



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024

Felipe Carrillo

PUERTO

SEMINARIO DEL PROLETARIADO,
REVOLUCIONARIO Y QUEREBOR
DEL MATAZ

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 pública de **SOLICITUD DE EXENCIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PROYECTO** Proyecto: **Mantenimiento y ampliación menor de las obras e instalaciones existentes de THE WESTIN RESORT & SPA PUERTO VALLARTA.** Clave de proyecto: **14/DC-0418/03/24.**

III. Partes y secciones clasificadas: Páginas 3, 4, 5 y 111.

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, Terceros No Autorizados, Código QR, Teléfono particular, Correo Electrónico particular, CURP, Credencial para Votar y RFC**, por considerarse información confidencial.

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_18_2024_SIPOT_2T_2024_ART69, en la sesión celebrada el **12 de julio del 2024.**

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_18_2024_SIPOT_2T_2024_ART69

PETICIÓN Y MOTIVOS

DEL TRÁMITE DE EXENCIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE LA
MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

SEMARNAT-04-006

para las

Actividades de Mantenimiento y Ampliación menor de las obras e
instalaciones existentes de

THE WESTIN RESORT & SPA PUERTO VALLARTA



ÍNDICE

I.	DATOS GENERALES DEL PROMOVENTE	2
II.	OBJETIVO	5
III.	INTRODUCCIÓN	5
IV.	UBICACIÓN	6
V.	ANTECEDENTES	8
VI.	OBRAS EXISTENTES EN LA UNIDAD PRIVATIVA HOTEL REGINA	21
a.	Descripción de las obras e instalaciones especiales ubicadas en la unidad privativa.....	21
b.	Obras e instalaciones especiales construidas en propiedad privada que hoy se ubican en Zofemat o TGM	37
VII.	ANTIGÜEDAD DE LAS OBRAS EXISTENTES.....	38
a.	Fotografías aéreas y satelitales históricas de la unidad privativa y las obras edificadas en ésta	38
b.	Equipos que fueron instalados durante la construcción del hotel y que aún se mantienen en operación	49
VIII.	JUSTIFICACIÓN DEL NO REQUERIMIENTO DE AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL DE LAS OBRAS EXISTENTES	52
IX.	SERVICIOS URBANOS CON LOS QUE CUENTA EL HOTEL.....	65
X.	OBRAS Y ACTIVIDADES QUE SE PRETENDEN REALIZAR.....	67
a.	Actividades de conservación y mantenimiento de interiores	67
b.	Actividades de conservación y mantenimiento de exteriores	68
c.	Actividades de modificación o sustitución de infraestructura	68
d.	Ampliación de terrazas de habitaciones ubicadas en planta baja de los Cuerpos B y C	73
e.	Resumen de elementos que serán intervenidos y cambio de superficies	77
f.	Programa de trabajo	79
g.	Aspectos de las obras y actividades a realizar, relevantes en materia ambiental	79
XI.	VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS APLICABLES.....	81
a.	Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio	86
b.	Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.....	90
c.	Plan Parcial de Desarrollo Urbano.....	98
XII.	ANÁLISIS ESPACIAL	101
XIII.	DE LA PROCEDENCIA DE LA EXENCIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE LA MANIFESTACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL	107
XIV.	CONCLUSIONES	109
XV.	ANEXOS	110

PETICIÓN Y MOTIVOS

SUSTENTO DE LA PETICIÓN Y DEMOSTRACIÓN DE QUE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES QUE SE PRETENDEN REALIZAR RECAEN Y SE APEGAN A LO ESTABLECIDO EN EL PRIMER Y SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 6° DEL REIA, POR LO QUE PODRÁN SER EXENTADAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, DEMOSTRANDO QUE SU EJECUCIÓN NO CAUSARÁ DESEQUILIBRIOS ECOLÓGICOS NI REBASARÁ LOS LÍMITES Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE Y A LA PRESERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS.

I. DATOS GENERALES DEL PROMOVENTE

Promovente: Hoteles Vallarta 205, S. de R.L. de C.V.

RFC: [REDACTED]

Domicilio: [REDACTED]

Gerente Único: [REDACTED]

Apoderado legal: **BC-CPG Operadora, S.C.** actuando a través de sus representantes legales (ya sea de forma conjunta o individual).

Apoderada legal de BC-CPG Operadora, S.C.: [REDACTED]

CURP: [REDACTED]

Documentos legales que acreditan la personalidad, mismos que se anexan a la presente en copia certificada:

- **Acta constitutiva de Starwood Real Estate Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.** Instrumento público número ciento veintitrés mil quinientos ochenta y seis (**123,586**), otorgado el día dieciocho de diciembre de dos mil siete ante el Lic. Armando Gálvez Pérez Aragón, Notario número ciento tres en el entonces Distrito Federal, actual Ciudad de México. Documento inscrito en el Registro Público del Comercio en el Folio Mercantil número trescientos setenta y nueve mil ciento setenta y cinco.
- **Cambio de denominación y Modificación de Estatutos de Starwood Real Estate Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.** por el de **Hoteles Vallarta 205, S. de R.L. de C.V.** Instrumento

público número setenta y cuatro mil trescientos dieciséis (**74,316**), otorgado el treinta y uno de julio de dos mil quince ante el Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría Número Uno en el entonces Distrito Federal, actual Ciudad de México.

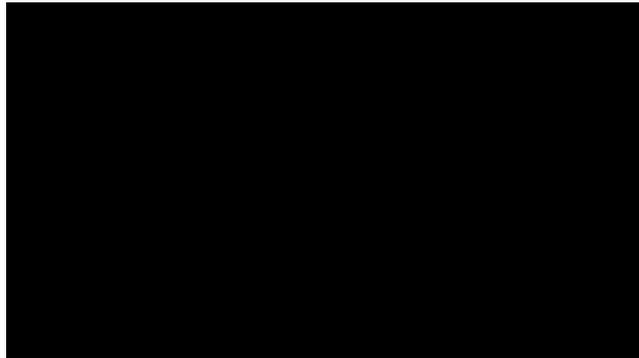
- **Designación de gerente único, comisario, secretario, revocación y otorgamiento de poderes de Hoteles Vallarta 205, S. de R.L. de C.V.** en cuya Resolución Décimo Sexta se designa como Gerente Único a **BC-CPG GP, LLC** y en Resolución Décimo Octava confiere y otorga en favor de BC-CPG Operadora, S.C. para que, a través de sus representantes legales (ya sea de forma conjunta o individual), ejercite los poderes con las facultades, entre otras, para actos de administración. **Instrumento público número noventa y seis mil novecientos ochenta y uno (96,981)**, de fecha veintiocho del mes de junio del dos mil veintidós pasado ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría Número Uno en la Ciudad de México.
- **Protocolización del Acta de las Resoluciones Unánimes** de los socios de **BC-CPG Operadora, S.C.** adoptadas el once de mayo de dos mil veintiuno que contiene el Otorgamiento de Poderes, entre otros, **Poder General para Actos de Administración** en favor de [REDACTED]. Escritura Pública número noventa y tres mil setecientos cincuenta y siete (93,757) de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría número doscientos cuarenta y seis, actuando en el protocolo de la Notaría número doscientos doce, de la que es titular el Lic. Francisco I. Hugues Vélez, en el que también actúa la Lic. Rosamaría López Lugo, titular de la Notaría número doscientos veintitrés, los tres por convenio de sociedad.
- **Tarjeta de Residente Temporal de [REDACTED]** vigente del 01 de noviembre de 2022 al 01 de noviembre de 2025.

Domicilio para oír y recibir notificaciones:

[REDACTED]

Personas autorizadas en los términos más amplios del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimientos Administrativos:

Solicito se me tenga nombrando como personas autorizadas en los términos más amplios del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo a los **CC. Kaerolik Combe-Wright, Alejandro Fernández-Linares García, Manuel Alejandro Hernández Ruedas y Julia Elizabeth López Padilla**, indistintamente, para oír y recibir notificaciones, realizar trámites, gestiones y comparecencias que fueren necesarios para la tramitación del presente procedimiento, así como para recibir la resolución que recaiga al mismo.



II. OBJETIVO

Se pretenden realizar actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, sustitución y modificación de infraestructura y ampliación menor de las obras e instalaciones existentes del **Hotel The Westin Resort & Spa Puerto Vallarta** que fueron construidas en propiedad privada y que han estado en operación desde antes de la entrada en vigor de las reformas a la LGEEPA que establecieron la obligatoriedad del requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental para la construcción y operación de desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros.

III. INTRODUCCIÓN

Las obras e instalaciones del **Hotel Westin Resort & Spa Puerto Vallarta** fueron construidas por **Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V. (PRODEPA)** entre 1988 y 1992 como parte de un desarrollo de Hotel y Club Vacacional en un predio de **85,054.46 m²** que tenía en fideicomiso con Bancomer. En conjunto, las obras, de acuerdo al aviso de terminación de las mismas, tenían una superficie total de construcción de 80,316.90 m², con 5,316 m³ de albercas y 601 m² de palapas.

En el año 1997 PRODEPA, en el predio de 85,054.46 m², creó el régimen de condominio denominado **Westin Regina Puerto Vallarta**, con dos unidades privativas y un área común, con el objeto de separar el terreno y las construcciones del Hotel de aquellos del Club Vacacional, con áreas comunes para acceder a ambas fracciones. **El Hotel y sus instalaciones** quedaron dentro de la unidad privativa denominado **Hotel Regina**, misma que inmediatamente fue transmitida a favor de PRODEPA, excluyéndola del fideicomiso que tenía con Bancomer.

Fue hasta el año 2007 cuando PRODEPA, bajo su nueva denominación como **Starwood Puerto Vallarta**, **transmitió** la unidad privativa del **Hotel Regina** a favor de **Hoteles Vallarta 205** (originalmente denominada Starwood Real Estate Puerto Vallarta), quien continúa operando el hotel bajo el nombre comercial **Hotel Westin Resort & Spa Puerto Vallarta**, con un total de 280 habitaciones de lujo, áreas de amenidades y servicios.

Las obras e instalaciones del hotel tienen ya poco más de 30 años de edad, por ello, **Hoteles Vallarta 205** requiere realizar una serie de **adecuaciones a las instalaciones existentes para actualizarlas a los estándares actuales de hotelería y renovar su imagen**. Para ello se están realizando todas las gestiones municipales, estatales y federales que permitan la ejecución de las obras y actividades en total apego a la normatividad vigente.

Una de las autorizaciones relevantes es aquella en materia de impacto ambiental. Por el año en que se realizaron las obras existentes, por el tipo de obras y actividades que se pretenden realizar, y en virtud de que su ejecución no causará desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas, como se desarrolla en el presente documento, se determina viable promover la presente solicitud de **exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental**.

IV. UBICACIÓN

The Westin Resort & Spa Puerto Vallarta se ubica en la **unidad privativa** denominada **Hotel Regina** del **Condominio Westin Regina Puerto Vallarta**, con domicilio en Paseo de la Marina Sur #205, Colonia Marina Vallarta, Puerto Vallarta, Jalisco (Figura 1; Tabla 1), en adelante referida como “**el predio**” o “**unidad privativa Hotel Regina**”.

De acuerdo a la escritura pública número 11,924 de fecha 8 de agosto de 1997 mediante la cual se constituyó el Régimen en Condominio arriba citado, el polígono de la unidad privativa tiene una superficie de **55,415.28 m²**, con las siguientes medidas y colindancias:

Medidas y colindancias

Al Sureste: En línea quebrada de 13 trece tramos de 46.00 metros, 19.00 metros, 45.00 metros, 6.00 metros, 5.00 metros, 2.50 metros, 12.00 metros, 28.00 metros, 8.00 metros, 28.00 metros, 9.00 metros, 18.00 metros, 37.00 metros, con propiedad el Club Regina.

Al Noreste, en 12.00 metros, con área común, en 64.00 metros con Boulevard Paseo de la Marina y en 173 metros, y línea curva de 36.00 metros, con área común.

Al Suroeste, en 4 cuatro tramos de 60.00 metros, 110.00 metros con Club Regina y en línea quebrada de 80.00 metros y 45.00 metros, con la Playa de Bahía de Banderas.

Al Noroeste, en 295 metros, con Hotel Vidafel.

La Tabla 1 contiene el cuadro de construcción de la poligonal de esta unidad privativa, en coordenadas UTM, Datum WGS 84, Zona 13.

Tabla 1. Cuadro de construcción de la poligonal de la unidad privativa Hotel Regina, en coordenadas UTM, Datum WGS 84, Zona 13.

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
V1	473,996.1942	2,284,550.9870	V16	474,066.4383	2,284,285.8202
V2	474,051.4981	2,284,518.7771	V17	474,068.0172	2,284,267.8896
V3	474,045.4587	2,284,508.4076	V18	474,031.1598	2,284,264.6441
V4	474,188.0593	2,284,410.4445	V19	473,983.7333	2,284,301.3964
V5	474,183.6323	2,284,379.9627	V20	473,922.5274	2,284,209.9971
V6	474,137.8096	2,284,375.9278	V21	473,893.5295	2,284,244.4081
V7	474,139.4762	2,284,357.0011	V22	473,880.1315	2,284,261.7122
V8	474,094.6496	2,284,353.0539	V23	473,875.8660	2,284,271.4414
V9	474,095.1759	2,284,347.0770	V24	473,864.0801	2,284,280.4935
V10	474,090.1952	2,284,346.6384	V25	473,856.9378	2,284,288.7486
V11	474,090.4145	2,284,344.1481	V26	473,848.1885	2,284,293.8921
V12	474,078.4607	2,284,343.0955	V27	473,842.7237	2,284,300.3937
V13	474,080.9167	2,284,315.2034	V28	473,839.6963	2,284,300.9202
V14	474,072.9476	2,284,314.5017	V1	473,996.1942	2,284,550.9870
V15	474,075.4036	2,284,286.6096			

SUPERFICIE: 55,415.28 m²

Fuente: Elaboración propia a partir del Plano The Westin Resort ALTA/ACSM LAND TITLE SURVEY, clave WES-01, escala 1:500, elaborado el 27 de enero del año 2022 por Estudios y Proyectos de Ingeniería Civil.

Figura 1. Ubicación del Hotel The Westin Resort & Spa Puerto Vallarta (unidad privada Hotel Regina)



V. ANTECEDENTES

A finales de los años ochenta **Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V. (PRODEPA)** adquirió en fideicomiso con Bancomer diversas fracciones de terreno del predio rústico conocido como “El Coapinole o el Pitillal” en el Desarrollo Turístico Marina Vallarta y dos fracciones de terreno ubicados en el Desarrollo Náutico Inmobiliario Denominado Puerto Iguana; mismas que, por formar un solo paño con los predios colindantes, con la calle y con la Zona Federal colindante al Océano Pacífico y, con el objeto de fusionarlos, sometió a diligencias de apeo y deslinde, protocolizadas en escritura pública número 5560 de fecha 14 de mayo de 1991, que tuvieron por resultado un polígono de **85,054.46 m²**.

En ese polígono, **entre los años 1988 y 1992, PRODEPA** realizó la **construcción** de un **proyecto de Hotel** (que en aquel momento tenía por nombre Hotel Conrad Vallarta) **y Club Vacacional**. Para ello, en diciembre de 1988 obtuvo la licencia de construcción del H. Ayuntamiento Municipal y, a mediados de 1992, el aviso de terminación de obras, con una **superficie total de construcción de 80,316.90 m²**, con **5,316 m³ de albercas y 601 m² de palapas** (aunque en comprobante 1374/93 de los movimientos históricos catastrales se mencionan 88,252 m² de construcciones no empadronadas para el predio en cuestión).

En el año 1997 **PRODEPA** creó el régimen de condominio denominado **Westin Regina Puerto Vallarta**, con dos unidades privativas y un área común, con el objeto de separar el terreno y las construcciones del **Hotel** de aquellos del **Club Vacacional**, con áreas comunes para acceder a ambas fracciones. La primera unidad privativa denominada **Hotel Regina** con 55,415.28 m² de terreno; la segunda unidad privativa denominada **Club Regina** con 26,913 m² de terreno y 2,725.58 m² de caminos de acceso como área común. Luego, excluyó el **Hotel Regina** del fideicomiso que tenía con Bancomer y la transmitió a su favor, para después cambiar su razón social a **Starwood Puerto Vallarta**.

Fue hasta el año 2007 cuando **Starwood Puerto Vallarta** (antes PRODEPA), **transmitió la unidad privativa del Hotel Regina** a favor de **Hoteles Vallarta 205** (originalmente denominada Starwood Real Estate Puerto Vallarta), quien continúa operando el hotel bajo el nombre comercial **Hotel Westin Resort & Spa Puerto Vallarta**, con un total de **280 habitaciones de lujo, áreas de amenidades y servicios**, y con una superficie total de construcción de **46,793.62 m²** según los movimientos históricos contenidos en el historial catastral.

El desarrollo de estos eventos históricos se detalla a continuación de forma cronológica.

