**I. Unidad Administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Jalisco.

**II. Identificación del Documento:** Versión publica de **MODIFICACIONES DE LA OBRA, ACTIVIDAD O PLAZOS Y TÉRMINOS ESTABLECIDOS A PROYECTOS AUTORIZADOS EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, SEMARNAT-04-008 del** Proyecto: **Modificación Villas Jungle Estates, Puerto Vallarta.** Clave de proyecto: **14/DG-0337/12/21.**

**III. Partes y secciones clasificadas:** Páginas NINGUNA.

**IV. Fundamentos Legales y Razones:** Artículo **113 fracción I** de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública. **Artículo 116** de la Ley de General de Transparencia y Acceso a la Información Pública. Así como de los **Lineamientos Trigésimo octavo, cuadragésimo y cuadragésimo primero** de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para las versiones públicas. La información solicitada contiene **Datos Personales** concernientes a personas físicas identificadas o identificables como lo son **Domicilio particular, Nombre, Firma, Código QR, Teléfono particular, Correo Electrónico particular, CURP, Credencial para Votar y RFC**, por considerarse información confidencial.

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

**V. FIRMA DEL TITULAR:**
**LIC. RAÚL RODRÍGUEZ ROSALES**

"CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 6, FRACCIÓN XVI; 33, 34, 35 Y 81 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, EN SUPLENCIA POR AUSENCIA DEFINITIVA DEL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE JALISCO, PREVIA DESIGNACIÓN, MEDIANTE OFICIO 00072 DE FECHA 01 DE FEBRERO DEL 2023, SUSCRITO POR LA MTRA. MARIA LUISA ALBORES GONZÁLEZ, SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, FIRMA EL C. RAÚL RODRÍGUEZ ROSALES, SUBDELEGADO DE PLANEACIÓN Y FOMENTO SECTORIAL".

**VI. Fecha de clasificación, número e hipervínculo al acta de sesión de Comité donde se aprobó la versión pública:**

**ACTA_11_2024_SIPOT_1T_2024_ART69**, en la sesión celebrada el **19 de abril del 2024**.

Disponible para su consulta en:

**http://**dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXIX/2024/SIPOT/ACTA_11_2024_SIPOT_1T_2024_ART69.pdf

# I MODIFICACIÓN DEL PROYECTO

## 1.1 INTRODUCCIÓN

RGL Arrendadora de Inmuebles S.A de C.V. es promovente del proyecto denominado "Desarrollo Villas Jungle Estates" el cual se encuentra ubicado en el área adyacente a la margen izquierda del Río Ameca, en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, según se desprende el Oficio Resolutivo Núm. SGPARN.014.02.01.01.525/16 notificado el 6 de mayo de 2016 y emitido por Delegación Federal de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en el Estado de Jalisco.

En su origen, el polígono del proyecto contaba con 109.95 ha, el cual comprendió inicialmente una fracción de terreno de 56.78 ha para la construcción del proyecto; dejando las 53.17 has restantes para crecimiento futuro del proyecto.
Debido a la dinámica constante del sector turístico y atendiendo a las necesidades de la promovente, el proyecto ha sido objeto de algunas modificaciones, las cuales han sido debidamente solicitadas y autorizadas por la autoridad, según consta en los siguientes resolutivos en materia de impacto ambiental:

1. Núm. SGPARN.014.02.01.01.525/16. Fecha 06 de Mayo de 2016. Resolutivo de Origen.
2. Núm. SGPARN.014.02.01.01.881/16. Fecha 05 de Septiembre de 2016. Primera Modificación.
3. Núm. SGPARN.014.02.01.01.1097/16. Fecha 18 de nov. de 2016. Segunda Modificación.
4. Núm. SGPARN.014.02.01.01.709/17. Fecha 18 de julio de 2017. Tercera Modificación.
5. Núm. SGPARN.014.02.01.01.935/17. Fecha 01 de nov. de 2017. Cuarta Modificación.
6. Núm. SGPARN.014.02.01.01.155/18. Fecha 14 de febrero de 2018. Quinta Modificación.
7. Núm. SGPARN.014.02.01.01.720/18. Fecha 28 de sep. de 2018. Sexta Modificación.
8. Núm. SGPARN.014.02.01.01.158/19. Fecha 25 de mar. De 2019. Séptima Modificación.
9. Núm. SGPARN.014.02.01.01.158/19. Fecha 25 de marzo de 2019. Octava modificación.
10. Núm. SGPARN.014.02.01.01.509/19. Fecha 15 de agosto de 2019. Novena modificación.
11. Núm. SGPARN.014.02.01.01.793/19. Fecha 12 de diciembre del 2019. Décima modificación.
12. Núm. SGPARN.014.02.01.01.134/20. Fecha de 28 de febrero del 2020. Décimo primera modificación.
13. Núm. SGPARN.014.02.01.01.168/21. Fecha de 20 de mayo de 2021. Décima segunda modificación.

Derivado de lo anterior, actualmente el proyecto comprende un polígono de 130.78 has, distribuidas en 43 parcelas propiedad de la promovente.

Finalmente, por medio del presente, nos permitimos **solicitar autorización en materia de impacto ambiental para desarrollar las siguientes modificaciones** parciales a los componentes internos del proyecto, obras que con amplitud se detallan en el presente documento como complemento al trámite SEMARNAT 04-008 HOMOCLAVE FORMATO FF-SEMARNAT-086 y que se mencionan a continuación:

1. Redimensionamiento de la vialidad de acceso al proyecto.

Cabe destacar que la solicitud de modificación se encuentra dentro del área autorizada para llevar a cabo el Desarrollo Turístico Villas Jungle Estates, Puerto Vallarta.

## 1.2 UBICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se ubica en la cuenca baja del Río Ameca en su margen izquierda, a la altura del cadenamiento 1+000, es decir, a 1 kilómetro antes de la desembocadura del Río Ameca en propiedad privada de la promovente, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

El polígono del proyecto Desarrollo Villas Jungle Estates, abarca una superficie de 130. 78 has, distribuidas en 43 parcelas propiedad privada de la promovente, conforme el polígono que se muestra en la siguiente imagen.

