445151.92	2297897.71
9	445205.51	2297877.91
10	445233.43	2297865.87
11	445243.96	2297860.03
12	445252.82	2297855.11
13	445286.38	2297830.77
14	445299.91	2297839.6
15	445328.8	2297893.73
16	445337.89	2297930.39
17	445354.71	2297980.7
18	445305.57	2297982.7
Superficie m ² de 31,530.23 m ²		

- Las obras y actividades del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción incluida en el considerando 6 y 8 en relación a la remoción de vegetación forestal para ejecutar el cambio de uso de suelo dentro del predio del presente oficio.

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

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

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

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

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

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que la **promovente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo las atribuciones de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

tenencia de la tierra, por lo que, si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

CONDICIONANTES

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

El desarrollo del **proyecto**, se deberá sujetar a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, las acciones de compensación y mitigación propuestos por la **promovente**, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a la siguientes condicionantes:

- 1 En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
- 2 Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio del resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
- 3 Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

4. 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.
5. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 06:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
6. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
7. 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.
8. Presentar en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la recepción del presente Oficio, copia de los comprobantes de recolección de residuos sólidos urbanos por parte de la autoridad competente que le brindará a la **promovente** el servicio de recolección, los cuales deberán ser depositados en un relleno sanitario autorizado y posteriormente incorporar dichos comprobantes, en lo referido en el **TÉRMINO OCTAVO**.
9. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
10. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 10 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.

11. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
12. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
13. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- La **promovente** deberá 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. El informe citado, deberá ser presentado a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual, con evidencia fotográfica de fecha reciente comprobable e imágenes satelitales, así como el calendario de cada una de las actividades involucradas para el desarrollo del **proyecto**. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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



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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

de la misma.

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

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

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio a el Lic. Jorge Antonio Alonso Tavira 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
LA TITULAR DE LA OFICINA



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
NAYARIT

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ





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

Oficio No. 138.01.03/4984/2024

- c.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO**.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA**. - Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. **LIC. KARINA 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.p. **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS**. - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial. - Ciudad de México.- Para su conocimiento.
- c.c.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA**. - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - Ciudad de México.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2024TD032

No. Bitácora: 18/MP-0076/06/24

XXSD/GLT/vlal