1. **En el año 1970**, para dar certeza jurídica a los habitantes y a los inversionistas, el Gobierno Federal **expropió y declaró de utilidad pública el desarrollo habitacional y turístico lo terrenos de diversos ejidos** que circundan la Bahía de Banderas, ubicados en las costas de los Estados de Nayarit y Jalisco, y el mejoramiento de varios centros de población, **impulsando el desarrollo y crecimiento de Puerto Vallarta**, que un par de años antes se había elevado a la categoría de Ciudad.
2. **Entre los años setenta y ochenta**, las autoridades federales, estatales y municipales en conjunto con desarrolladores, realizaron la construcción de dos dársenas, el canal principal de navegación, canales interiores y marinas creando el Puerto y Marina Turística. En ese periodo también se creó el **Desarrollo Náutico Inmobiliario denominado “Puerto Iguana”** y vías de acceso (bulevares, avenidas, calles, parques y zonas ecológicas) que hoy día forman parte del

Fraccionamiento Marina Vallarta. Estas obras modificaron sustancialmente la topografía de los terrenos circundantes, así como la superficie, medidas y linderos de las propiedades¹.

3. **En 1987** se constituyó la sociedad **Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V.** (también identificada como **PRODEPA**), quien en el mismo año adquirió derechos fideicomisarios sobre diversas fracciones de terreno ubicadas dentro de la llamada **“Antigua Hacienda de Coapinole y Pitilla”** y dentro del **Desarrollo Turístico conocido como “Puerto Iguana”**, mismas que fueron objeto de diligencias de **Apeo y Deslinde**² por la vía de Jurisdicción Voluntaria promovida por **Bancomer**, S.N.C. en su carácter de fiduciario, resultando un polígono de **85,054.46 m²**, con las siguientes medidas y linderos:

Al norte, en línea curva quebrada mostrando un total de **267.274** doscientos sesenta y siete metros doscientos setenta y cuatro centímetros, dividido en una línea recta de 137.973 ciento treinta y siete metros novecientos setenta y tres centímetros, una línea curva de 96.623 noventa y seis metros seiscientos veintitrés centímetros y una línea recta de 32.678 treinta y dos metros seiscientos setenta y ocho centímetros, **colindando con un boulevard** y al otro lado del boulevard con propiedad de Opequimar, S.A. de C.V.- **Al sur**, en línea quebrada mostrando un total de **267.88** doscientos sesenta y siete metros ochenta y ocho centímetros, dividido en líneas rectas de 44.963 cuarenta y cuatro metros novecientos sesenta y tres centímetros, 20.955 veinte metros novecientos cincuenta y cinco centímetros, 30.060 treinta metros sesenta centímetros, 49.952 cuarenta y nueve metros novecientos cincuenta y dos centímetros, 51.033 cincuenta y un metros treinta y tres centímetros, 20.492 veinte metros cuatrocientos noventa y dos centímetros, 50.361 cincuenta metros trescientos sesenta y un centímetros **colindando con el Océano Pacífico y Playa de arena en medio.**- **Al Este**, una línea quebrada mostrando un total de **350.812** trescientos cincuenta metros ochocientos doce centímetros, dividido en líneas rectas de 75.139 setenta y cinco metros ciento treinta y nueve centímetros y 275.673 doscientos setenta y cinco mil seiscientos setenta y tres centímetros, **colindando con una propiedad del Hotel Ritz Carlton.**- **Al Oeste**, una línea recta de **289.047** doscientos ochenta y nueve metros cuarenta y siete centímetros y **colindando con propiedad del Hotel Vidafel**¹.

Ahora bien, las diligencias de Apeo y Deslinde² protocolizadas en escritura pública 5560 de fecha 14 de mayo de 1991 se realizaron con el objeto de dejar claramente definidos los **límites exactos del inmueble** con los predios colindantes, con la calle y la zona federal, por su colindancia con el océano Pacífico, descritos en el párrafo anterior. En lo que corresponde al **lindero con el Océano Pacífico y Playa de arena en medio**, la diligencia señala (las negritas son propias):

*“Acto seguido se procedió a la **determinación del lindero del predio en que se actúa con la zona Federal Marítimo Terrestre Bahía de Banderas (Océano Pacífico)** iniciándose de la estaca marcada con el número Uno del Plano que con anterioridad se hizo referencia, hasta llegar a otra diversa marcada con el número 7 siete, miéndose (sic) hacia el viento sur **267.88***

¹ Escritura pública 8588 de fecha 13 de noviembre de 1991 pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Ruiz Higuera, Notario Público Suplente Adscrito y Asociado al Titular número 3 tres de Puerto Vallarta.

² Escritura pública 5560 de fecha 14 de mayo de 1991 pasada ante la fe del Lic. Carlos Castro Segundo, Notario Público número 5 de Puerto Vallarta, Jalisco, registrada bajo el documento número 17, folios 202-225 del Libro 402 de la Sección Primera de la Doceava Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la misma ciudad.

doscientos sesenta y siete metros ochenta y ocho centímetros, manifestando el Representante Legal de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) y la Dirección General de Zona Federal, Delegación Puerto Vallarta, Jalisco, señor ADONAY CAMPOS TORRES, que está conforme con los linderos que actualmente guardan con sus representadas los predios que se deslindan terrenos desincorporados y comercializados por FONDEPORT pero, la posición de las mojoneras, deberán quedar sujetas al cambio que sufran las playas de acuerdo a la dinámica de las mareas, observación a la que se otorgó su conformidad el promovente, por lo que se le otorga la posesión de la propiedad comprendida en este punto al ocurso."

4. El **8 de diciembre de 1988** la Dirección de Obras Públicas y Servicios Municipales del Ayuntamiento del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, otorgó a **Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V.** el permiso para ejecutar la obra en la calle **Antigua Hacienda de Coapinole y Pitillal** concediendo autorización para efectuar los siguientes trabajos: **"Total construido 75,000 m², Hotel y Condominios"**. Documento referido en el Antecedente IV de la escritura 11,924 de fecha 8 de agosto de 1997³ y que quedó agregada al Libro de Documentos y a los testimonios de la misma, y se adjunta a la presente en copia simple.

Los planos arquitectónicos originales de la obra del hotel fueron elaborados por Sordo Madaleno Arquitectos y tienen por nombre de proyecto **"Hotel Conrad"**. Se adjuntan copia de los planos originales del establecimiento.

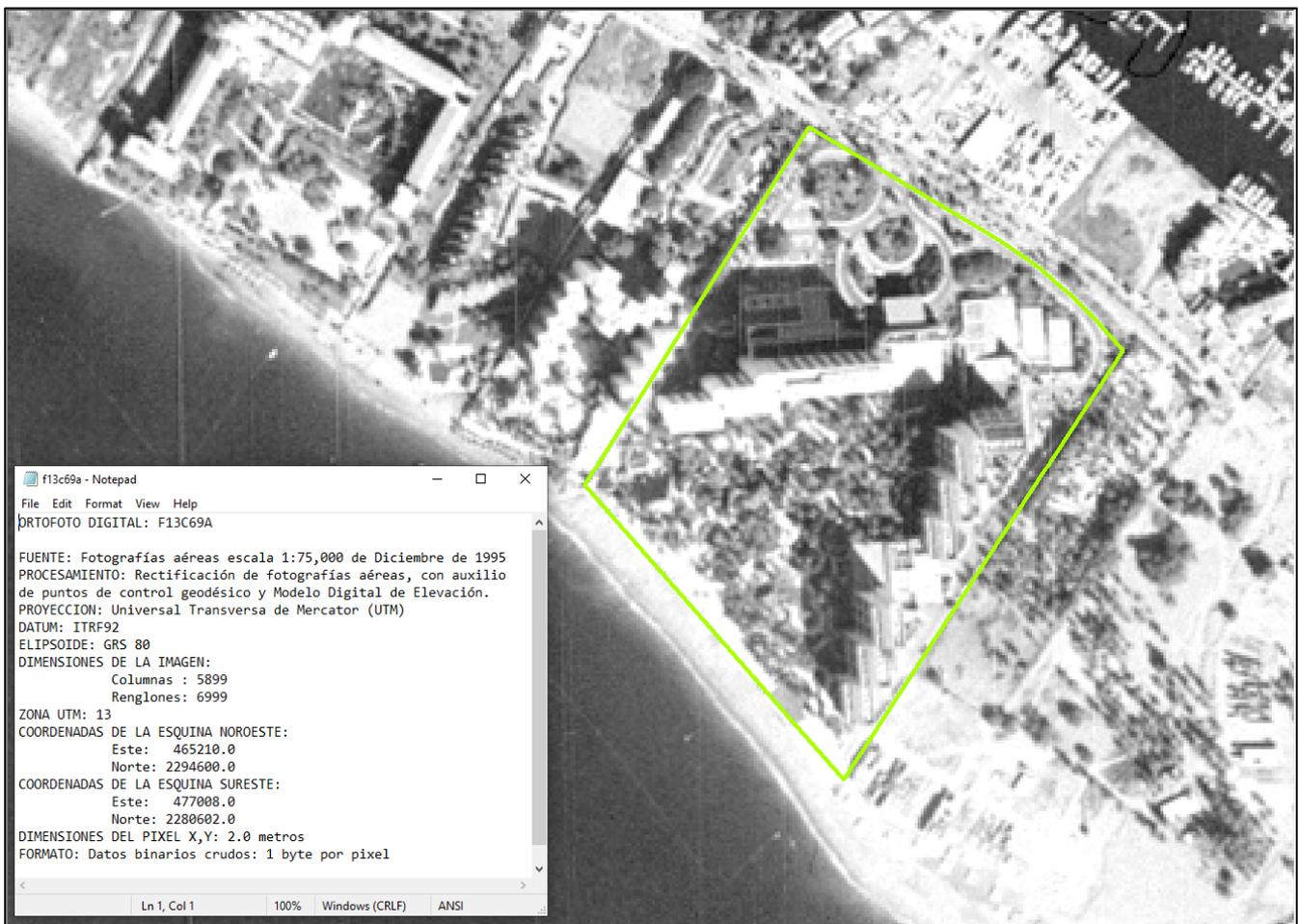
5. El **17 de enero de 1990** PRODEPA y el Sistema de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Puerto Vallarta, Jalisco, (SEAPAL) celebraron el **Convenio sobre los Derechos de Incorporación** que se solicita se presten en el **Desarrollo denominado Comercialmente Conrad Internacional Puerto Vallarta**, en el cual se manifiesta que el 20 de diciembre de 1989 PRODEPA realizó un primer pago a SEAPAL con el compromiso de realizar 6 pagos mensuales adicionales venciendo el primero de éstos el día 30 de enero de 1990; y SEAPAL se compromete a conectar físicamente la toma contratada en un plazo no mayor de 30 días hábiles. Documento que se adjunta en copia simple.
6. El **13 de noviembre de 1991**, concluidas las diligencias de Apeo y Deslinde y fusionadas las diversas fracciones, se constituyó un único **contrato de fideicomiso** entre **Bancomer, Sociedad Anónima**, en su calidad de Fideicomitente y Fiduciario, **Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V.** (PRODEPA), siendo el objeto del fideicomiso el polígono de **85,054.46 m²**. Acto contenido en la escritura pública 8588 otorgada ante la fe del Notario Público Suplente Adscrito y Asociado al Titular de la Notaría Pública número 3 de Puerto Vallarta, Jalisco.
7. El **19 de junio de 1992** la Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, expidió a favor de **Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V.** la **Carta de Terminación** mediante oficio 1043/992 haciendo contar que en la inspección realizada a la obra ubicada en calle Marina s/n A, B, C y D **Antigua Hacienda de Coapinole y Pitillal**, Estero del Salado, de la Ciudad de Puerto Vallarta, **"se comprobó que dicha obra fue terminada en el mes de JUNIO de 1992, realizó pago de construcción [], la construcción de 266**

³ Escritura pública 11,924 pasada ante la fe del Lic. Carlos Castro Segundo, Notario Público número 5 en Puerto Vallarta, Jalisco, que contiene la constitución de régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles que constituyen el desarrollo conocido como Westin Regina Puerto Vallarta.

cuartos y 217 suites. HOTEL Superficie construida 80,316.90 mts², Alberca 5,316.90 mts³, Palapa 601.00 mts²". Documento referido en el Antecedente V de la escritura 11,924 de fecha 8 de agosto de 1997⁴ y que quedó agregada al Libro de Documentos y a los testimonios de la misma, y se adjunta a la presente en copia simple.

8. En **diciembre de 1995** el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) tomó una serie de fotografías aéreas a escala 1:75,000 en la que quedan registradas las obras que existían en ese momento en el polígono de **85,054.46 m²** (polígono verde en la Figura 2). En esa fotografía se observan los edificios, calles, estacionamiento, y áreas comunes del Hotel y Club Vacacional.

Figura 2. Obras existentes en la poligonal original de la propiedad (85,054.46 m²) a finales de 1995



Fuente: Elaboración propia a partir del conjunto de datos espaciales Ortofoto Digital F13C69A Escala 1:20 000, Resolución de 2.0 Metros. INEGI, 1995. Descargado desde <https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=889463440222>.

⁴ Escritura pública 11,924 pasada ante la fe del Lic. Carlos Castro Segundo, Notario Público número 5 en Puerto Vallarta, Jalisco, que contiene la constitución de régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles que constituyen el desarrollo conocido como Westin Regina Puerto Vallarta.

9. **El 8 de agosto de 1997 Bancomer**, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, cumpliendo con las instrucciones giradas por **Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V. (PRODEPA)** en su carácter de Fideicomisaria en Primer Lugar, **constituye el Régimen en Propiedad en Condominio** sobre el polígono de **85,054.46 m²**, acto formalizado mediante escritura número **11,924** pasada ante la fe del Lic. Carlos Castro Segundo, Notario Público número 5 de Puerto Vallarta, Jalisco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el documento 17 folios 226 al 248 libro 857 de la Sección Primera. **Documento que se adjunta en copia certificada.**

A continuación, se transcriben los apartados de la escritura 11,924 relevantes a la presente petición (las negritas son propias):

“ANTECEDENTES:

IV.- **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN.**- *Que con fecha **8 ocho de Diciembre de 1988** mil novecientos ochenta y ocho, la Dirección de Obras Públicas y Servicios Municipales del Ayuntamiento del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, otorgó a PRODEPA la **licencia respectiva para la construcción del Hotel y Condominios** en el inmueble descrito en el Antecedente II.3, habiéndose pagado los impuestos correspondientes [...], **cuyo documento doy fe tener a la vista y dejo agregado a mi Libro de Documentos correspondiente a este Tomo**, agregándose copia a los testimonios que de esta escritura se expidan.*

V.- **AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA.**- *Que con fecha **19 diecinueve de Junio de 1992** mil novecientos noventa y dos, la Dirección de Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, **expidió la constancia de terminación de obra de Cuartos, Suites, Hotel, Alberca y Palapa** en el inmueble describo en el Antecedente II.3, según **oficio número 1043/992** de la cual dejo una copia agregada a mi Libro de Documentos correspondientes a este Tomo.*

XI.- **PLANOS.**- *El compareciente me exhibe 5 cinco tantos de los **planos de zonificación** del predio en cuestión, **planos generales de la edificación y los planos de cada una de las unidades privativas**, debidamente autorizados por el municipio, mismos que agregaré al apéndice de este instrumento, y para agregar copias de los mismos en los testimonios que expida.*

CLAUSULAS:

[...].

SEGUNDA.- **NOMBRE DEL CONDOMINIO.** *El condominio aquí establecido se denominará “**WESTIN REGINA PUERTO VALLARTA**”.*

TERCERA.- **DESCRIPCIÓN.**- *El inmueble que se constituye en condominio es de tipo **HORIZONTAL** y consta de **DOS UNIDADES PRIVATIVAS Y UN ÁREA COMUN** a las mismas, las cuales se describen a continuación:*

a).- **PRIMERA UNIDAD PRIVATIVA.**- COLINDANCIAS DEL POLÍGONO PERTENECIENTE AL **HOTEL REGINA.**- SUPERFICIE DEL **POLÍGONO 55,415.28** Cincuenta y cinco mil cuatrocientos quince metros veintiocho centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos: AL SURESTE: En línea quebrada de 13 trece tramos de 46.00 metros, 19.00 metros, 45.00 metros, 6.00 metros, 5.00 metros, 2.50 metros, 12.00 metros, 28.00 metros, 8.00 metros, 28.00 metros, 9.00 metros, 18.00 metros, 37.00 metros, con propiedad el Club Regina.- AL NORESTE, en 12.00 metros, con área común, en 64.00 metros con Boulevard Paseo de la Marina y en 173 metros, y línea curva de 36.00 metros, con área común; AL SUROESTE, en 4 cuatro tramos de 60.00 metros, 110.00 metros con Club Regina y en línea quebrada de 80.00 metros y 45.00 metros, con la Playa de Bahía de Banderas; AL NOROESTE, en 295 metros, con Hotel Vidafel. USO ACTUAL.- Conjunto de instalaciones destinadas para desarrollo turístico consistente en **HOTEL**, el cual cuenta con **3 tres torres de habitaciones denominadas cuerpo A, cuerpo B, y cuerpo C**, las cuales suman 280 habitaciones de lujo para huéspedes, 267 habitaciones tipo, 8 junior suites con tina de hidromasaje y 5 suites dúplex con balcón y vista panorámica al océano. **Cuerpo de recepción de dos niveles** donde se encuentran las siguientes áreas: Lobby, recepción, motor lobby, salones de convenciones, área de servicio, cocina principal, lavandería, comedor de empleados, cuarto de máquinas, bodegas de alimentos y bebidas, oficinas administrativas, restaurante "El Palmar" y "Garibaldi", zona de comercios, **Fitness Center desarrollado en un nivel** donde se encuentran gimnasio, jacuzzi, vestidores y regaderas, baño sauna, vapor, recepción y **tres canchas de tenis. Bar Tlaquepaque, Bar La Cascada, Palapa de Concesiones.** Además, cuenta con instalaciones especiales como son: **Planta de tratamiento de aguas residuales, cuarto de máquinas de torres de enfriamiento, dos albercas, estacionamiento, calles y accesos, cuarto de máquinas de la alberca, jardines, toallero, regaderas de playa, barda perimetral.**

INSTALACIONES ESPECIALES DEL HOTEL REGINA.