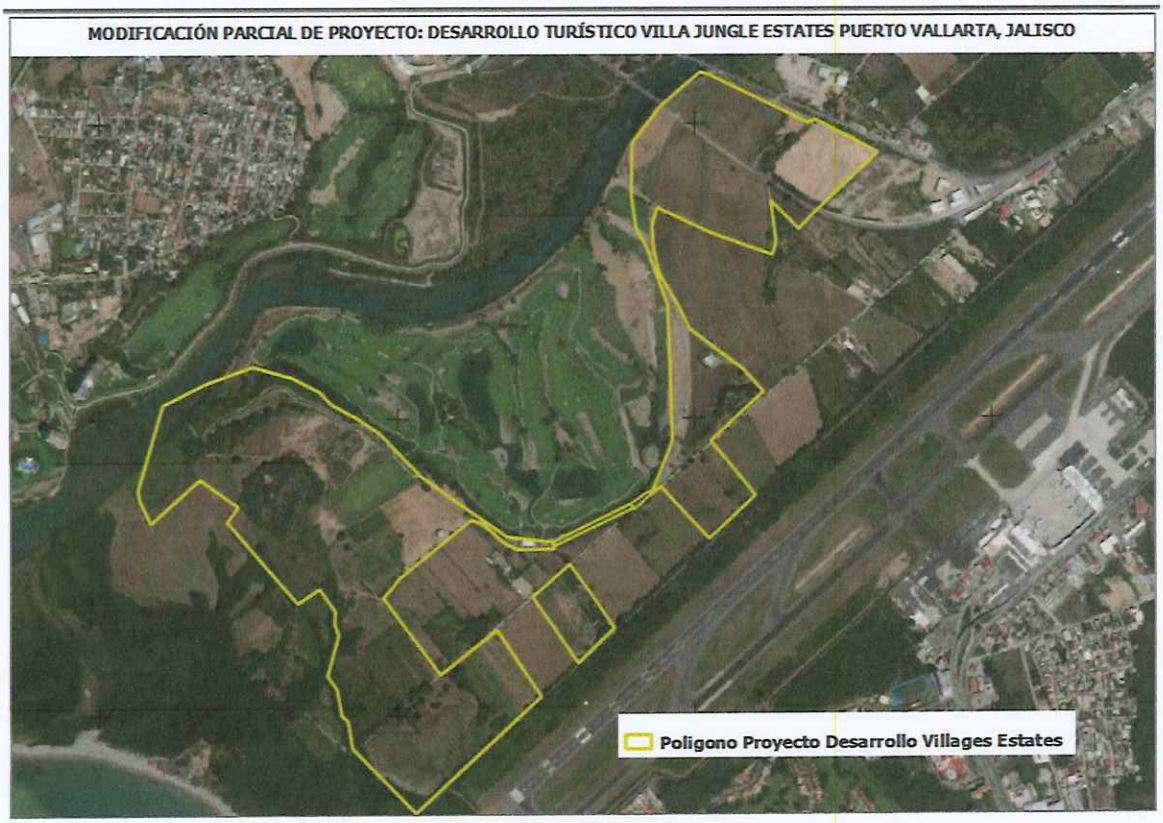



IMAGEN I. 1-PARCELAS Y PROYECTO APROBADO ACTUAL.

## 1.3 NATURALEZA DEL PROYECTO

La presente modificación parte de la naturaleza del Desarrollo Turístico Villas Jungle, Puerto Vallarta, Jalisco, pues se apega a los objetivos planteados en la MIA (2016). Se trata de modificaciones de componentes internos y conceptos que se apegan a la vocación turística del proyecto. Los cambios solicitados consisten en reconfiguraciones interiores del Desarrollo Turístico, así como cambios de diseño en la oferta habitacional y de atracciones, que le permitan a la promovente mantenerse a la vanguardia y competitivo en un mercado tan cambiante como el sector turístico.

Por lo anterior, la reestructuración de los espacios y atracciones en el Desarrollo turístico Villas Jungle Estates, resultan indispensables para consolidarlo como atractivo turístico, en una región prioritaria de México para este sector; a la vez que las modificaciones solicitadas permiten un mejor aprovechamiento de la propiedad de la promovente.

Como se planteó tanto en la MIA que dio origen al proyecto y de igual forma que se plantea la presente modificación, el proyecto busca reforzar y mejorar la oferta turística al ofrecer amenidades y atracciones recreativas a la vanguardia, aunado a una oferta de alojamiento suficiente y acorde a las exigencias de la demanda del mercado nacional e internacional actual, reiterando el compromiso de la promovente por conservar la premisa de construir y operar de manera funcional y sustentable.

## 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación parcial al proyecto Desarrollo Turístico Villas Jungle Estates, Puerto Vallarta, Jalisco surge de la necesidad de ofrecer servicios de alojamiento, recreación y esparcimiento, en cantidad y calidad tal, que satisfaga las expectativas de los huéspedes.

Estas modificaciones, como todo proyecto, conllevarán a tener impactos ambientales negativos durante la construcción, mismos que serán puntuales y temporales; por lo que durante la etapa de operación se espera que, en conjunto con las medidas de prevención, mitigación y mejora, implementadas por la residencia ambiental con la que cuenta la promovente, puedan revertirse e incluso mejorarse las condiciones actuales del sitio en el que se encuentra enclavado el proyecto.

Como se mencionó en el apartado de antecedentes, las modificaciones recaen en los siguientes elementos:

- **Redimensionamiento de la vialidad de acceso sobre la carretera 200 Puerto Vallarta – Tepic.**
- **Redimensionamiento del Edificio Empire Estates 1BR, 2 BR Y 4 BR**
- **Redimensionamiento de las vialidades y andadores internas**
- **Inserción de un lago**
- **Inserción de dos baños con sala de estar (Scoring room)**
- **Inserción de una recepción**
- **Inserción de dos estacionamientos.**

El sector turístico se ha consolidado como una de las fuentes principales de ingresos económicos en el municipio de Puerto Vallarta, encontrándose aun en crecimiento, por lo que la demanda de servicios de alojamiento se encuentra a su vez en aumento. En este sentido la promovente se ha caracterizado por ofrecer servicios de alojamiento que trascienden la experiencia del hospedaje tradicional, para consolidarse en su lugar como un atractivo turístico en sí mismo. Derivado de lo anterior, la promovente se ve en la

necesidad de diseñar conceptos atractivos de alojamiento, con la finalidad de seguir satisfaciendo las expectativas de los huéspedes y mantenerse en la vanguardia del sector.

Aunado lo anterior, la presente modificación parcial de las vialidades de acceso surge debido a un cambio en el diseño con la finalidad de contar con una vialidad de fácil acceso al Desarrollo Turístico. Cabe mencionar que, la modificación aquí propuesta, corresponde a una obra que aún no se ha construido y por lo tanto, resulta oportuno su redimensionamiento y cambio de concepto en esta etapa del proyecto.

Las autorizaciones vigentes de la vialidad de acceso, para pronta referencia, se encuentran autorizadas en el resolutivo SGPARN.014.02.01.01.793/19.

## 1.5 JUSTIFICACIÓN APLICABLE

De acuerdo al Término Cuarto del resolutivo SGPARN.014.02.01.01.525/16[1], es factible solicitar y llevar cabo modificaciones parciales al proyecto original, el cual se establece en el Término Primero. La presente modificación parcial del proyecto "Desarrollo Turístico Villas Jungle, Puerto Vallarta, Jalisco" se sustenta en el Artículo 28 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, el cual especifica lo siguiente:

> *"Si el promovente pretende realizar modificaciones al proyecto después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental, deberá someterlas a la consideración de la Secretaría, la que, en un plano no mayor a diez días, determinará:*
>
> *I. Si es necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental;*
>
> *II. Si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada, o*
>
> *III. Si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata.*
>
> *En este último caso, las modificaciones a la autorización deberán ser dadas a conocer al promovente en un plazo máximo de veinte días.*

[1] En el apartado de antecedentes se especifican las modificaciones realizadas a la fecha, las cuales parten del resolutivo original SGPARN.014.02.01.01.525/16 y son las siguientes: SGPARN.014.02.01.01.881/16, SGPARN.014.02.01.01.1097/16, SGPARN.014.02.01.01.709/17, SGPARN.014.02.01.01.935/17, SGPARN.014.02.01.01.155/18 y SGPARN.014.02.01.01.720/18, SGPARN.014.02.01.01.158/19, SGPARN.014.02.01.01/509/19, SGPARN.014.02.01.01.793/19, SGPARN.014.02.01.01.134/20, SGPARN.014.02.01.01.168/21.