I.- **8 ocho Elevadores** para huéspedes con capacidad de 1120 kilogramos (16 dieciséis personas), con 14 catorce paradas Mac. **Mitsubishi** incluye cubo para dos elevadores.

II.- Sistema contra incendios a base de aspersores, tubería, gabinete para hidrante, motor Detroit Diésel modelo DDFPL6AT7017 tubería de 10 pulgadas para succión 8 pulgadas de salida, gabinete de control, bomba piloto.

III.- **3 tres canchas de tenis con pasto sintético y muro de malla ciclónica.**

IV.- **2 dos albercas** a base de losa de piso y muros concreto armado, recubrimiento de azulejo, iluminación acuática. (Una alberca con superficie de 975.00 novecientos setenta y cinco metros cúbicos y otra de 425 cuatrocientos veinticinco metros cúbicos).

V.- Cisterna con capacidad de 2,000.00 dos mil metros cúbicos, equipada con 3 tres sistemas de bombeo: 1er. Sistema alta presión, 2 dos tanques agua caliente de 15,000 quince mil litros cada uno y 5 cinco bombas 3 de 15 H.P. y 2 dos de 10 H.P. y tanque hidroneumático de 1,000 mil litros con compresora de aire.- Segundo Sistema: Baja presión, 2 dos tanques de agua caliente de 15,000 quince mil litros cada uno y 5 cinco

bombas de 3 tres de 15 H.P. y 2 dos de 10 H.P. y tanque hidroneumático de 1,000 litros con compresor de aire.- Tercer sistema: Servicios Generales, 2 tanques de agua caliente de 30,000 treinta mil litros cada uno y 5 cinco bombas, 3 tres de 20 H.P. y 2 de 10 H.P. y tanque hidroneumático de 1,000 mil litros con compresor de aire.

VI.- Sistema de gas estacionario con 6 seis tanques de 5,000 cinco mil litros.

VII.- Sistema de aire acondicionado con **tres centrífugas** de 300 toneladas de enfriamiento cada una, **Marca York**.

VIII.- Sistema de agua caliente con **3 tres calderas de 250 H.P. marca Cleaver Brooks**.

IX.- 3 tres transformadores eléctricos 13,200-440 Voltios de 1,500 K.V.A. cada uno.

X.- Planta de tratamiento de aguas jabonosas, con una capacidad de 7 siete litros por segundo marca Agua-mex.

XI.- **Barda perimetral** con mampostería de piedra muros de tabique de barro columnas y traveses de concreto armado.

b).- **SEGUNDA UNIDAD PRIVATIVA.- COLINDANCIAS DEL POLÍGONO PERTENECIENTE AL "CLUB REGINA".- SUPERFICIE DEL POLÍGONO.- 26,913.00** Veintiséis mil novecientos trece metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias [...] USO ACTUAL. Conjunto de instalaciones destinadas para desarrollo turístico, consistentes en área de TIEMPO COMPARTIDO, el cual cuenta con 7 edificios denominados de la "A" a la "G" [...].

c).- **ÁREAS COMUNES.- COLINDANCIAS DEL POLÍGONO PERTENECIENTE A LAS ÁREAS COMUNES.- SUPERFICIE DEL POLÍGONO.- 2,725.58** Dos mil setecientos veinticinco metros cincuenta y ocho centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos [...] USO ACTUAL.- [...]. Consistente en caminos de acceso a base de pavimento de concreto asfáltico, incluye base, sub-base y terraplén.

d).- **ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.-**

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Muy buenas.- **EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 5 años.- VIDA ÚTIL REMANENTE: 45 años.**
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.- **CALIDAD DEL PROYECTO:** Adecuado.
CIMENTACIÓN: A base de pilas, pilotes y contratabes de liga de concreto armado.-
ESTRUCTURA: Sistema estructural a base de columnas, traveses y losa maciza de concreto armado y muros de carga.- **MUROS:** De tabique de barro recocido con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado.- **ENTREPISOS y TECHOS.-** Losa maciza de concreto armado.- **AZOTEAS:** Selladas e impermeabilizadas. **APLANADOS:** De mezcla acabado rústico. **PLAFONES:** de mezcla con aplanado pulido en llana. [...]"

De lo anterior, se desprende que las **obras descritas en la escritura, a la fecha en la que se constituyó el régimen en condominio (1997), tenían una antigüedad de 5 años.** Los planos que fueron agregados al apéndice de esta escritura se ilustran en las Figura 3, Figura 4 y Figura 5 y forman parte de la copia certificada de la Escritura 11,924 que se adjunta a la presente.

Figura 3. Plano del Área Común del Condominio, ilustrando la edificación existente en la misma

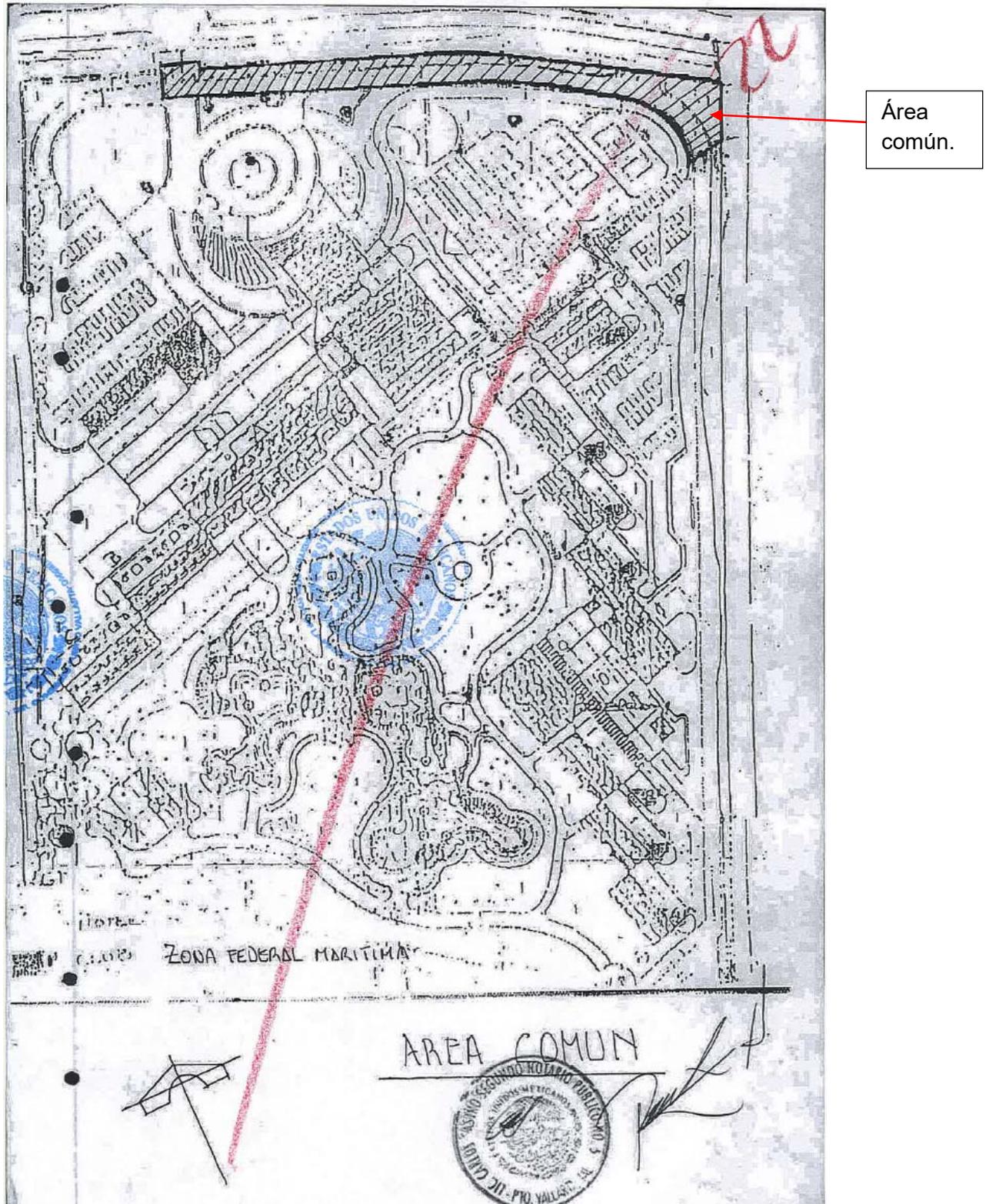


Figura 4. Plano de la Unidad Privativa HOTEL REGINA del Condominio y de las obras existentes en la misma.

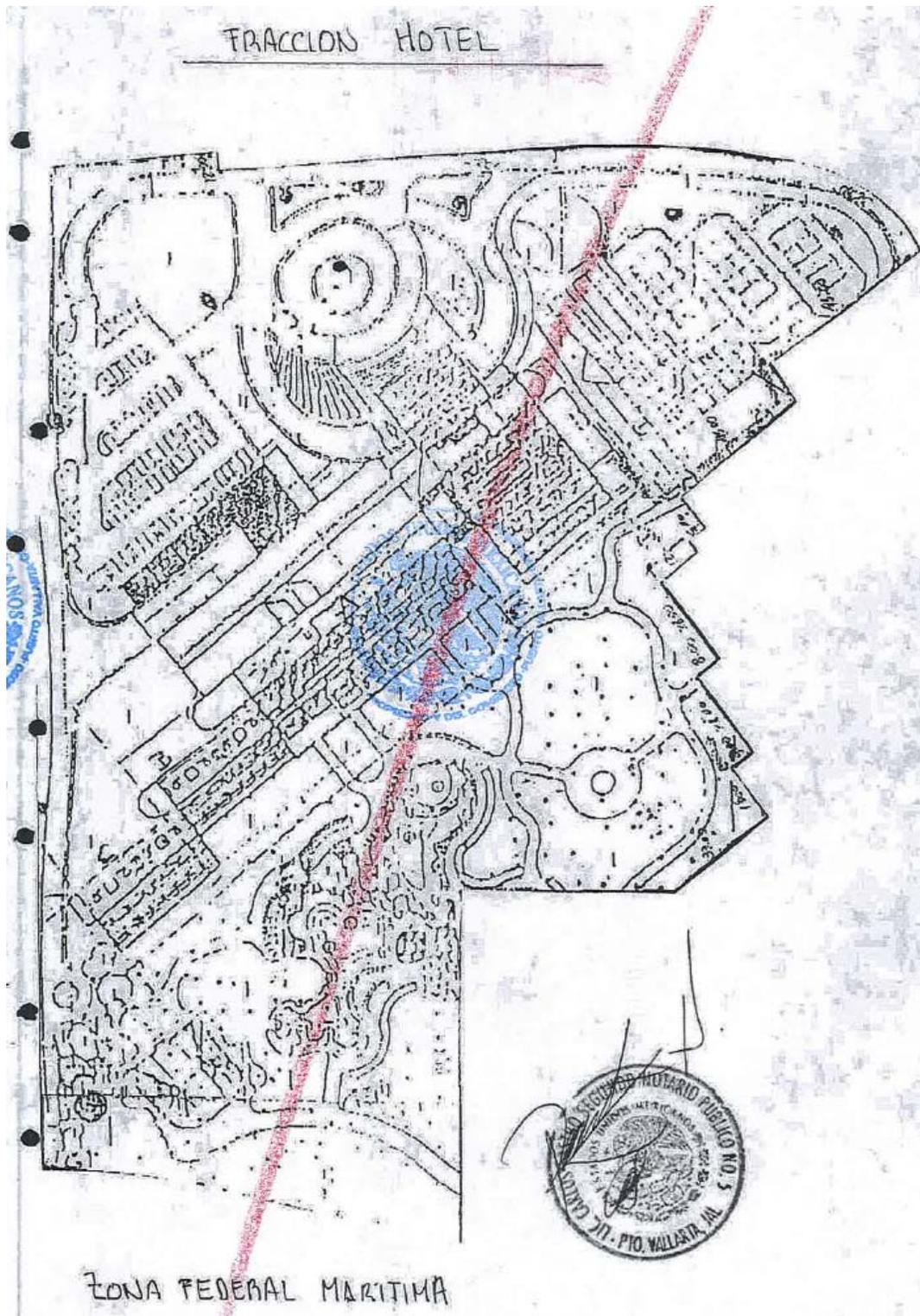
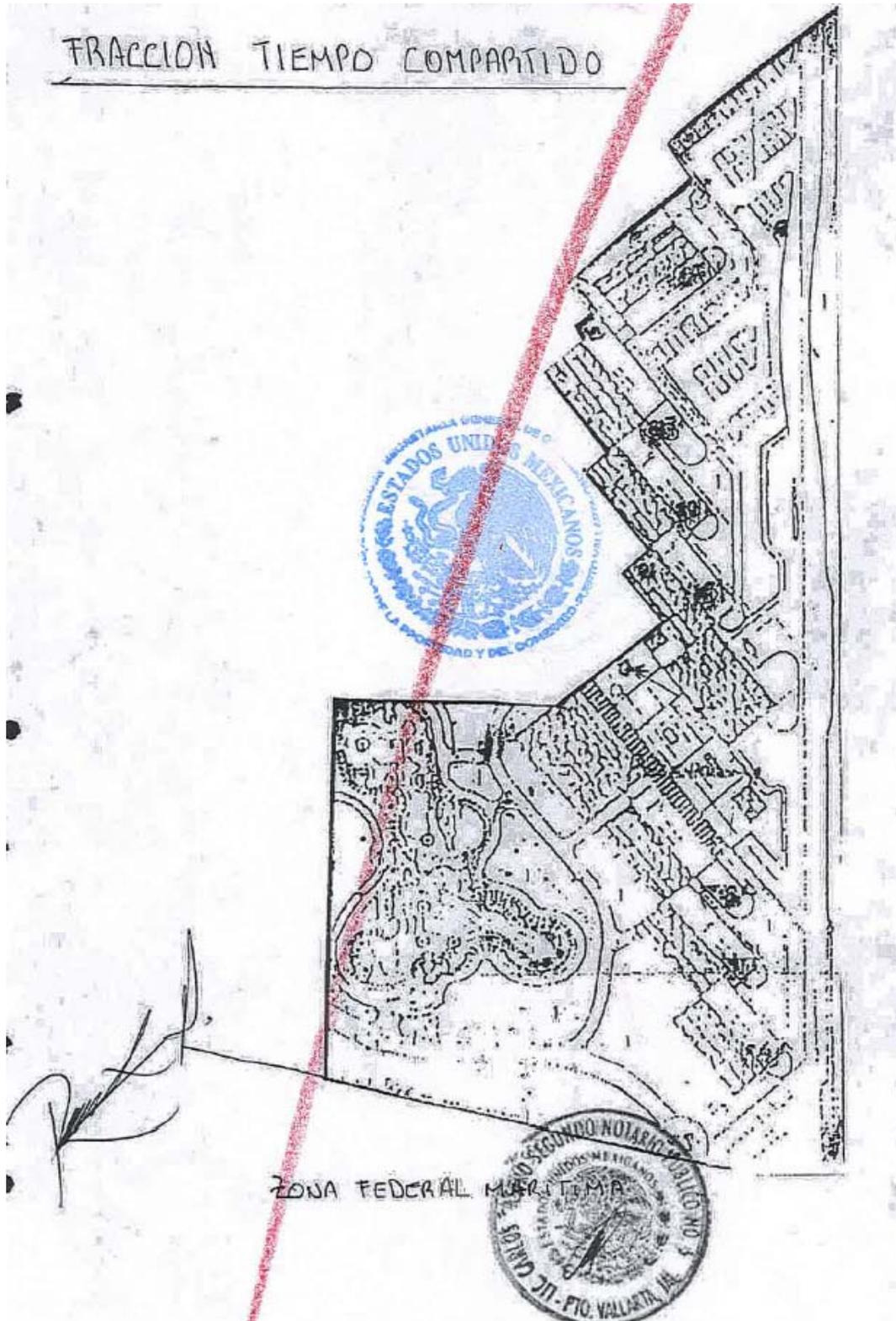


Figura 5. Plano de la Unidad Privativa CLUB REGINA del Condominio y de las obras existentes en la misma.



10. El **18 de agosto de 1997** se celebró el Convenio Modificatorio del Contrato de Fideicomiso y Transmisión de Patrimonio Fideicomitado, mediante el cual **Bancomer, S.A.** Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, **transmitió la unidad privativa denominada Hotel Regina en favor de Promotora y Desarrolladora Pacífico, S. de R.L. de C.V.**, acto formalizado en escritura pública número **15,181** otorgada ante el Lic. Francisco J. Ruiz Higuera, Notario Público asociado al Titular de la Notaría número tres en Puerto Vallarta, Jalisco.
11. El **18 de agosto de 1997** se realizó cambio de socios y de denominación de la sociedad **Promotora y Desarrolladora Pacífico, S. de R.L. de C.V.**, pasando a ser **Starwood Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.**, acto protocolizado en instrumento número 55,950 pasado ante la fe del Lic. Armando Gálvez Pérez Aragón, Titular de la Notaría Pública número 103 en el entonces Distrito Federal.
12. El **26 de octubre del 2004** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros otorgó a favor de **Starwood Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.** el **Título de Concesión DGZF-752/04**, contenido en el expediente 53/29478, para usar, ocupar y aprovechar una superficie de 6,215.79 m² de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar así como las obras existentes en la misma consistentes en **andador de concreto, regaderas con columna redonda de concreto armado sobre piso de piedra ahogado en plantilla de concreto, dos fuentes de concreto, explanada a cielo abierto de concreto, restaurante y terraza con muros de tabique con techo de concreto armado, pisos de concreto, muro de contención de mampostería y arranque de un espigón**, localizada en frente al Paseo de la Marina número 205, fraccionamiento Marina Vallarta, Playa Boca Tomates, Bahía de Banderas, municipio de Puerto Vallarta, estado de Jalisco, para uso general con una vigencia de quince años. Concesión que, mediante Resolución 1046/06 de fecha 29 de agosto de 2016, fue modificada para quedar a nombre de Hoteles Vallarta 205 y cuya prórroga fue solicitada el 14 de noviembre de 2019 y que a la fecha no ha sido resuelta.
13. El **24 de diciembre de 2007** **Starwood Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.** transmitió la **unidad privativa denominada Hotel Regina** en favor de **Starwood Real Estate Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.** atendiendo a los acuerdos de escisión tomados entre ambas sociedades, quedando protocolizado mediante Instrumento número **123,741** pasado ante la fe del Lic. Armando Gálvez Pérez Aragón, Titular de la Notaría Pública Número 103 del entonces Distrito Federal y Notario del Patrimonio Federal. Se adjunta documento en copia simple.
14. El **31 de julio de 2015** se realizó cambio de denominación y de estatutos de la sociedad **Starwood Real Estate Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.** pasando a ser **Hoteles Vallarta 205, S. de R.L. de C.V.**, acto formalizado mediante Instrumento número **74,316** pasado ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Titular número uno del entonces Distrito Federal. Documento que se adjunta en copia certificada.
15. El **07 de octubre de 2015** se formalizó la consolidación de usufructo temporal por fusión de Starwood Leasing Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V. en su calidad de sociedad fusionada en favor de **Starwood Real Estate Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.**, transmitiendo la unidad privativa denominada **Hotel Regina**, mediante Instrumento número **74,877** pasado ante la fe del

Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Titular de la Notaría número 1 en el entonces Distrito Federal. Documento que se adjunta en copia certificada.

16. En **enero de 2022** Estudios y Proyectos de Ingeniería Civil realizó el levantamiento topográfico de la poligonal de la unidad privativa y de las obras existentes en la misma, identificando los **límites físicos de la propiedad, los límites de propiedad según medidas y linderos asentados en los documentos legales**, la ubicación de la superficie otorgada en concesión mediante título DGZF-752/04 y de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar de acuerdo a la delimitación elaborada por la SEMARNAT en el año 2022.

El resultado de este trabajo se ilustra en el Plano The Westin Resort ALTA/ACSM LAND TITLE SURVEY, clave WES-01, escala 1:500, elaborado el 27 de enero de 2022 por Estudios y Proyectos de Ingeniería Civil, que se adjunta a la presente.

En la Figura 6 se presenta la imagen de la versión simplificada de este plano, mostrando en línea rosa los límites de la unidad privativa Hotel Regina y el desplante de las obras existentes en la misma.

17. El **7 de julio de 2023** la Subdirección de Catastro emitió el **Certificado Catastral Con Historia**, número de oficio SCPVR/1799/2023, mediante el cual se hace constar que **Hoteles Vallarta 205, S. de R.L. de C.V.** tiene registrado un inmueble urbano ubicado en **Avenida Paseo de la Marina Sur, No. 205**, identificado como Primera Unidad Privativa, Perteneciente al **Hotel Regina**, formando parte del Régimen en propiedad en condominio denominado "Westing Regina Puerto Vallarta"(sic) en el Fraccionamiento Marina Vallarta, registrado con cuenta predial 21020 y clave catastral 067-01-0001-011-372-00002-00-000, con una superficie privativa de 55,415.28 m² y **46,793.62 m² de construcción**. Documento que se adjunta en original.

Se transcriben a continuación los movimientos históricos relevantes a la presente solicitud (las negritas son propias):

"En comprobante 1374/93 se registró construcciones no empadronadas (88,252.00 M2) por detección de avalúo técnico, con efectos del 4° bimestre de 1992, [...], con superficie de 85,054.00 M2 de terreno.

En comprobante 279/98 se registró CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "WESTING REGINA PUERTO VALLARTA" (sic) mediante Escritura 11,924 de fecha 8 de agosto de 1997 [...] con superficie de 55,415.00 M2 de terreno.

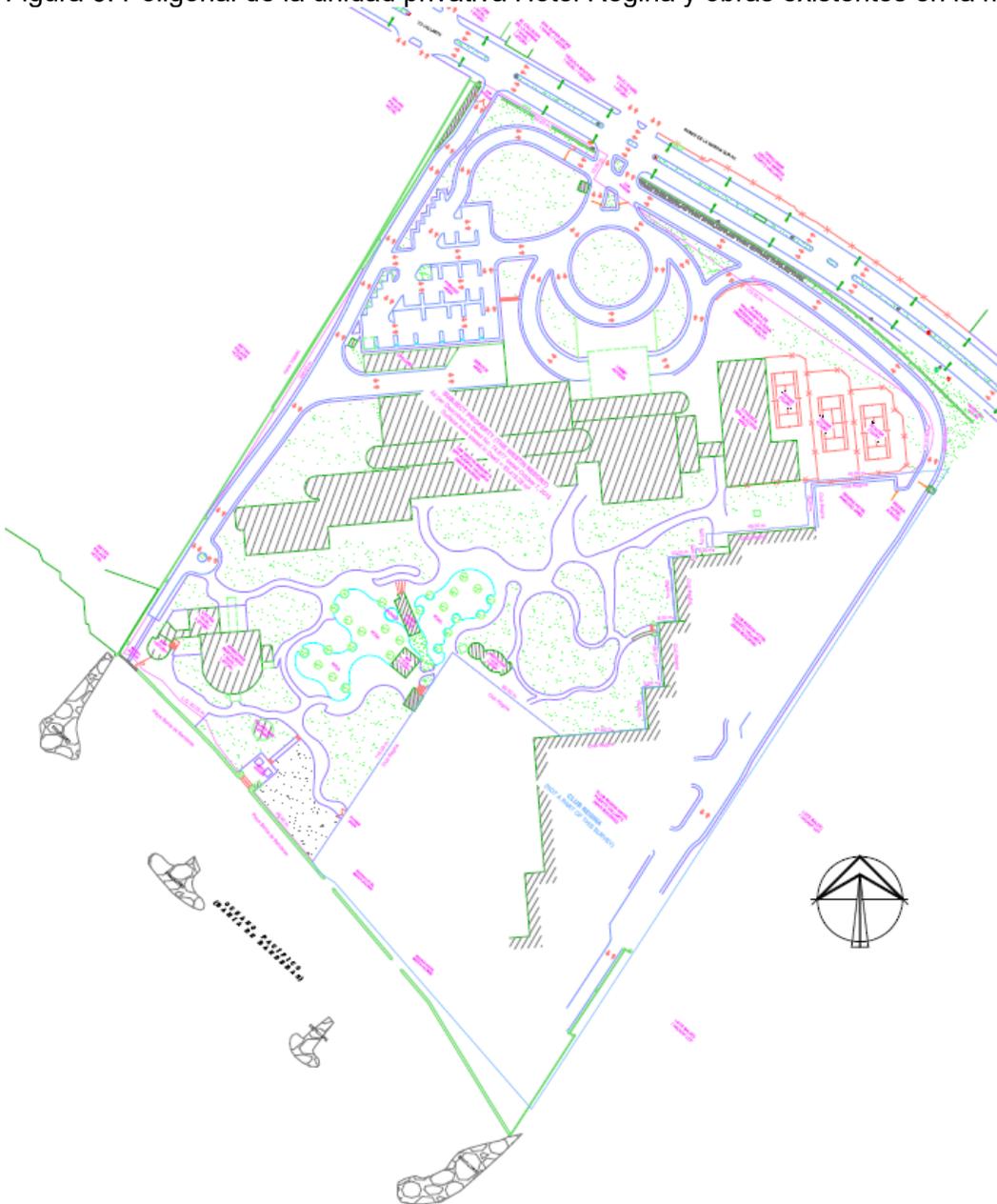
En comprobante 21932/99 se registró una actualización de valores por avalúo técnico, [...] con superficie de **55,415.00 M2 de terreno y 89,564.00 M2 de construcción.**

En comprobante 13972/08 se registró una valuación masiva, con efectos del 1er bimestre del 2008, [...], con una superficie de 55,415.00 M2 de terreno y 89,564.00 M2 de construcción.

En comprobante 83984/11 se rectificó la superficie de construcción y clave catastral por avalúo técnico y escrito presentado de fecha 10 de febrero de 2011, [...], con una superficie de 55,415.28 M2 de terreno y 46,793.62 M2 de construcción."

De este certificado, destaca que para el año 1993 con efectos al bimestre 4 de 1992 se registraron 88,252 m² de construcciones no empadronadas en el polígono original de propiedad privada (85,054.00 m²). Después, quedó registrado en catastro la constitución del régimen de propiedad en condominio, con lo cual la superficie de la unidad privativa quedó en **55,415 m²**; sin embargo, por error no se modificó la superficie de construcción. Fue hasta el año 2011, cuando se presentó un escrito aclaratorio para asignar a la **unidad privativa** únicamente la **construcción** que existía en dicha unidad (**46,793.62 m²**).

Figura 6. Poligonal de la unidad privativa Hotel Regina y obras existentes en la misma.



Fuente: Plano The Westin Resort ALTA/ACSM, clave WES-01, escala 1:500, elaborado el 27 de enero de 2022 por Estudios y Proyectos de Ingeniería Civil.

VI. OBRAS EXISTENTES EN LA UNIDAD PRIVATIVA HOTEL REGINA

La unidad privativa Hotel Regina (55,415.28 m²) está ocupada en su totalidad por las obras e instalaciones del **Hotel Westin Resort & Spa Puerto Vallarta**, un hotel de 280 habitaciones de lujo con amenidades para los huéspedes, áreas de servicio, operativas y auxiliares.

La superficie total estimada de las obras permanentes es de 10,704.20 m² de desplante y 46,616.37 m² de construcción, las obras ligeras ocupan 2,343.70 m², las superficies pavimentadas con acabados diversos 21,032.90 m² y 21,334.48 m² de jardines y áreas libres de construcción. En la Tabla 2 se desglosan las obras e instalaciones del hotel, sus superficies aproximadas y el año de construcción; en la Tabla 3 se desglosan las superficies aproximadas por nivel de las edificaciones de dos niveles o más de altura; y en la Figura 7 y Figura 8 se ilustra su distribución en el predio.

Todas las obras, salvo 6 elementos menores, pertenecen al proyecto original construido entre los años 1988 y 1992 y corresponden a los planos e instalaciones de aquel momento. A lo largo de la operación del hotel se han hecho sólo 6 adecuaciones menores: construcción del bar de Playa Arrecife (64.30 m²) en el año 2004, de un módulo de baños a un costado del Restaurante Arrecife (39.20 m²) entre el año 2012 y 2013, una techumbre para dos autos en el estacionamiento (26.20 m²) en el año 2013, un Kid's Club (144.70 m²) y su jardín exterior (106.70 m²) en el año 2016, la adición de dos techumbres ligeras en los ingresos del Restaurante Arrecife (31.80 m²) entre 2016 y 2017, un techo pergolado para área de comensales del Bar Tlaquepaque (66.20 m²). Todas fueron adecuaciones menores a la obra original, que no modificaban la capacidad del hotel.

Adicionalmente, fuera del polígono original de la unidad privativa Hotel Regina, justo al suroeste, existe un muro de protección construido en dos tramos que suman 119 metros de longitud (122.70 m²) y la continuación del piso del área de regaderas y acceso a playa y piso de la terraza descubierta del restaurante Arrecife (127.80 m²). Estas obras no formaban parte del proyecto original del Hotel y fueron construidas fuera del límite del polígono original del inmueble, por ello, quedan excluidas de la presente solicitud.

a. Descripción de las obras e instalaciones especiales ubicadas en la unidad privativa

Hotel con un total de 280 habitaciones (266 habitaciones tipo, 8 junior suite, 5 suites dúplex o grand suites y 1 suite presidencial), áreas de servicio, operativas, auxiliares y amenidades.

Edificaciones principales

Se compone por cinco edificaciones principales: Cuerpo A, Cuerpo B, Cuerpo C, Cuerpo de Recepción y Fitness center (Figura 9). Su cimentación es a base de pilas, pilotes y contratraves de liga de concreto armado. Su sistema estructural es a base de columnas, trabes y losa maciza de concreto armado y muros de carga. Los muros son de tabique de barro recocido con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado. Los entrepisos y techos son de losa maciza de concreto armado. Las azoteas cuentan con sellado e impermeabilización. Los aplanados son de mezcla de acabado rústico. Los pisos son de loseta de barro recocido y loseta de cemento blanco con grano de mármol.

El **Cuerpo A** es un edificio de 13 niveles. En los primeros tres niveles se distribuyen áreas de servicio, operativas, auxiliares y amenidades (cocina principal, lavandería, comedor de

empleados, cuarto de máquinas, bodegas de alimentos y bebidas, oficinas administrativas, restaurante “El Palmar” y zona de comercios, área de talleres); le siguen 7 niveles con 16 habitaciones tipo por planta, luego un nivel con 12 habitaciones tipo, un nivel con 6 habitaciones tipo y 5 suites dúplex con balcón y vista panorámica al océano y una suite presidencial con balcón y vista panorámica al océano.

El **Cuerpo B** es un edificio de 11 niveles. Ocho habitaciones tipo por nivel en 10 niveles y 4 junior suites con tina de hidromasaje en el onceavo nivel.

El **Cuerpo C** es un edificio de 8 niveles. Ocho habitaciones tipo por nivel en 7 niveles y 4 junior suites con tina de hidromasaje en el octavo nivel.

Cuerpo de recepción en dos niveles donde se encuentran las siguientes áreas: En planta baja: 9 salones de convenciones, baños y terraza Pintores; en planta alta: lobby, recepción, motor lobby y cuarto de máquinas. El **motor lobby** es un área abierta, cubierta con teja sobre una estructura de metal y madera adosada en un lado al Cuerpo de Recepción y sostenida al lado opuesto por 6 columnas cilíndricas de concreto, por piso tiene la continuación de la calle y banquetas. Sobre el costado norte del Cuerpo de recepción, el techo de la planta baja forma una cascada.

Fitness center desarrollado en un nivel donde se encuentran gimnasio, jacuzzi, vestidores y regaderas, baño sauna, vapor y recepción. El área de recepción cuenta con espejo de agua decorativo; y en el área del spa se tienen dos pequeñas piscinas interiores de aproximadamente 35 m² cada una.

Se adjuntan en digital los planos originales de los Cuerpos A, B y C y Cuerpo de Recepción, y de las habitaciones, elaborados por Sordo Madaleno Arquitectos en 1990 (la lista de planos que se adjuntan se expone en el Apartado XV. Anexos, número 25 y 26).

Instalaciones especiales

Áreas de servicio, operativas, auxiliares y amenidades ubicadas fuera de las edificaciones principales, que se compone por **once edificaciones menores**, de un nivel, de estructura fija (Figura 10); **ocho instalaciones menores con techos ligeros o de tipo pergolado** (Figura 11), e **instalaciones descubiertas** (Figura 12).

Edificaciones menores, de un nivel, de estructura fija (en la Figura 10 se ilustra cada edificación):

Bar Tlaquepaque. Losa plana en forma cuadrada sostenida por cuatro columnas de concreto reforzado. Piso a tres cotas, con medios muros de tabique junteado con mortero con acabado liso y azulejo; barra de tabique con acabado liso y azulejo, escalones de acceso.

Cuarto de máquinas de alberca y toallero. Edificación de un nivel, de estructura de concreto reforzado, piso y techo de losa plana para el cuarto de máquinas y piso de losa plana y techo de palma de palapa para el toallero, muros de tabique de barro junteado con mortero, acabado liso y pintura.

Caseta de acceso principal. Estructura de concreto reforzado con oficina, área de descanso y sanitario. Techo de losa de concreto cubierto con teja, piso de losa de concreto, muros de tablaroca, ventanería de aluminio con vidrio, acabado liso y pintura.

Caseta de acceso secundaria. Estructura rectangular de concreto reforzado. Techo de losa de concreto cubierto con teja, piso de losa de concreto, muros de tablaroca, ventanería de aluminio con vidrio, acabado liso y pintura.

Restaurante arrecife (cocina, bodega, bar y baño) –originalmente denominado “**Restaurante Garibaldi**”. Edificaciones individuales, de un nivel, hechos de estructura de concreto reforzado, piso y techo de losa plana, muros de tabique de barro juntado con mortero, acabado liso y pintura. El bar cuenta además con una barra de concreto en forma de arco, y un barandal de concreto en la azotea.