A manera de antecedente, se señalan a continuación las modificaciones que anteceden a cada concepto sujeto de modificación, mediante esta solicitud.

## 1.5.1 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS AUTORIZADAS

### 1.5.1.1 RETORNOS CARRETEROS

Mediante el resolutivo SGPARN.014.02.01.01.793/19, de fecha del 12 de diciembre de 2019 se autorizó la obra de retornos carreteros entre Carretera 200 "Puerto Vallarta – Tepic", como parte del Desarrollo Turístico Villas Jungle Estates Puerto Vallarta.

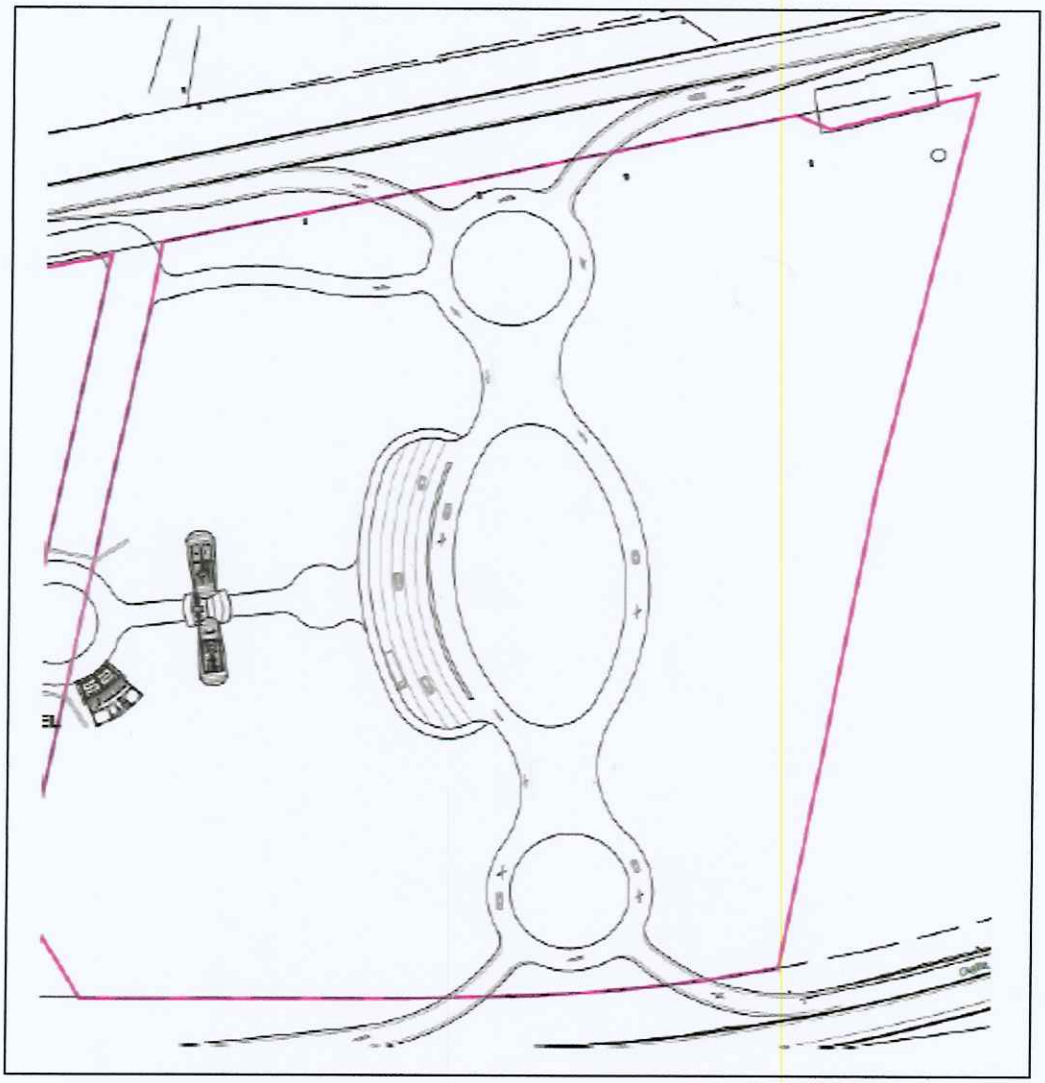
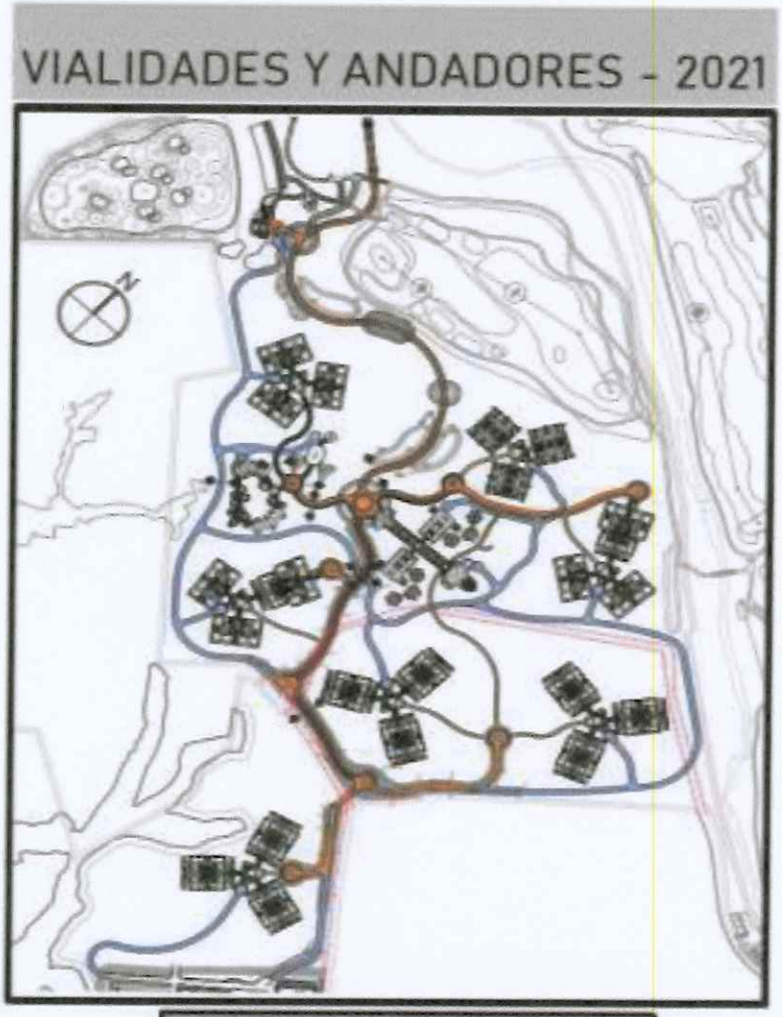


IMAGEN I. 2- VIALIDAD PREVIAMENTE AUTORIZADA EN EL RESOLUTIVO SGPARN.014.02.01.01.935/17.

### 1.5.1.2 VIALIDADES Y ANDADORES INTERNOS

Mediante el resolutivo SGPARN.014.02.01.01.168/21, de fecha del 20 de mayo de 2021 se autorizaron las vialidades y andadores internos con las siguientes características:

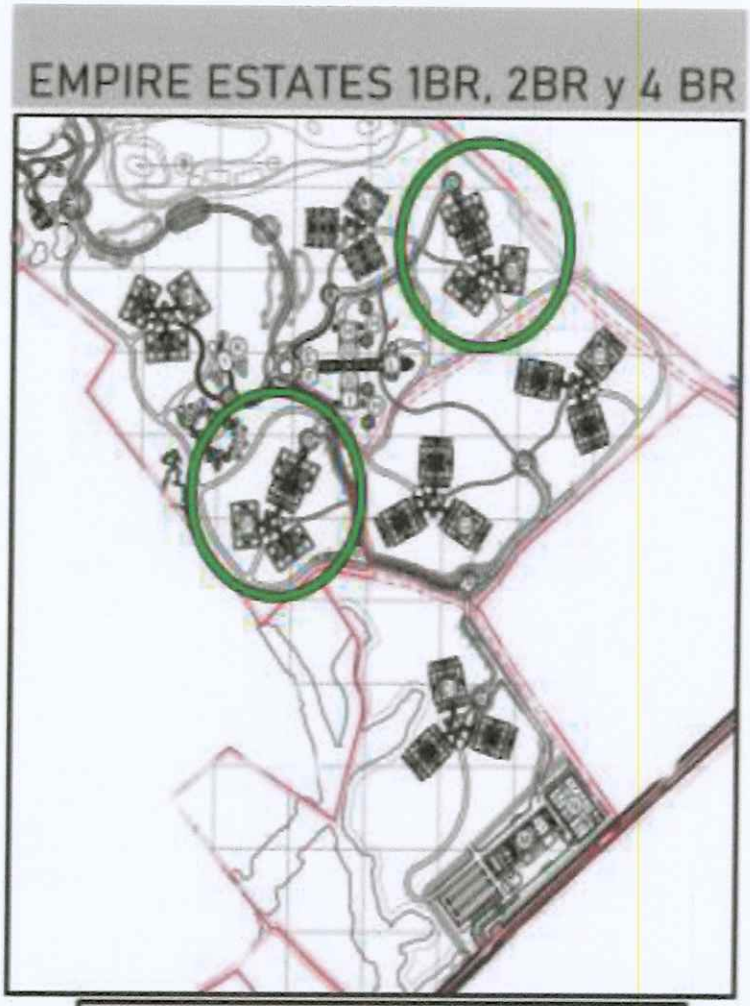



| solicitud | |
|---|---|
| Construcción (m2) | Desplante (m2) |
| 921.24 | 39,307.12 |

IMAGEN I. 3- VIALIDADES Y ANDADORES INTERNOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS.

### 1.5.1.3 EDIFICIOS EMPIRE ESTATES

Mediante el resolutivo SGPARN.014.02.01.01.168/21, de fecha del 20 de mayo de 2021 de fecha 20 de mayo de 2021, se autorizaron los edificios Estates de nombre Empire Estates 1BR, 2 BR Y 4 BR (torre C), anteriormente conocidos como Torre D.




| solicitud | | |
|---|---|---|
| No. Llaves | Construcción (m2) | Desplante (m2) |
| 80 | 64,385.38 | 15,939.52 |

IMAGEN I. 4- EDIFICIO EMPIRE ESTATES 1BR, 2 BR Y 4 BR, PREVIAMENTE AUTORIZADO.

## 1.5.2 DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

El proyecto se ubica entre los dos carriles de la carretera federal 200 en Puerto Vallarta, enseguida del río Ameca y Las Juntas, y dentro del complejo Vidanta, como parte de un proyecto integral para el recibimiento de nuevos huéspedes que se encuentren en la zona de Puerto Vallarta e inclusive, aquellos que requieran usar las instalaciones del campo de golf. Este proyecto consiste en la construcción de 2 tramos de vialidades, subdivididas en caminos de pavimento a nivel de terreno, pavimentos con rellenos, intentando mantener los niveles existentes y un puente de conexión con un paso pluvial en su parte inferior, tratándose de 2 canales para agua pluvial de 40m y 20m con dimensiones según el proyecto de Planeación Urbana, además de un lago entre la carretera. El uso de este proyecto será para la dirección/desviación de automóviles a vialidades principales.

A continuación, se presenta una imagen del proyecto en conjunto y posteriormente, de describe en que consiste cada una de estas obras.