Cuarto de transformadores. Estructura rectangular de concreto reforzado, con techo de losa de concreto, muros de tabique de barro juntado con mortero con acabado liso y piso de concreto, ubicado sobre el lindero noreste del predio.

Baños de alberca. Edificación de un nivel, hecho de estructura de concreto reforzado, piso y techo de losa plana, muros de tabique de barro juntado con mortero con acabado liso y pintura.

Kids club (juegos infantiles). Se compone de tres construcciones. Una edificación de un nivel en forma ovalada, hecha de estructura de concreto reforzado, piso y techo de losa plana, muros de tabique de barro juntado con mortero, acabado liso y pintura, con ventanería de aluminio y vidrio. Un área circular con techo de losa de concreto sostenido por cuatro columnas de concreto, piso de losa de concreto con porcelanato y de muro, una celosía. Una edificación pequeña, circular, hecha de estructura de concreto reforzado, techo de palma de palapa, piso de losa plana, muros de tabique de barro juntado con mortero, acabado liso y pintura.

Instalaciones con techos ligeros o de tipo pergolado (en la Figura 11 se ilustra cada instalación):

Restaurante El Palmar. Terraza cubierta con teja y lámina de policarbonato sobre una estructura de madera adosada al **Cuerpo A** y sostenida en un extremo por dos hileras de columnas de concreto, con medios muros curvos hechos de tabique de barro juntado con mortero y acabado liso y pintura en todo su perímetro y piso de losa de concreto acabado en porcelanato.

Terraza Pintores. Terraza cubierta con losa plana y teja sobre una estructura de madera, adosada al **Cuerpo de Recepción** y sostenida en un extremo por una hilera de columnas de concreto, con medio muro de tabique de barro juntado con motero y acabado liso y pintura en todo su perímetro y piso de losa de concreto acabado en porcelanato.

Cuarto de máquinas de torres de enfriamiento y área de tanques estacionarios. Plataforma de concreto armado, semicubierta con una estructura de columnas y vigas de concreto armado, con muro posterior de tabique de barro juntado con mortero, acabado liso y pintura.

Palapa de concesiones. Edificación ligera, de un nivel, hecha de estructura de madera cubierta con hoja de palma. Medios muros de tabique juntado con mortero con acabado liso y pintura. Por piso, la continuación del piso del área de regaderas y acceso a la playa.

Restaurante Arrecife (originalmente denominado **Restaurante Garibaldi**). Edificación de un nivel, con techo hecho de estructura de madera cubierta con palma de palapa, sostenido por columnas de concreto y muros de carga de concreto y tabique junteado con mortero; muros y medios muros de tabique junteado con mortero, con acabado liso y pintura; piso de losa de concreto con acabado en piedra. Cuenta con tres ingresos, todos con techumbre ligera hecha de estructura de madera cubierta con hoja de palma de palapa o de estructura de metal cubierta con lámina de policarbonato.

Bar de playa Arrecife. Edificación ligera, de un nivel, hecha con estructura de madera cubierta con hoja de palma. Piso a dos niveles, con medios muros de tabique junteado con mortero con acabado liso y porcelanato o piedra natural; barra de tabique con acabado liso y azulejo, escalones de acceso. Obra realizada como modificación del proyecto original, alrededor del año 2004.

Techumbre de estacionamiento. Tejabán hecho con estructura de metal cubierta con lámina de policarbonato y lámina tipo teja. Obra realizada como modificación del estacionamiento del proyecto original, alrededor del año 2013.

Bar Tlaquepaque (área de comensales pergolado). Terraza cubierta con lámina de policarbonato sobre estructura de madera sostenida por columnas de concreto. Obra realizada como modificación de los pisos en la proximidad del Bar Tlaquepaque, se desconoce la fecha.

Instalaciones exteriores descubiertas (en la Figura 12 se ilustra cada instalación):

Canchas de tenis. Ubicadas al exterior del **Fitness center**. Área deportiva con tres canchas de tenis, con pasto sintético y muro con malla ciclónica.

Dos albercas (Periquitos y Tlaquepaque). Hechas a base de losa de piso y muros de concreto armado, recubiertos con azulejo, con iluminación acuática.

Estacionamiento y calles. Arroyo vial de adoquín sobre base, sub-base y terraplén, adecuado con machuelo y banquetta de losa de concreto.

Pisos y pasillos, adecuados con rampas y escalones cuando hay cambio de nivel en el terreno. Hechos de losa de concreto colado sobre terreno natural. Algunos tramos cuentan con machuelo de concreto o muros o muretes de tabique de barro junteado con mortero con acabado liso y pintura.

Regaderas de playa. Firme de concreto de forma rectangular adecuado con dos columnas cilíndricas de concreto, cada una con regaderas en cuatro direcciones, piso a desnivel para desagüe, con rampa y escalones para acceder a la playa.

Bardas perimetrales. Hechos con mampostería de piedra, muros de tabique de barro, columnas y trabes de concreto armado, con acabado liso y pintura.

Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR). Con tanque de regulación, clarificador y sedimentador y cárcamo de bombeo.

Kids Club jardín de juegos (juegos infantiles). Jardín exterior del Kids Club, con pasto sintético (instalación sin obra civil, por lo que no requiere autorización de impacto ambiental).

Jardines. Jardines distribuidos entre las obras e instalaciones del hotel, con machuelos de concreto o muretes de tabique junteado con mortero con acabado liso y pintura en su perímetro.

Tabla 2. Desglose de superficies de las obras e instalaciones señalando año de construcción

Número	Obra o instalación	Año de construcción	Referencia de antigüedad*	Superficie en planta baja (m ²)**
Edificaciones principales				
1	Cuerpo A	1988-1992	1,2,3,4,5	3,922.15
2	Cuerpo B	1988-1992	1,2,3,4,5	851.95
3	Cuerpo C	1988-1992	1,2,3,4,5	713.00
4	Cuerpo de Recepción	1988-1992	1,2,3,4,5	2,917.00
5	Fitness Center	1988-1992	1,2,3,4,5	1,460.00
Subtotal				9,864.10
Instalaciones especiales				
Edificación				
6	Bar Tlaquepaque	1988-1992	2,3,5	100.90
7	Cuarto de máquinas de alberca y Toallero	1988-1992	2,3,5	114.70
8	Cuarto de transformadores	1988-1992	5	65.90
9	Dos accesos (casetas)	1988-1992	2,5	34.30
10	Restaurante Arrecife (cocina, bodega y bar) (antes Restaurante Garibaldi)	1988-1992	2,3,4,5	292.90
11	Baños de alberca	1988-1992	3,5	47.50
12	Baño Restaurante Arrecife	Entre abril 2012 y febrero 2013	6	39.20
13	Kids Club (Juegos infantiles)	Junio 2016	6	144.70
Subtotal				840.10
Techumbre ligera				
14	Restaurante El Palmar	1988-1992	1,2,3,5	450.30
15	Terraza Pintores	1988-1992	1,2,3,5	352.60
16	Cuarto de máquinas de torre de enfriamiento	1988-1992	1,2,3,4,5	670.50
17	Palapa de concesiones	1988-1992	2	8.10
18	Restaurante Arrecife (Palapa e ingreso principal) (originalmente Restaurante Garibaldi)	1988-1992	1,2,3,4,5	673.70
19	Restaurante Arrecife (dos techumbres en ingresos)	2016-2017	6	31.80
20	Bar de playa Arrecife	2004	6	64.30
21	Techumbre estacionamiento	Entre abril y mayo 2013	6	26.20
22	Bar Tlaquepaque (área de comensales pergolada)	Sin determinar	-	66.20
Subtotal				2,343.70
Instalaciones descubiertas				
23	Canchas de tenis	1988-1992	2,3,4,5	782.60
23	Área circundante a canchas de tenis	1988-1992	3,4,5	1,635.00
24	Albercas (dos)	1988-1992	1,2,3,4,5	1,793.10

25	Estacionamiento y calles	1988-1992	1,2,3,4,5	10,009.70
26	Pisos y pasillos con muros o muretes	1988-1992	3,4,5	6,214.00
27	Regaderas de playa	1988-1992	2,5	176.50
28	Bardas perimetrales	1988-1992	2,3,5	131.70
29	PTAR	1988-1992	2,5	183.60
30	Kids Club jardín de juegos infantiles	Junio 2016	6	106.70
	Subtotal			21,032.90
	Áreas libres			
	Jardines y terreno natural			21,334.48
	Subtotal			21,334.48
	TOTAL			55,415.28

*Referencias de la antigüedad de las obras:

1. Obras descritas en la Carta de Terminación de obras de fecha 19 de junio de 1992 (Superficie construida 80,316 m², alberca 5316 m³ y palapa 601 m²) e ilustradas en los planos originales del hotel, mencionados en el Apartado de V. Antecedentes.
2. Obras mencionadas en la Escritura pública 11,924 de fecha 8 de agosto de 1997 mediante la cual se constituye el Régimen de Propiedad en Condominio, en la descripción de la Primera Unidad Privativa: Hotel Regina y se indica la edad de las mismas (5 años).
3. Obras ilustradas en la Escritura pública 11,924 de fecha 8 de agosto de 1997 en el Mapa de la Unidad Privativa Fracción Hotel (Figura 4).
4. Obras que figuran en la Ortofoto Digital F13C69A tomada por INEGI en diciembre de 1995 (Figura 14).
5. Obras que figuran en la fotografía satelital de Google Earth de fecha enero de 2003.
6. Obras que figuran en fotografías satelitales de Google Earth según la fecha de construcción.

** Elaboración propia tomando como referencia el levantamiento topográfico, escala 1:500, realizado por Estudios y Proyectos de Ingeniería Civil en enero del año 2022 referido en el apartado V. Antecedentes y los planos originales de obra. Las superficies son aproximadas, considerando envolventes del perímetro de cada elemento.

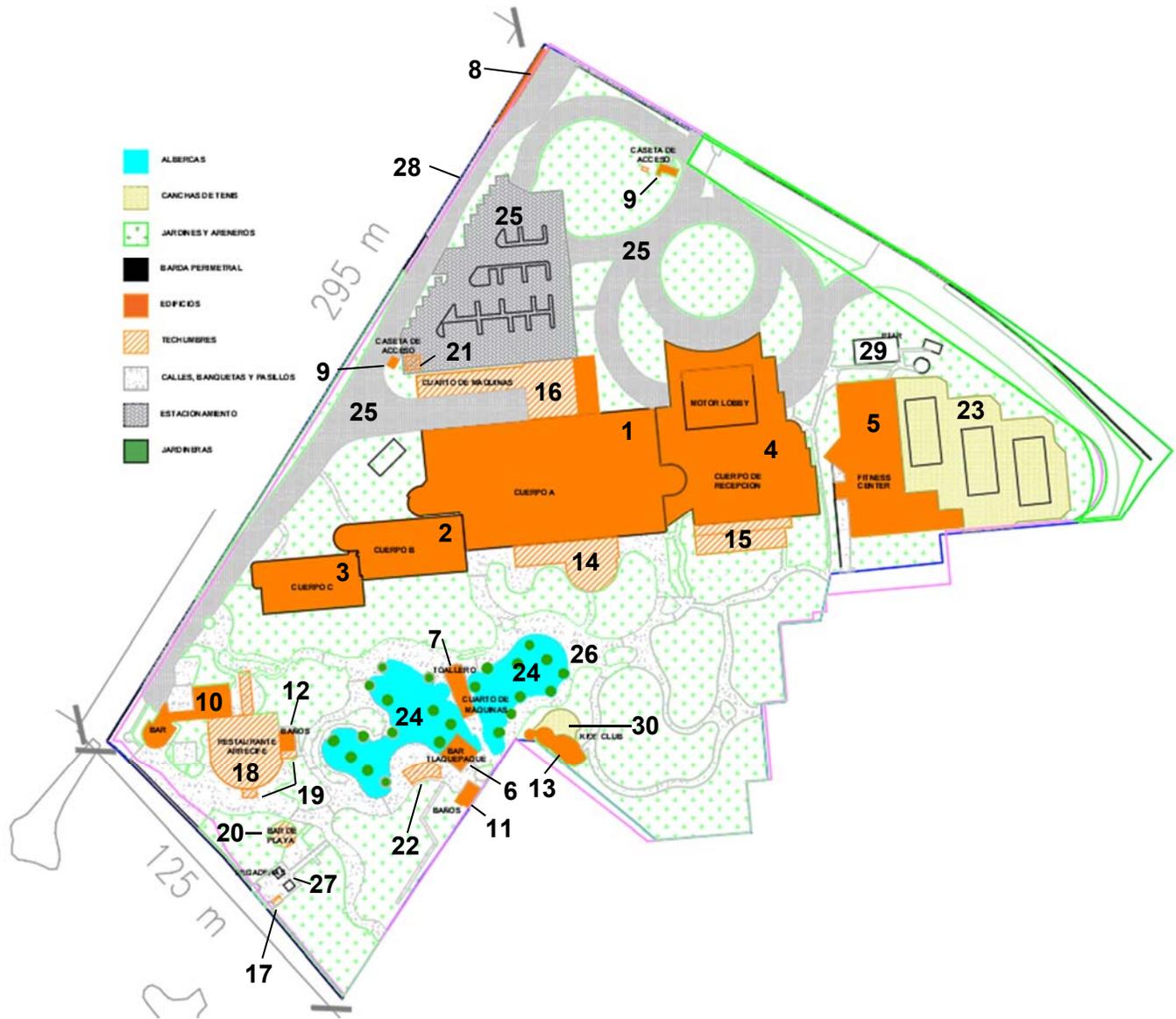
Tabla 3. Desglose de superficies por nivel de las edificaciones de más de dos niveles

Nivel	Superficie (m ²)*				
	Cuerpo A	Cuerpo B	Cuerpo C	Cuerpo de Recepción	Total
Nivel 4.75	3,922.15	851.95	713.00	2,917.05	8,404.15
Nivel 9.30	3,774.65	851.95	713.00	939.00	7,278.51
Nivel 13.15	3,047.38	851.95	713.00	1,604.00	6,216.33
Motor Lobby				530.00	530.00
Nivel 17.00		789.20	647.08	-	1,436.28
Nivel 20.15	1,726.64	789.20	647.08	-	3,162.92
Nivel 24.00	1,714.34	782.75	648.70	-	3,145.79
Nivel 27.50	1,605.87	726.87	723.16	-	3,055.90
Nivel 31.00	1,618.52	726.97	566.09	-	2,911.58
Nivel 34.65	1,503.06	726.40	-	-	2,229.46
Nivel 38.35	1,503.05	820.01	-	-	2,323.06
Nivel 41.65	1,507.51	644.71	-	-	2,152.22
Nivel 45.70	1,530.16	-	-	-	1,530.16
Nivel 49.20	1,682.63	-	-	-	1,682.63
Nivel 52.70	717.28	-	-	-	717.28
Total	25,853.15	8,561.96	5,371.11	5,990.05	45,776.27

*La superficie señalada en esta tabla incluye vacíos de elevadores, ductos, etc. de cada nivel.

Elaboración propia tomando como referencia el levantamiento topográfico, escala 1:500, realizado por Estudios y Proyectos de Ingeniería Civil en enero del año 2022 referido en el apartado V. Antecedentes y los planos originales de obra. Las superficies son aproximadas, considerando envolventes del perímetro de cada elemento.

Figura 7. Distribución de las obras e instalaciones del hotel



Fuente: Plano de obras existentes. Elaboración propia a partir del levantamiento topográfico realizado por Estudios y Proyectos de Ingeniería Civil en enero del año 2022.