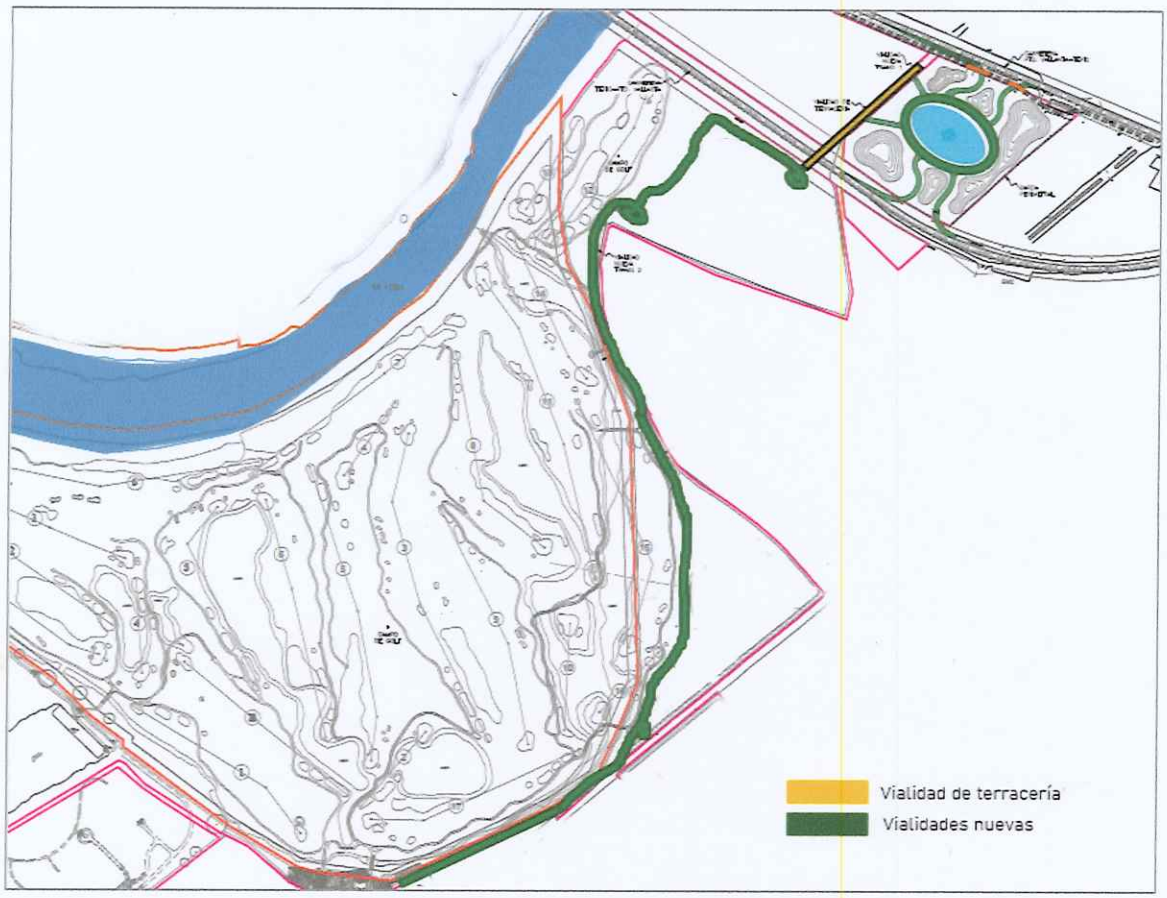



IMAGEN I. 5- VIALIDADES (TRAMO 1, 2 Y TERRACERÍA).

### 1.5.2.1 VIALIDADES

La modificación consiste en el redimensionamiento de la vialidad de acceso que se encuentra sobre la carretera 200, Puerto Vallarta – Tepic; y la inserción de una vialidad que conecte con el Desarrollo Turístico.

La modificación solicitada, significa un cambio de diseño sobre los retornos carreteros y la incorporación de una vialidad de conexión de los retornos carreteros con el Desarrollo Turístico.

TABLA I. 1- CUADRO DE ÁREAS DE VIALIDADES

| CUADRO DE ÁREAS | |
|---|---|
| CONCEPTO | Área en $m^2$ |
| VIALIDADES (TRAMO 1) | 9,055.73 |
| VIALIDADES (TRAMO 2) | 15,002.93 |
| VIALIDAD DE TERRACERÍA | - |
| **TOTALES** | **24,058.66** |

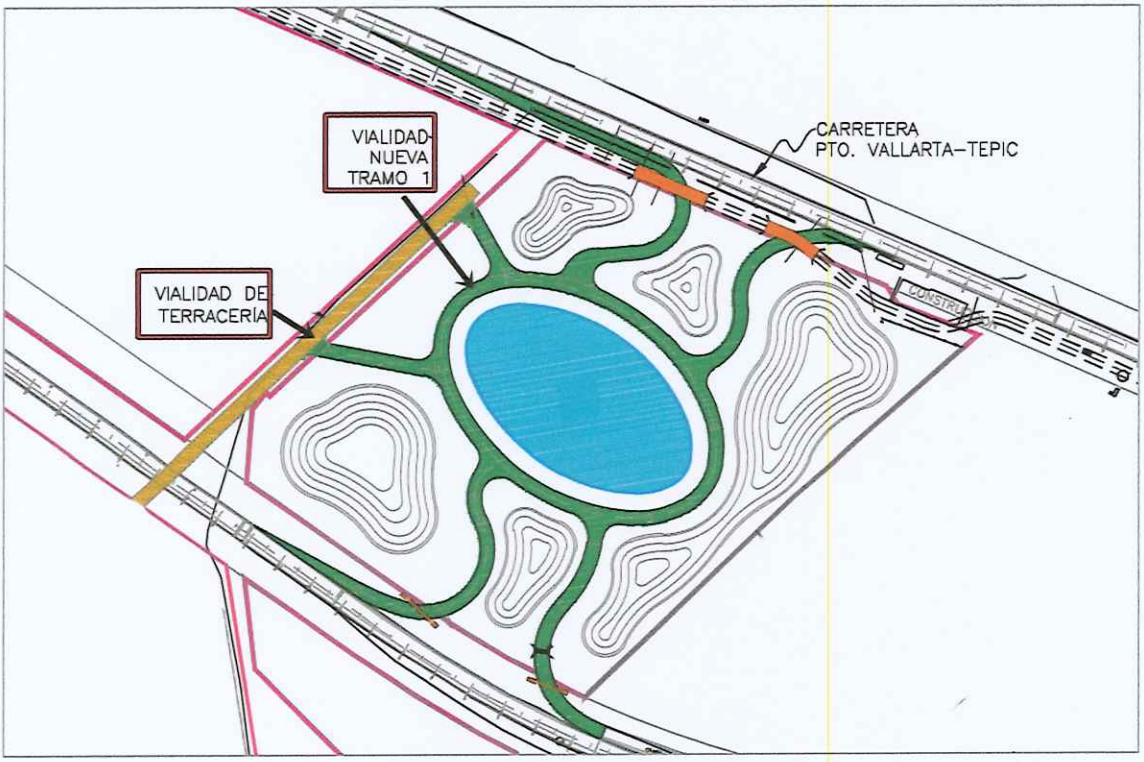



IMAGEN I. 6–VIALIDAD TRAMO 1 Y TERRACERÍA.

### 1.5.2.2 LAGOS

Como parte del proyecto paisajístico, se reitera la conformación de 1 lago artificiale en las inmediaciones de la vialidad de acceso al Desarrollo Turístico Villas Jungle Estates, Puerto Vallarta. Los lagos tendrán una superficie de ocupación de 11,535.45 m²; el lagos cuenta con una profundidad de 1.20 metros y será llenado principalmente con aguas tratadas provenientes de la planta de tratamiento de aguas residuales del Desarrollo y con la propia precipitación pluvial, considerando un porcentaje aproximado de un 80% de aguas pluviales y 20% de aguas tratadas.

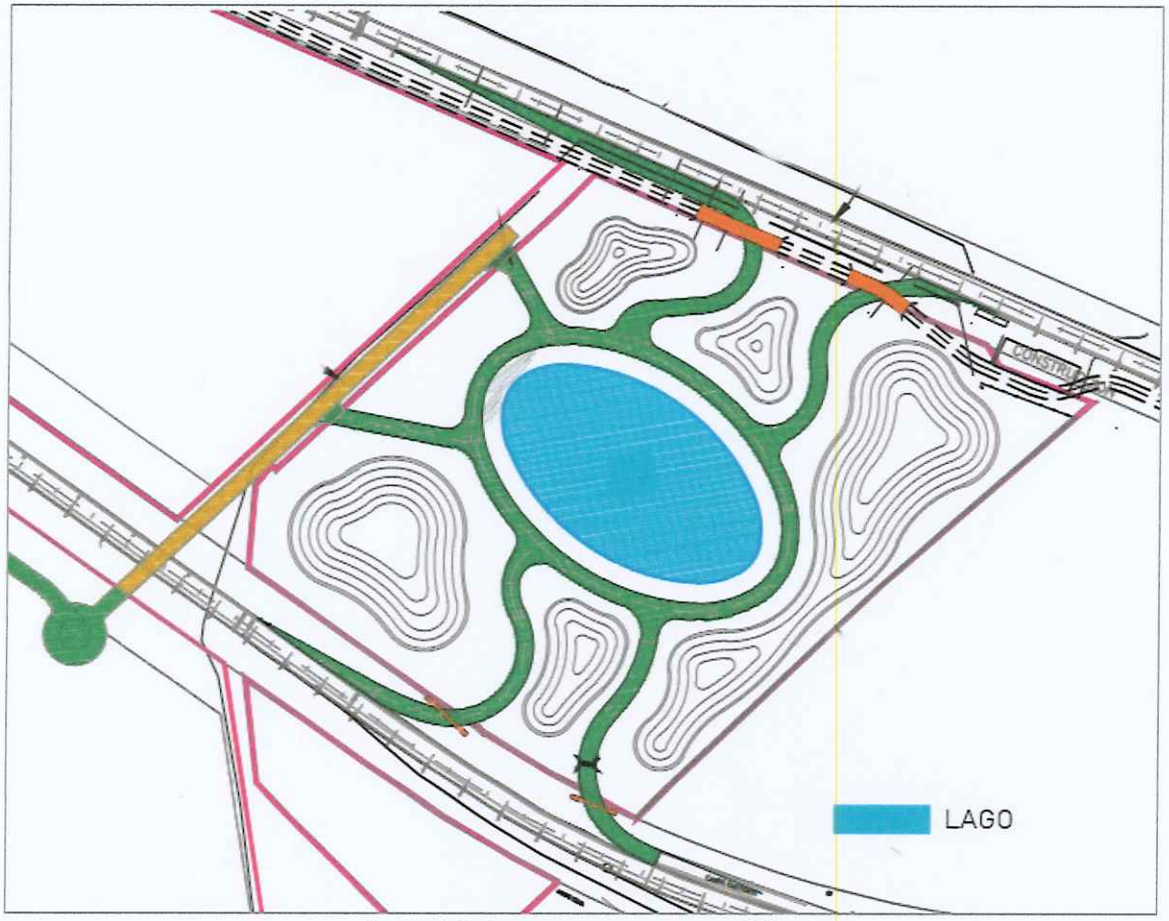



IMAGEN I. 7- LAGOS ENTRE LA CARRETERA 200.

TABLA I. 2- CUADRO DE ÁREAS DE LOS LAGOS.

| CUADRO DE ÁREAS | |
|---|---|
| CONCEPTO | Área en m² |
| LAGO | 11,535.45 |
| **TOTAL** | **11,535.45** |

El lago se conformará con movimientos y compactaciones de tierra sobre la superficie elevada, así como la impermeabilización mediante la colocación de una geo membrana tipo linner de aproximadamente 1.00 mm de espesor, con anclajes laterales.

Por otro lado, con el fin de evitar condiciones anóxicas o de eutrofización por la posible sedimentación en el fondo de los canales del lago lineal, se colocarán de manera estratégica una serie de aireadores marca Otterbine Barebo, Inc. Modelo High Volume, los cuales son equipos construidos de acero inoxidable y termoplásticos, cuenta con un motor de baja velocidad y de alta eficiencia para uso rudo, bajo amperaje y alta eficiencia energética.

Este tipo de aireadores operan actualmente en los lagos paisajísticos del desarrollo turístico Mayan Palace Nuevo Vallarta, tienen una capacidad de movimiento de oxígeno de 1.5 kg (3.3 lbs) de Oxígeno por hora y una capacidad de bombeo de 1998 m3/hora (900 GPM) a una profundidad de 1.0 metros.

Los aireadores tienen las siguientes especificaciones técnicas:

TABLA I. 3- ESPECIFICACIONES DE LOS AIREADORES PROPUESTOS EN LA PRESENTE SOLICITUD.

| 60 Hz | SHP |
|---|---|
| Altura del rociador (pies) | 4.5 |
| Diámetro de rociado (pies) | 11 |
| GPM | 3000 |
| Voltaje / Fase / Amp 1725 rpm @ 60 Hz | 230 /3/14.4<br>460/3/7.5 |

El proyecto conlleva un manejo ambiental que conformará un entorno amigable con la vista al abarcar proyectos de paisajismo que considera el uso de texturas, topo formas, aportarán un mosaico heterogéneo natural.

### 1.5.2.3 CANAL DE AGUAS PLUVIALES

El proyecto contempla construir un puente de conexión con un paso pluvial en su parte inferior, tratándose de 2 canales para agua pluvial de 40m y 20m con dimensiones según el proyecto de Planeación Urbana. A continuación, se muestra un segmento del plano arquitectónico de los canales pluviales.