Figura 8. Mapa del hotel

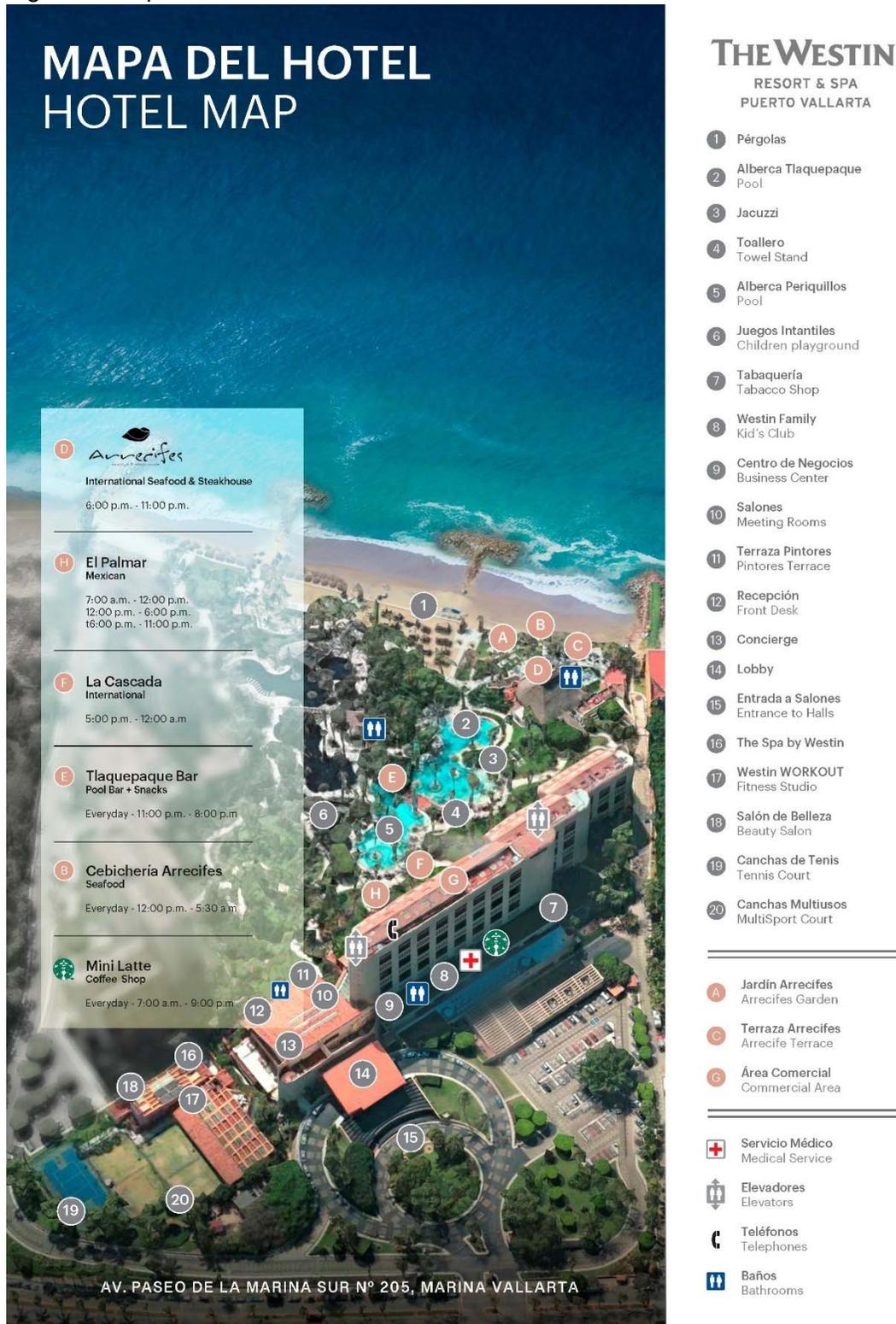


Figura 9. Edificaciones principales



A.- Arriba, de izquierda a derecha: Cuerpo C, Cuerpo B, Cuerpo A y Cuerpo de Recepción.



B.- Cuerpo A: vista del ingreso de servicios



C.- Cuerpo de Recepción: vista del lobby



D.- Fitness Center en primer plano, Cuerpo de recepción en segundo plano y Cuerpo A en tercer plano.

Figura 10. Instalaciones especiales: Edificaciones menores



A.- Bar Tlaquepaque



B.- Cuarto de máquinas de alberca y Toallero



C.- Cuarto de transformadores



D.- Caseta de acceso principal



E.- Caseta de acceso



F.- Restaurante Arrecife: cocina y bodega



G.- Restaurante Arrecife: bar y bodega



H.- Baños de alberca



I.- Baño Restaurante Arrecife



K.- Kids Club (juegos infantiles)

Figura 11. Instalaciones especiales con techumbre ligera o tipo pergolado



A.- Restaurante El Palmar



B.- Terraza Pintores



C.- Cuerpo de máquinas de torre de enfriamiento



D.- Palapa de concesiones



E.- Restaurante Arrecife (Palapa e ingreso principal) (originalmente Restaurante Garibaldi)





F.- Restaurante Arrecife (Palapa e ingreso principal) – originalmente llamado Restaurante Garibaldi



G.- Restaurante Arrecife: dos techumbres en ingresos



H.- Bar de playa Arrecife



I.- Techumbre estacionamiento

J.- Pérgola del Bar Tlaquepaque

Figura 12. Instalaciones especiales: exteriores, sin cubierta

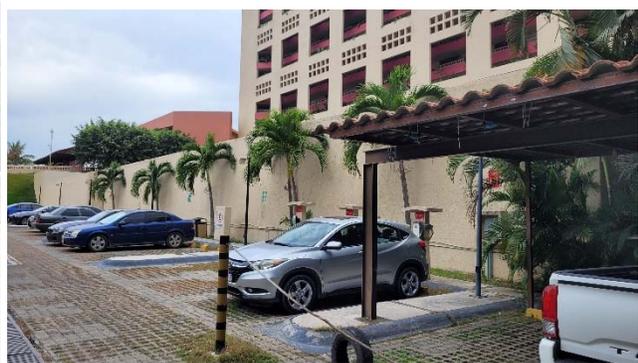


A.- Canchas de tenis y áreas circundantes



B.- Alberca Periquitos

C.- Alberca Tlaquepaque

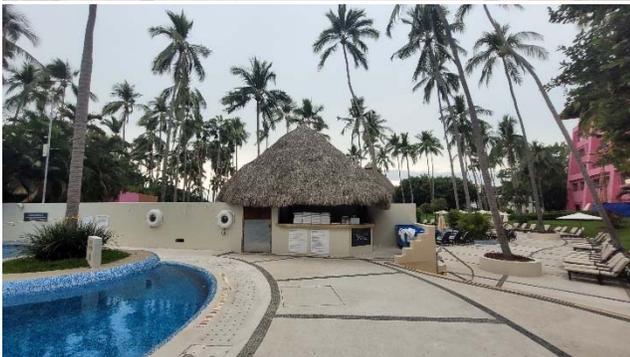


D.- Estacionamiento



E.- Calles

F.- Calles y barda perimetral



G.- Pisos y pasillos con muros o muretes



H.- Regaderas de playa



I.- Barda perimetral sobre lindero con Boulevard



J.- Barda perimetral sobre lindero Noroeste



K.- Barda perimetral sobre lindero Noroeste



L.- PTAR



M.- Kids Club jardín de juegos infantiles

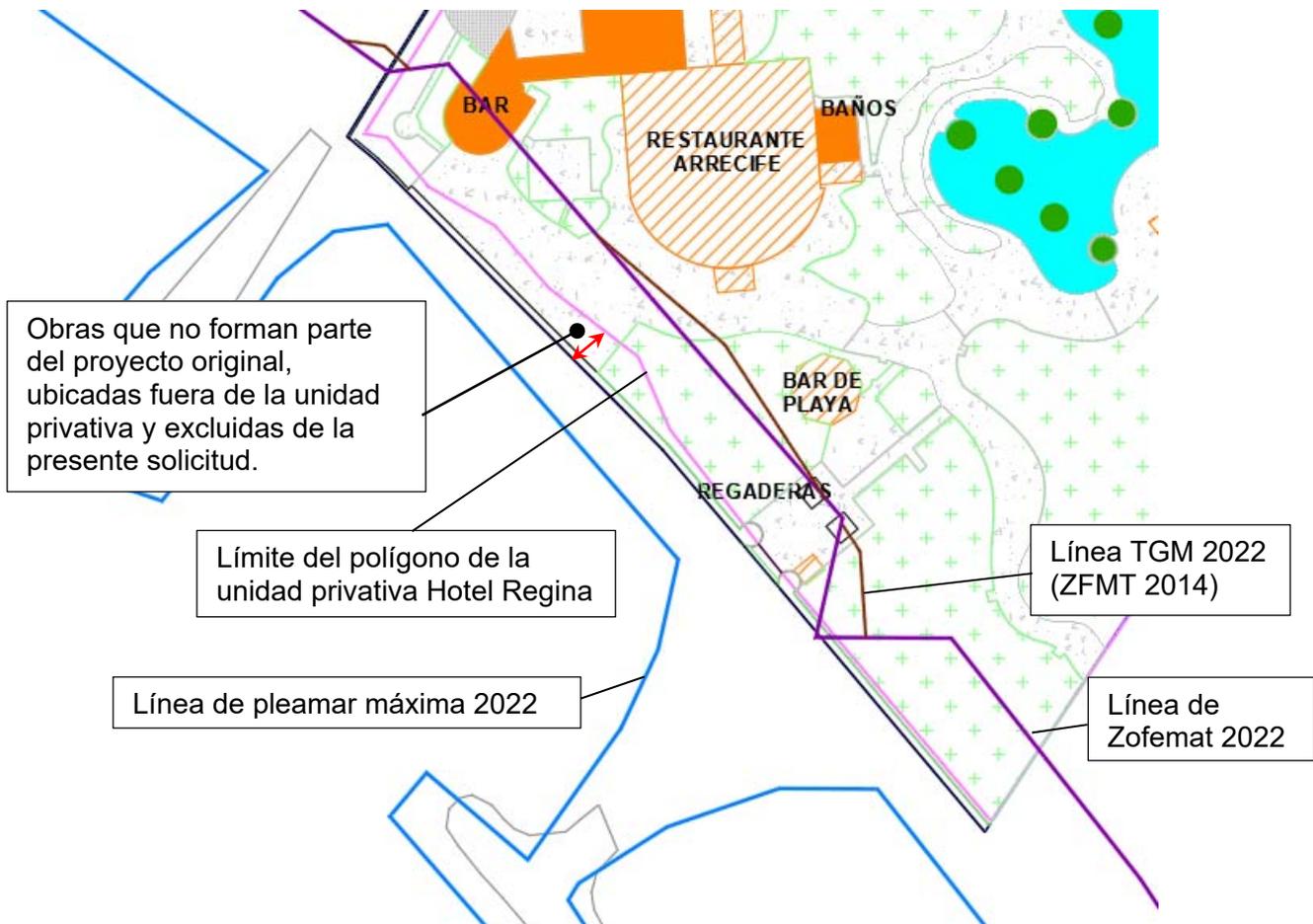
b. Obras e instalaciones especiales construidas en propiedad privada que hoy se ubican en Zofemat o TGM

Como resultado de los movimientos de la línea de costa, una fracción del polígono de la unidad privativa Hotel Westin y de las obras desplantadas sobre ésta han pasado a formar parte de la zona federal marítimo terrestre (Zofemat) o de terrenos ganados al mar (TGM), 1150 m² y 134.50 m² respectivamente referido al Plano 14067_2022_01⁵.

Las obras ubicadas en esta superficie son: una parte del bar y bodega del Restaurante Arrecife, las regaderas de playa, la palapa de concesiones y una fracción de pisos o andadores de concreto ubicados frente al Restaurante Arrecife y en el área de las regaderas de playa (Figura 13).

Nota. Fuera del polígono original de propiedad privada, existe un muro de protección y extensiones de los pisos y andadores de concreto. Estas obras no forman parte de la presente solicitud.

Figura 13. Obras e instalaciones construidas en propiedad privada que hoy se ubican en zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar



5
[https://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/datos/zonafederal/delimitaciones/shp/jal/vallarta/14067_2022_01_PTO_VAL LARTA_\(BOCA_DE_TOMATES-BOCA_DE_TOMATLAN\).zip](https://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/datos/zonafederal/delimitaciones/shp/jal/vallarta/14067_2022_01_PTO_VAL LARTA_(BOCA_DE_TOMATES-BOCA_DE_TOMATLAN).zip)

VII. ANTIGÜEDAD DE LAS OBRAS EXISTENTES

Se cuenta con tres pruebas principales para demostrar que las obras existentes en el predio, salvo por 6 elementos menores, fueron construidas antes del año 1996:

1.- **Escritura Pública 11,924 de fecha 8 de agosto de 1997** que contiene la constitución del Régimen en Propiedad en Condominio y la descripción de las obras e instalaciones especiales que en su momento existían en la unidad privativa Hotel Regina. Además, en esta escritura se señala que las obras descritas tenían en aquel momento una antigüedad de 5 años, y refiere que en sus apéndices consta la Licencia de Construcción de fecha diciembre de 1988 y el Aviso de Terminación de Obra de fecha 19 de junio de 1992 (Véase Apartado V, numeral 9). Documento que se adjunta en copia certificada.

2.- **Certificado Catastral con Historia** de la unidad privativa Hotel Regina que contiene un **registro de 1993 señalando construcciones no empadronadas por 88,252 m² en un predio de 85,054 m²** y una rectificación de superficie de construcción realizada en el año 2011, señalando 46,793.62 m² de construcción para la unidad privativa de 55,415 m² (Véase Apartado V, numeral 17). Documento que se adjunta en original.

3.- **Ortofoto Digital georreferenciada F13C69** tomada por INEGI en diciembre de **1995⁶**, donde se aprecian las obras del hotel (Figura 14).

Por otro lado, están las fotografías satelitales de Google Earth que, si bien la más antigua para el sitio data de enero de 2003, permiten visualizar los cambios en la unidad privativa a través del tiempo. Entre los que destacan: las obras realizadas fuera de la unidad privativa, en la colindancia Suroeste, y 5 obras menores dentro de la unidad privativa, tal como se ilustra en las Figuras 15 a la 23.

Finalmente, cabe mencionar que algunos de los equipos que fueron instalados antes de la puesta en operación del hotel, referidos en la Escritura Pública 11,924, se encuentran funcionando al día de hoy, entre los que destacan los 8 motores y paneles de control de los elevadores Mitsubishi de fecha septiembre de 1990 (Figura 19), una de las 3 calderas Cleaver Brooks de fecha 26 de noviembre de 1987 (Figura 25) y una bomba centrífuga Marca York (Figura 26).

a. Fotografías aéreas y satelitales históricas de la unidad privativa y las obras edificadas en ésta

En las Figuras 14 a la 23 se ilustran las fotografías aéreas y satelitales históricas de INEGI y Google Earth en las que se aprecian las obras en la unidad privativa Hotel Regina a través del tiempo, tanto las obras del proyecto original construido entre 1988 y 1992 y 5 de las 6 adecuaciones menores realizadas en años más recientes: el bar de Playa Arrecife en el año 2004, un módulo de baños a un costado del Restaurante Arrecife entre el año 2012 y 2013, una techumbre para dos autos en el estacionamiento en el año 2013, un Kids Club y su jardín exterior en el año 2016, la adición de dos techumbres ligeras en los ingresos del Restaurante Arrecife entre 2016 y 2017.

En la Ortofoto Digital F13C69 tomada por INEGI en diciembre de 1995 (Figura 14) se aprecian las cinco edificaciones principales, cuarto de máquinas de la torre de enfriamiento, las canchas de tenis y su área

⁶ INEGI. Mapas. Ortofoto Digital F13C69a. Escala 1:20 000, (PUERTO VALLARTA) con Resolución de 2 metros. <https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=889463440222>

circundante, las calles y estacionamiento y, entre las torres y el mar, se alcanzan a apreciar las dos albercas, el restaurante arrecife y pisos y pasillos exteriores.

Figura 14. Ortofoto Digital F13C69A tomada por INEGI en diciembre de 1995. Línea roja: unidad privativa Hotel Regina. Arriba: imagen del predio y colindancias. Abajo: acercamiento del predio.



En la fotografía satelital de enero de 2023 tomada de Google Earth (Figura 15) se aprecian las siguientes obras totalmente terminadas y en operación: Las cinco edificaciones principales, Bar Tlaquepaque, Cuarto de máquinas de alberca y Toallero, Cuarto de transformadores, Accesos, Restaurante Arrecife (cocina, bodega y bar), Baños de alberca, Bar La Cascada, Restaurante El Palmar, Cuarto de máquinas de la torre de enfriamiento, Restaurante Arrecife (palapa principal e ingreso), Canchas de tenis y sus áreas circundantes, Dos albercas, Estacionamiento y calles, Pisos y pasillos, Regaderas de playa, Bardas perimetrales y la PTAR. En la Figura 16 se muestra un acercamiento de la fracción suroeste de la unidad privativa y la ubicación del Bar Tlaquepaque (#6), el cuarto de máquinas y toallero (#7), baños de alberca (#11), restaurante Arrecife (#10) y regaderas de playa (#27).

Figura 15. Imagen satelital tomada de Google Earth de fecha enero de 2003

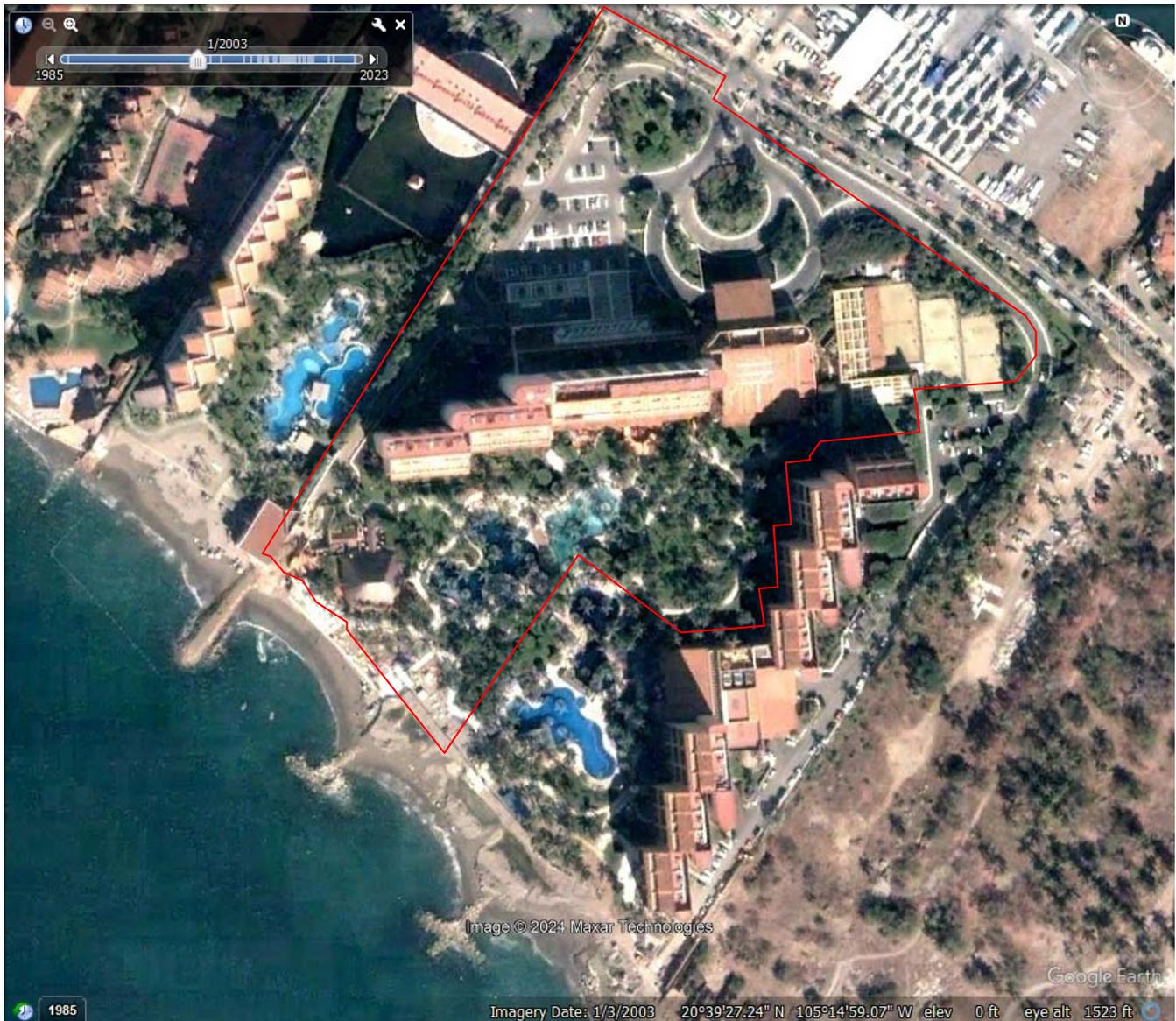
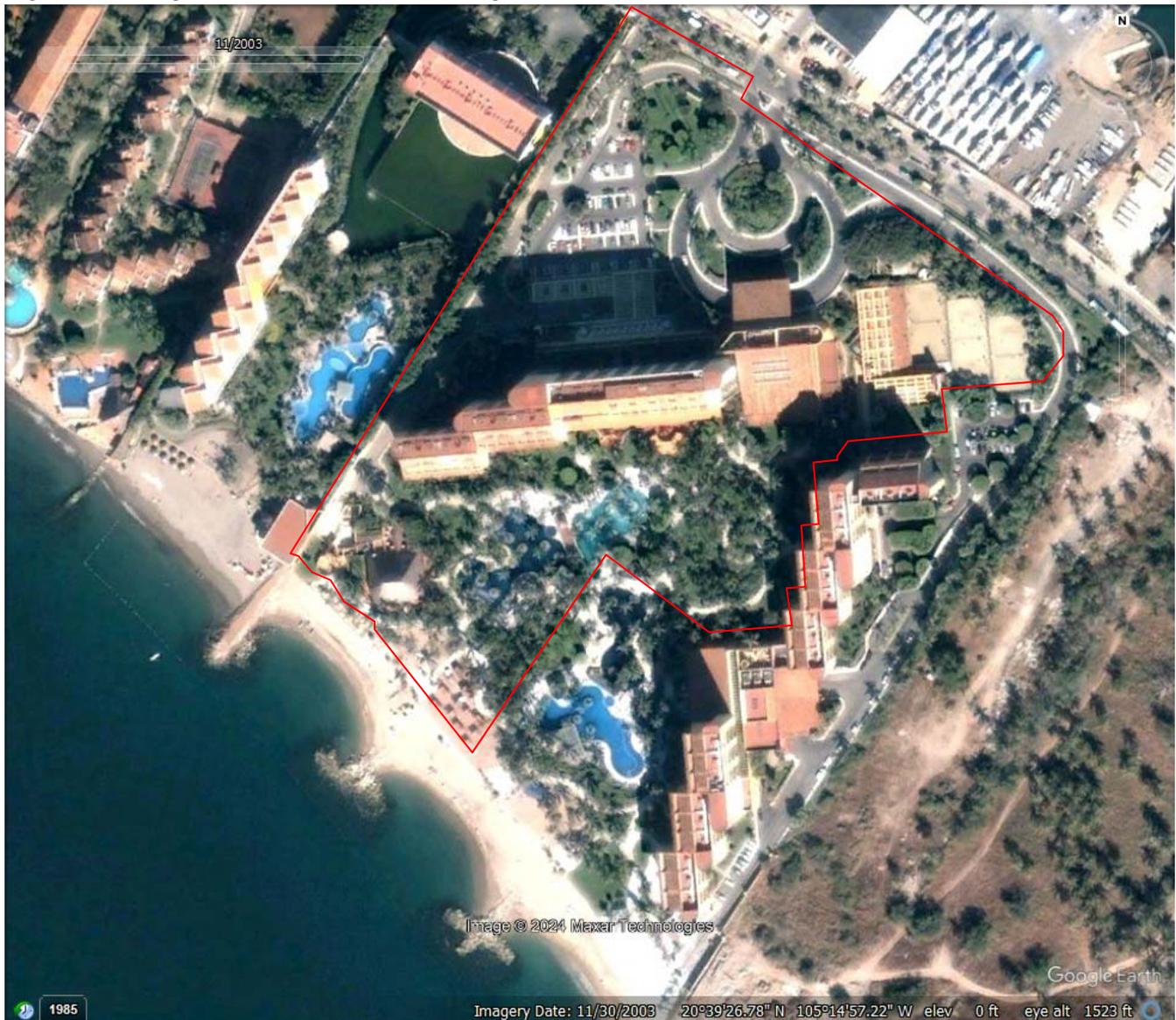


Figura 16. Imagen satelital tomada de Google Earth de fecha enero de 2003. Acercamiento la fracción suroeste de la unidad privada.



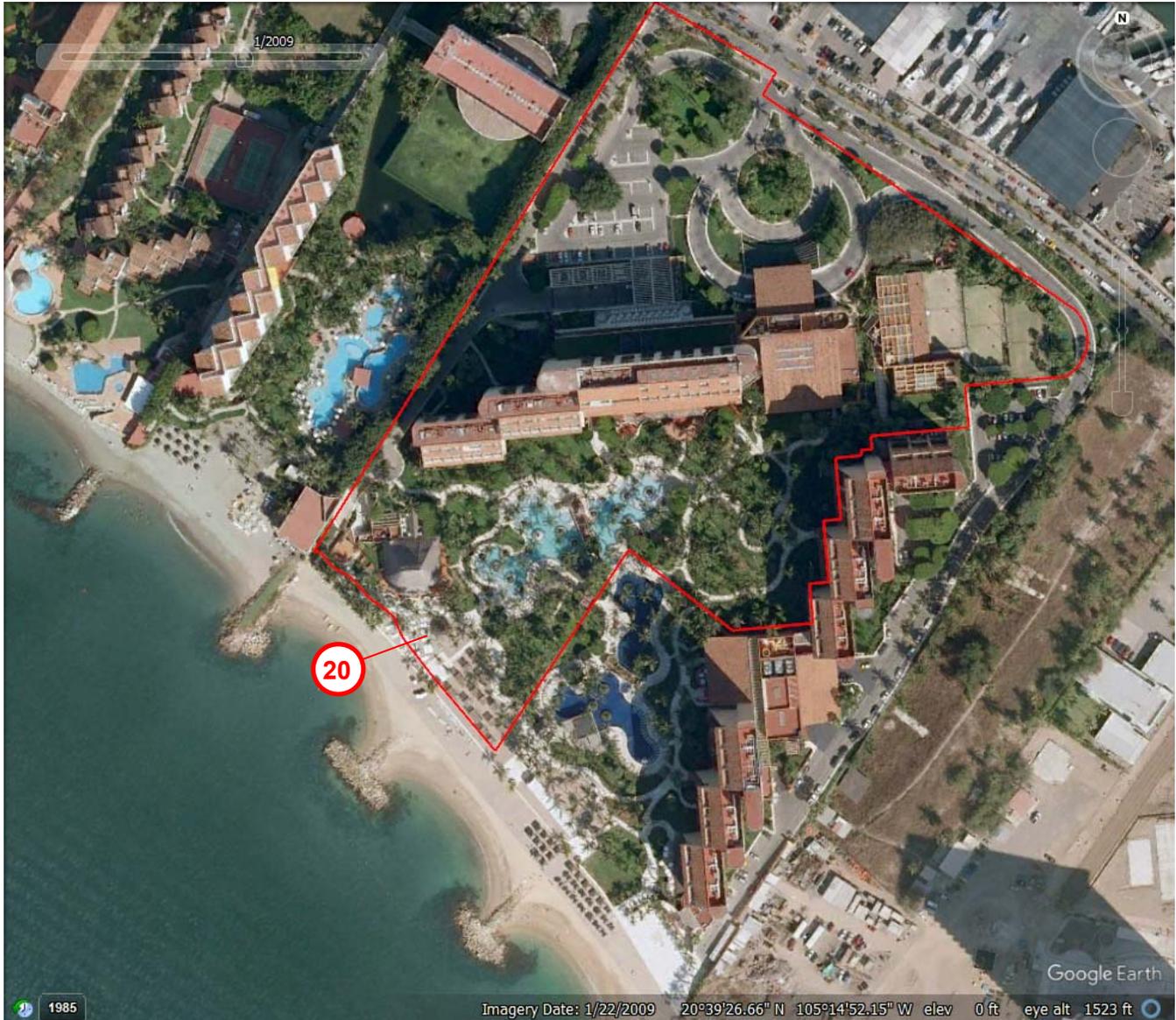
En el frente de playa, justo al suroeste del límite de las unidades privadas Hotel Regina y Club Regina, se realizaban obras de protección del frente de playa, posiblemente como resultado del impacto del huracán Kenna en octubre del año 2002.

Figura 17. Imagen satelital tomada de Google Earth de fecha noviembre de 2003



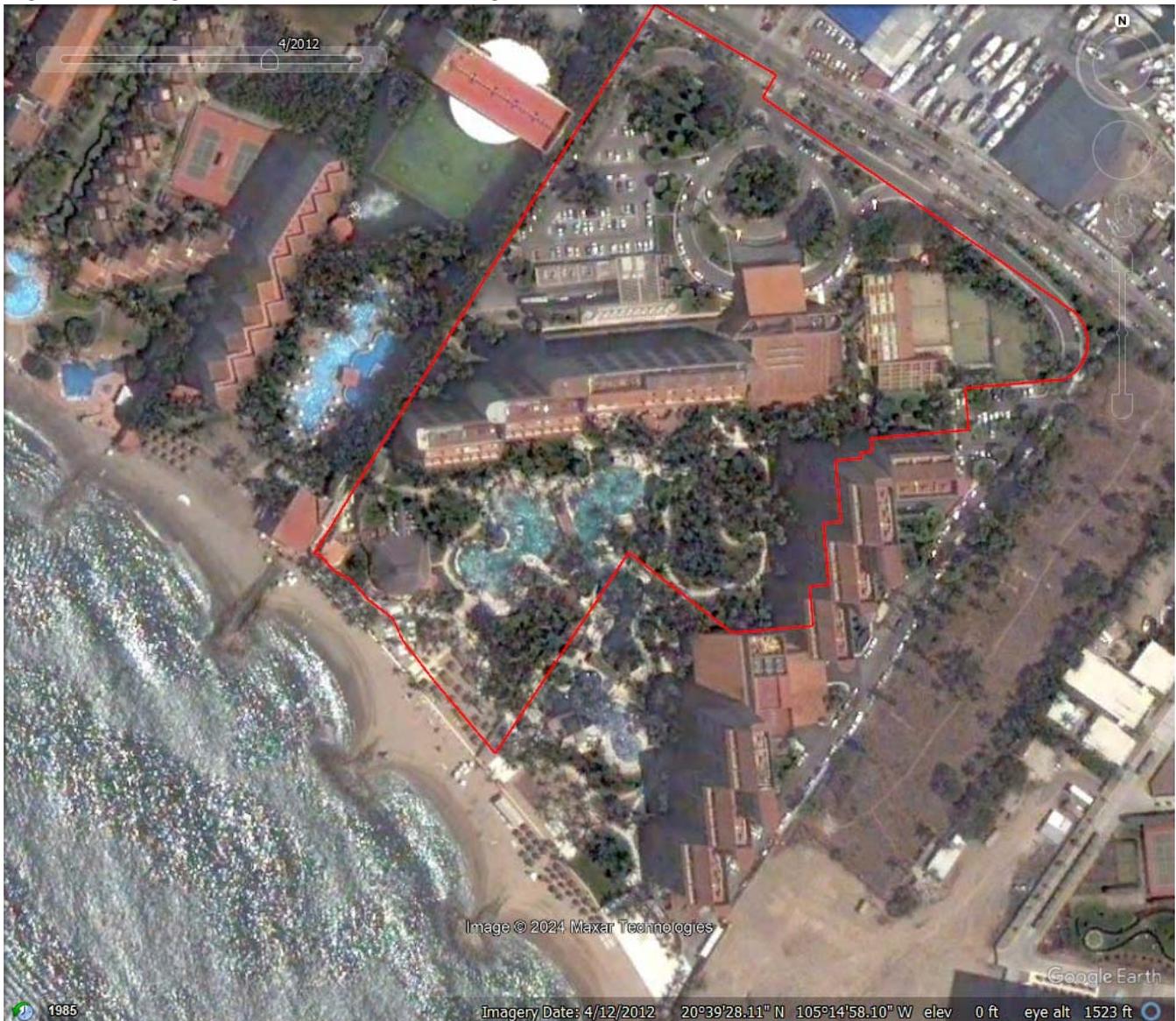
Para noviembre del año 2003 las obras de protección de frente de playa estaban totalmente terminadas.

Figura 18. Imagen satelital tomada de Google Earth de fecha enero 2009



Entre noviembre de 2003 y enero de 2009, las obras dentro de la unidad privativa se mantuvieron sin cambios, salvo por el Bar de playa Arrecife (#20).

Figura 19. Imagen satelital tomada de Google Earth de fecha abril de 2012



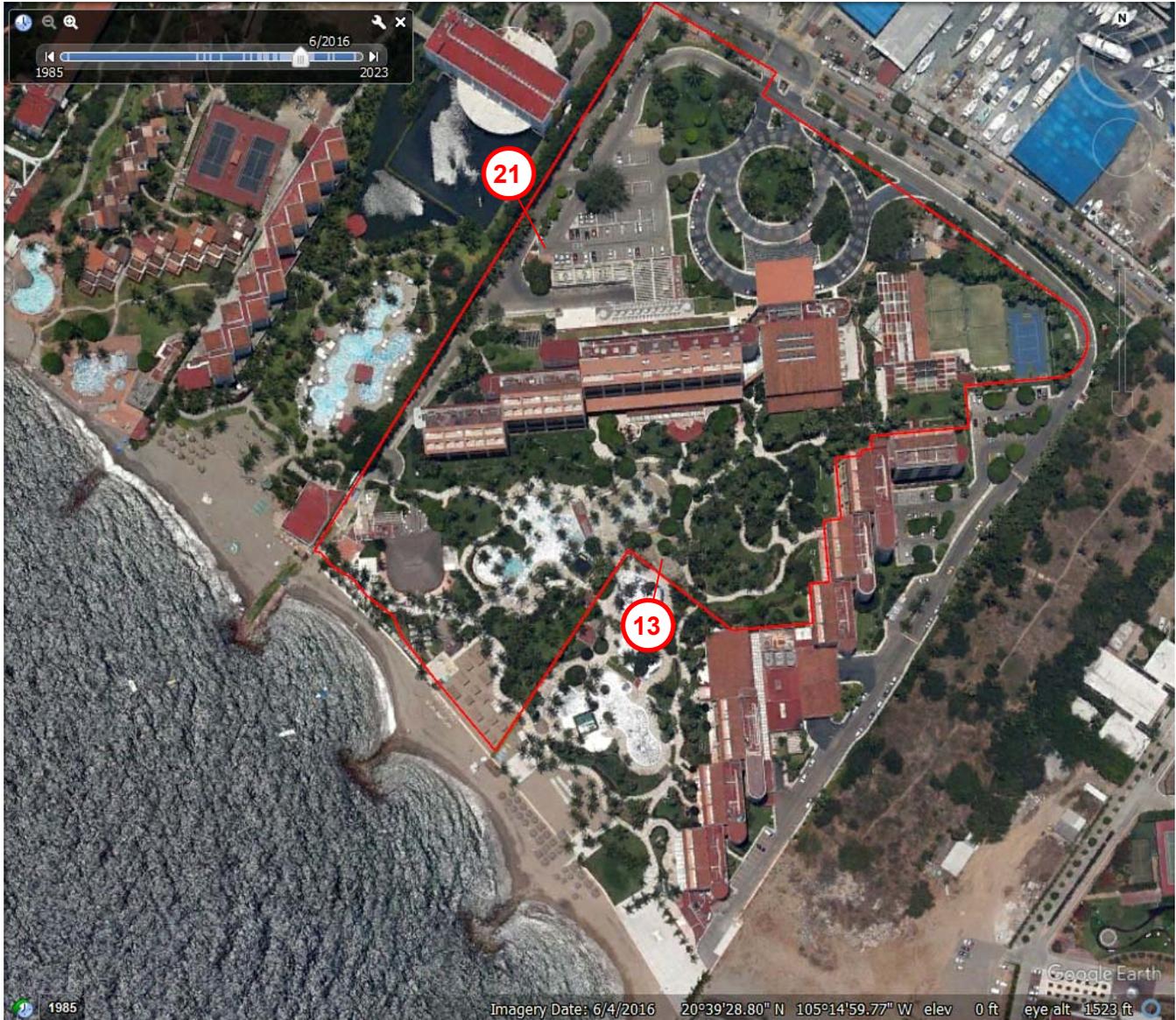
Entre enero de 2009 y abril de 2012, las obras dentro de la unidad privativa se mantuvieron sin cambios.