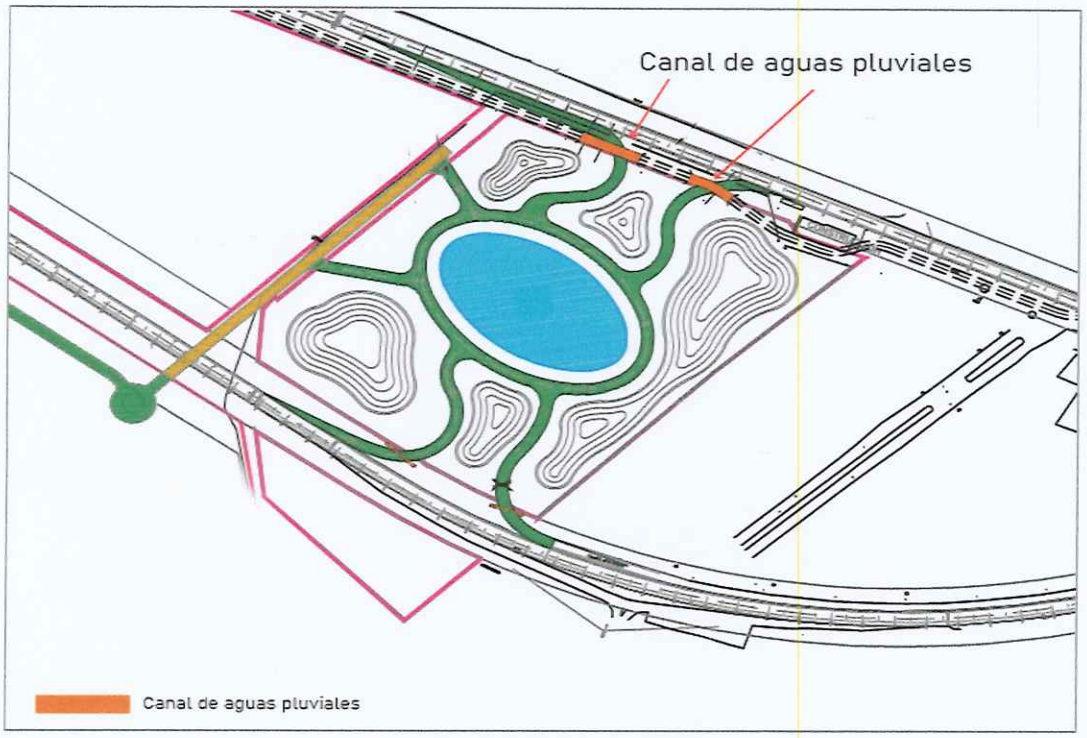



IMAGEN I. 8- UBICACIÓN DE LOS CANALES PLUVIALES

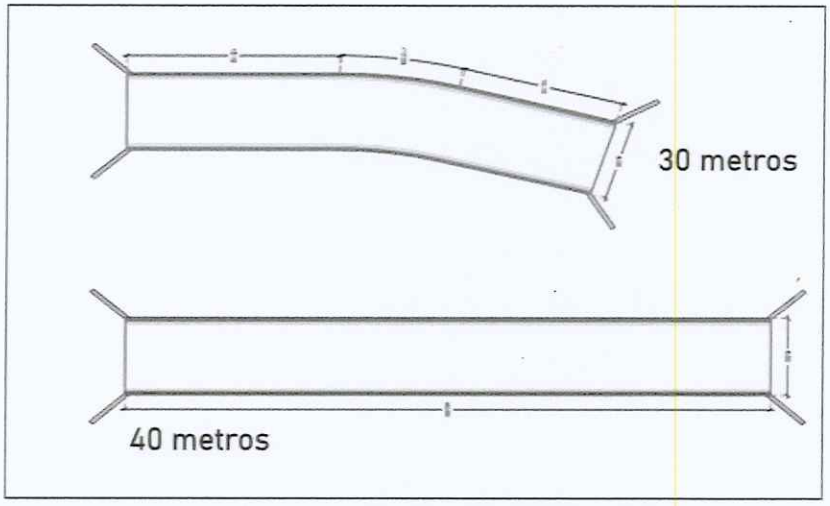



IMAGEN I. 9- CARACTERÍSTICAS DE LOS CANALES PLUVIALES.

### 1.5.2.4 EDIFICIOS EMPIRE ESTATES 1BR, 2 BR Y 4 BR (TORRE C)

La presente modificación, consiste en el redimensionamiento de los dos edificios de nombre Empire Estates 1BR, 2 BR Y 4 BR (torre C). Dicha modificación significa una disminución de 64,385.38 m² de construcción a 62,922.16 m² y de 15,939.52 m² a 14,081.62 m² de desplante.

A continuación se presenta un comparativo de lo anteriormente autorizado y la propuesta.

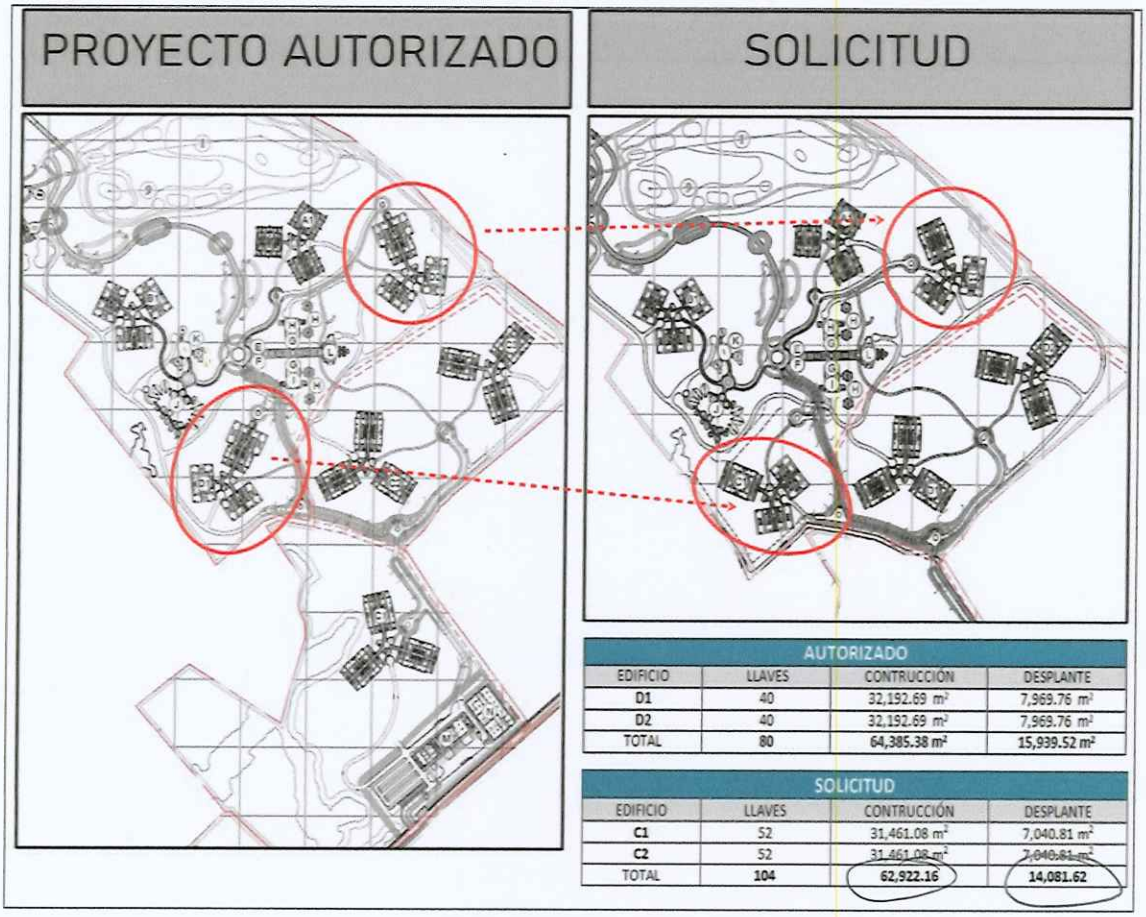



Tabla I. 4- cuadro de áreas del edificio Empire Estates 1BR, 2 BR Y 4 BR (torre C).

| SOLICITUD | | | |
|---|---|---|---|
| EDIFICIO | LLAVES | CONTRUCCIÓN | DESPLANTE |
| C1 | 52 | 31,461.08 m² | 7,040.81 m² |
| C2 | 52 | 31,461.08 m² | 7,040.81 m² |
| TOTAL | 104 | 62,922.16 | 14,081.62 |

### 1.5.2.5 VIALIDADES Y ANDADORES INTERNOS

Derivado de la modificación de los edificios antes mencionados, se realizó un redimensionamiento en las vialidades y andadores internos del proyecto.

La modificación solicitada consiste en una reducción de desplante de 39,307.12 m² a 34,816.37 m² y se mantiene con 921.24 m² de construcción.

TABLA I. 5- CUADRO DE ÁREAS DE LAS VIALIDADES Y ANDADORES INTERNOS.

| AUTORIZADO | | SOLICITUD | |
|---|---|---|---|
| Construcción | Desplante | Construcción | Desplante |
| 921.24 m² | 39,307.12 m² | 921.24 m² | 34,816.37 m² |

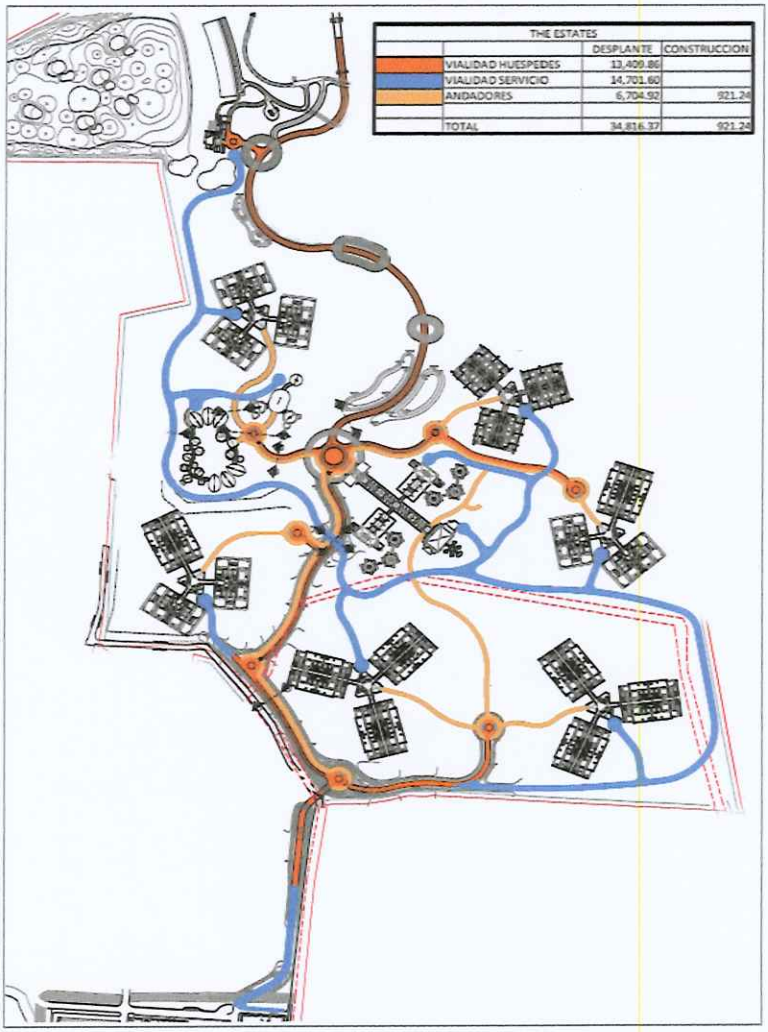



IMAGEN I. 10- VIALIDADES Y ANDADORES INTERNOS.

### 1.5.2.6 RECEPCIÓN

Como parte de la modificación del Desarrollo Turístico, se integra una recepción con 495.14 m² de desplante y 403.03 m² de construcción. El área de recepción contará con pilotes y terraplén a los +5.50.

Al entrar en la zona cubierta de la palapa se encuentra la recepción, al costado derecho de la recepción se contará con 2 bodegas, una general y otra para valet parking, cuarto eléctrico, cuarto de limpieza, y un baño para los empleados. En la zona izquierda se ubicarán los baños.

TABLA I. 6- CUADRO DE ÁREAS DE LA RECEPCIÓN.

| CUADRO DE ÁREAS DE LA RECEPCIÓN | |
|---|---|
| Concepto | m² |
| Área de desplante | 495.14 |
| Área construida cubierta (recepción) | 403.03 |
| Total de construcción | 403.03 |

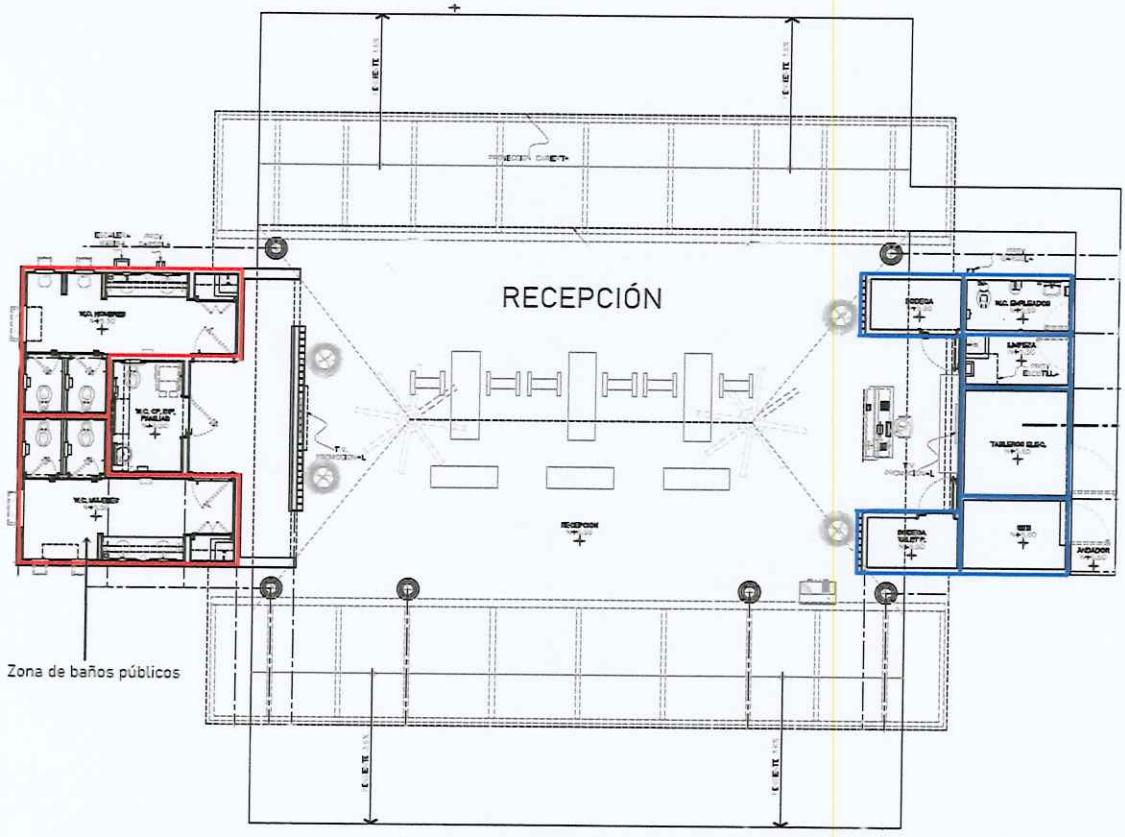



IMAGEN I. 11- SEGMENTO DEL PLANO ARQUITECTÓNICO DE LA RECEPCIÓN.