Figura 20. Imagen satelital tomada de Google Earth de fecha febrero 2013



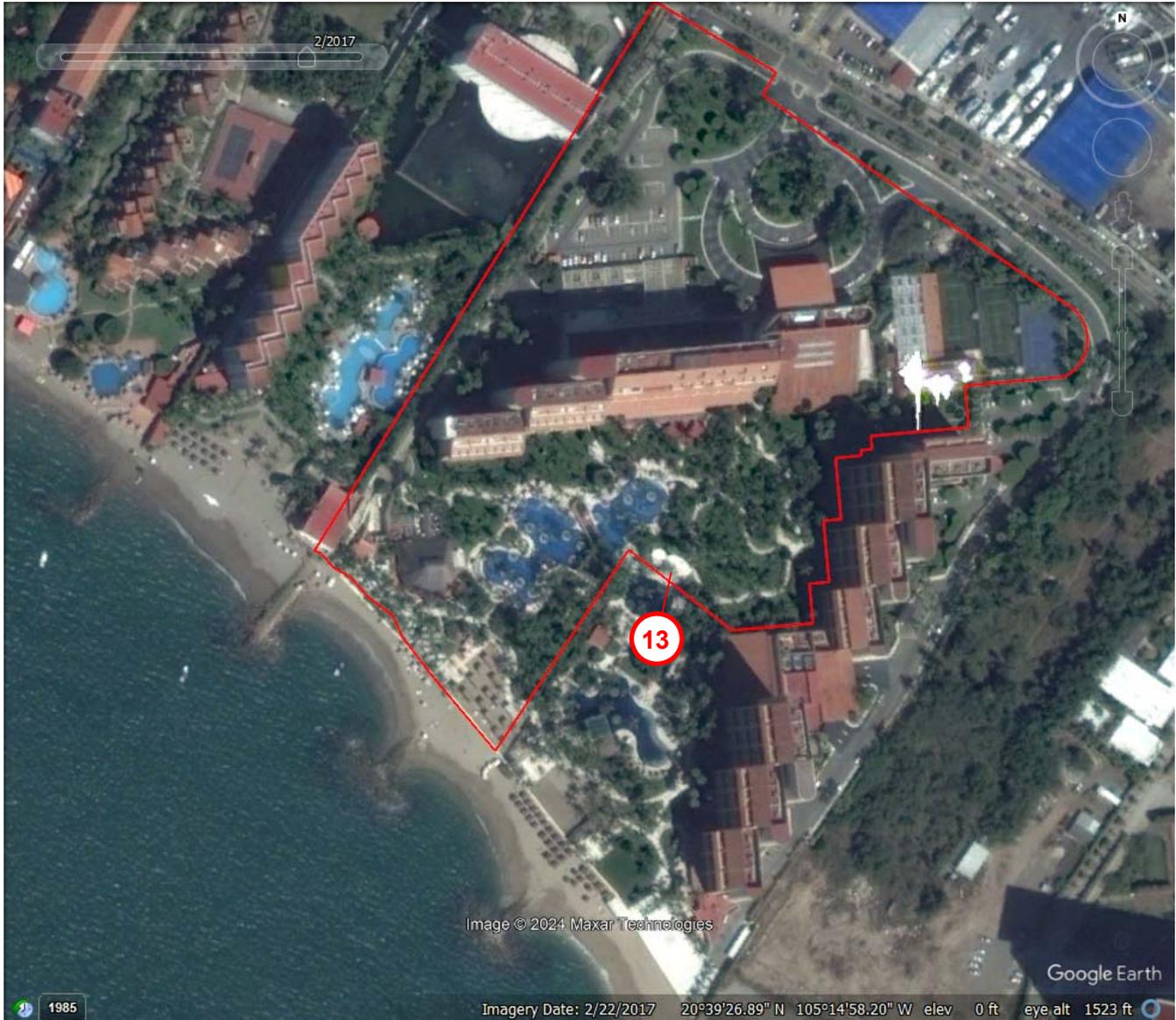
Entre abril de 2012 y febrero de 2013, las obras dentro de la unidad privativa se mantuvieron sin cambios, salvo por el módulo de baños del Restaurante Arrecife (#12) y el cambio de una de las canchas de tenis por cancha de usos múltiples.

Figura 21. Imagen satelital tomada de Google Earth de fecha junio de 2016



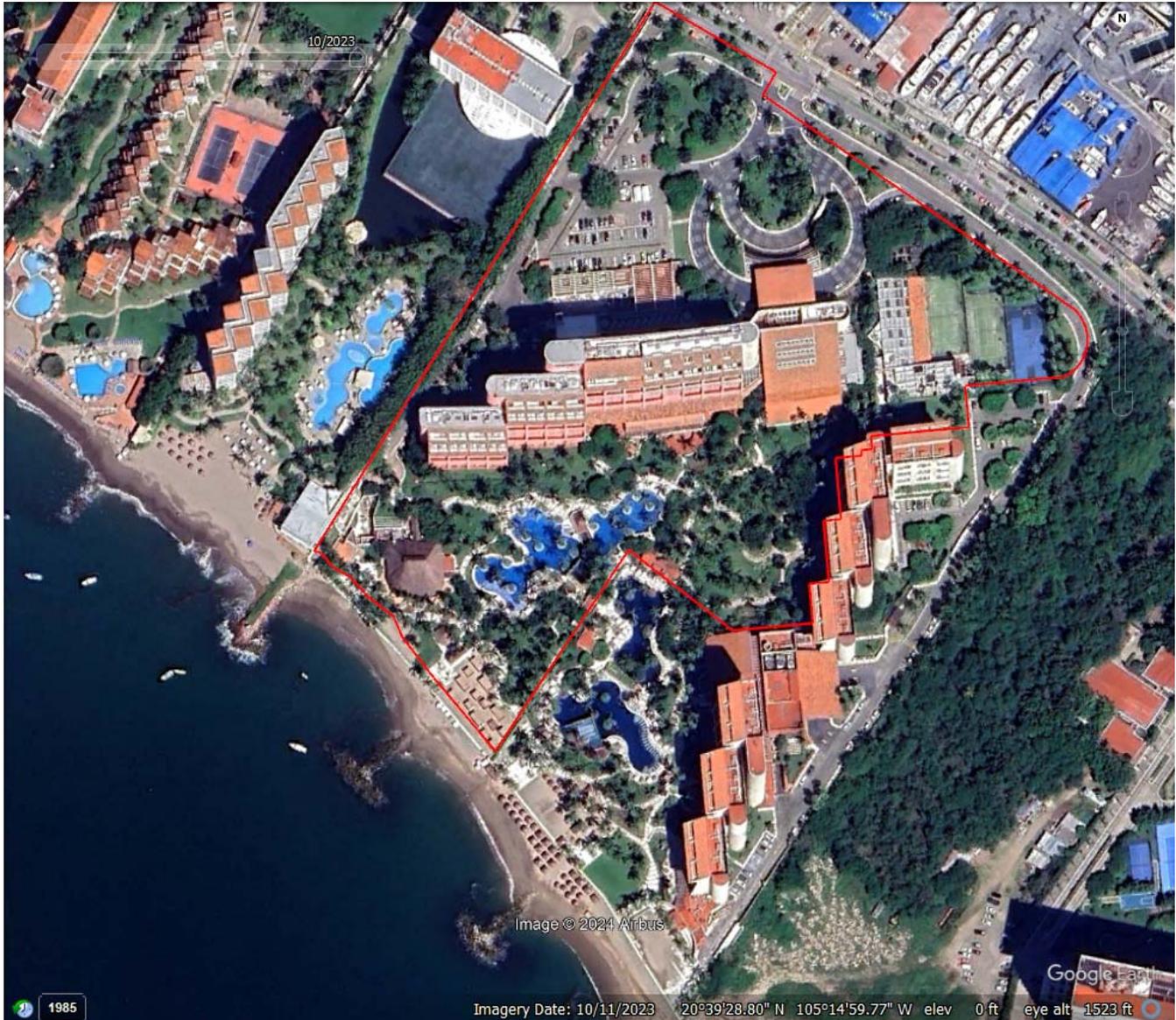
Entre febrero de 2013 y junio de 2016, las obras dentro de la unidad privada se mantuvieron sin cambios, salvo por la techumbre ligera (#21) realizada en el estacionamiento sobre dos cajones que se estima fue instalada entre abril y mayo del año 2013, y trabajos de mantenimiento en Alberca Periquillos y la construcción del Kids Club y jardín Kids Club (#13) que estaban en proceso durante la fecha de la fotografía.

Figura 22. Imagen satelital tomada de Google Earth de fecha febrero de 2017



Entre junio de 2016 y febrero de 2017, las obras dentro de la unidad privada se mantuvieron sin cambios. Para esta fecha ya se había concluido el trabajo de mantenimiento en Alberca Periquillos y la construcción del Kids Club y jardín Kids Club (#13).

Figura 23. Imagen satelital tomada de Google Earth de fecha octubre de 2023



Entre febrero de 2017 y octubre de 2023, las obras dentro de la unidad privada se mantuvieron sin cambios.

b. Equipos que fueron instalados durante la construcción del hotel y que aún se mantienen en operación

Entre los equipos originales del hotel que aún están en funcionamiento destacan los siguientes:

Elevadores Mitsubishi

Durante la construcción del hotel se instalaron ocho elevadores marca Mitsubishi, mismos que están mencionados entre las instalaciones especiales de la unidad privativa Hotel Regina en la escritura pública de constitución del Régimen de Propiedad en Fideicomiso (véase Apartado V. Antecedentes).

Actualmente, están en funcionamiento los 8 motores y paneles de control de los elevadores Mitsubishi, cuyas placas tienen fecha de septiembre y octubre de 1990 (Figura 24). Cinco en el extremo Noroeste del Cuerpo A, dos en el extremo Sureste del Cuerpo A y uno en el Cuerpo de Recepción.

Figura 24. Placas de los motores de los elevadores Mitsubishi con fecha septiembre y octubre de 1990.





Caldera Cleaver Brooks

Durante la construcción del hotel se instalaron tres calderas marca Cleaver Brooks, mismos que están mencionados entre las instalaciones especiales de la unidad privativa Hotel Regina en la escritura pública de constitución del Régimen de Propiedad en Fideicomiso (véase Apartado V. Antecedentes).

Actualmente, está en funcionamiento, como equipo de relevo, una de esas tres calderas cuya placa señala: Caldera Cleaver Brooks de México, S.A. Caldera Compacta, número de serie MX-5122, fecha 26 de noviembre de 1987 (Figura 25), ubicada en el primer nivel del Cuerpo A, en el cuarto de máquinas.

Figura 25. Caldera Cleaver Brooks, Serie MX-5122 de fecha 26 de noviembre de 1987





Bomba centrífuga Marca York

Durante la construcción del hotel se instalaron, como parte del sistema de aire acondicionado, tres bombas centrífugas de 300 toneladas de enfriamiento cada una, Marca York, mencionadas entre las instalaciones especiales de la unidad privativa Hotel Regina en la escritura pública de constitución del Régimen de Propiedad en Fideicomiso (véase Apartado V. Antecedentes).

Actualmente está en funcionamiento en el primer nivel del Cuerpo A, en el cuarto de máquinas, una de esas tres bombas centrífugas, cuya placa señala YORK CodePak, Liquid Chilling System (Figura 25).

Figura 26. Placa de la bomba centrífuga marca York que se mantiene en funcionamiento en el hotel



VIII. JUSTIFICACIÓN DEL NO REQUERIMIENTO DE AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL DE LAS OBRAS EXISTENTES

Como lo hemos señalado anteriormente, las obras e instalaciones del **Hotel Westin Resort & Spa Puerto Vallarta** fueron construidos por **Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V. (PRODEPA)** entre los años 1988 y 1992 como parte de un desarrollo de Hotel y Club Vacacional en un predio de **85,054.46 m²** lo cual demostramos a través de las diversas documentales que enunciamos en el apartado de antecedentes

En aquella época había entrado en vigor la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), publicada en el Diario Oficial de la federación el 28 de enero de 1988, misma que derivó de la reforma constitucional realizada el año anterior para reforzar el mandato de conservación de los recursos naturales contenido en el artículo 27 de la Carta Magna desde 1917, adicionando el deber de dictar adecuadas provisiones, reservas usos y destinos para preservar y restaurar el equilibrio ecológico, y además se incluyó la fracción XXX-G en el artículo 73 constitucional, donde estableció la facultad del Congreso de la Unión para expedir leyes que establezcan la concurrencia de los gobiernos federal, de los estados, el Distrito Federal y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y preservación y restauración del equilibrio ecológico.

La concurrencia de los tres niveles de gobierno que estableció la referida Ley General otorgó atribuciones resolutorias tanto a la autoridad federal como las autoridades estatales sobre las diversas materias e instrumentos de política ambiental que desarrolla, entre los que se encuentra la evaluación del impacto ambiental.

Al respecto, el artículo 28 original de la LGEEPA contiene un criterio general para la delimitación del campo de aplicación de la evaluación del impacto ambiental, tanto a nivel federal como local, al disponer que la evaluación del impacto ambiental procederá sólo cuando la realización de obras y actividades públicas o privadas puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señaladas en los reglamentos y las normas técnicas ecológicas emitidas por la Federación para proteger el ambiente. Es decir, dicho precepto legal descartaba la procedencia de la evaluación del impacto ambiental en los casos cuyos efectos puedan ser mínimos, sino cuando se trate de afectaciones negativas considerables al ambiente.⁷ Mientras que, a fin determinar qué clase de obras y actividades deberían someterse a la evaluación del impacto ambiental ante la autoridad federal, en el artículo 29 estableció un listado de siete fracciones, entre las cuales se incluyó a los llamados “Desarrollos turísticos federales” (fracción V), como el supuesto que hubiese podido ser aplicable a las obras del proyecto en aquellos tiempos.

Desafortunadamente tal concepto de “desarrollos turísticos federales” generó incertidumbre en virtud de que no estaba definido en ninguna disposición legal y el reglamento de la LGEEPA en materia de impacto

⁷ En concordancia con los que establece el Principio 17 de la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo de 1992, el cual establece que en cada Estado parte “*Deberá emprenderse una evaluación del impacto ambiental, en calidad de instrumento nacional, respecto de cualquier actividad propuesta que probablemente haya de producir un impacto negativo considerable en el medio ambiente y que esté sujeta a la decisión de una autoridad nacional competente.*”

ambiental, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de junio de 1988, tampoco lo hizo, limitándose a simplemente reiterarlo en los mismos términos en la fracción VIII de su artículo 5°. De tal manera que el concepto fue bastante intangible para poder determinar en qué casos los desarrollos turísticos deberían someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ante la autoridad federal y en cuales le corresponde a la autoridad local, por lo que se daba una serie de confusiones, las cuales fueron resueltas o aclaradas en cada caso, a criterio de las propias autoridades, ya fuesen estatales o federales. Por eso mismo, algunos proyectos turísticos fueron autorizados por la autoridad estatal de Jalisco⁸, como El Tamarindo en el año 1992, aunque también optaron por someterse a la evaluación del impacto ambiental en el ámbito federal para evitar que las obras fueran clausuradas por los funcionarios federales.

Sobre el particular, el Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación realizó una interpretación del concepto de los desarrollos turísticos federales, previsto en la fracción V del artículo 29 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, a través de la ejecutoria del amparo en revisión 1355/95⁹, promovido por Inmobiliaria Rama, S.A. de C.V., pronunciada el 6 de enero de 1997, mediante la cual se resolvió el amparo indirecto entablado por la referida empresa en contra del procedimiento de inspección y vigilancia derivado de la visita de inspección extraordinaria practicada el 10 de septiembre de 1994 por personal de la Unidad de Verificación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el fraccionamiento Brisas Marqués, Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, con el objeto verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, de su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental y Normas Oficiales Mexicanas en las obras de construcción y urbanización de dicho proyecto.

En efecto, en este precedente judicial se puede apreciar nuevamente la incertidumbre que generó a las propias autoridades ambientales encargadas de su aplicación, ya que en los antecedentes del acto reclamado se señala que durante el 26 de septiembre de 1991 la Delegación Estatal de la Secretaría de

⁸ La Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco, publicada en el Periódico Oficial de esa entidad federativa el 6 de junio de 1989, establece en sus artículos 28 fracción III y 29 fracción II que corresponde respectivamente a la secretaría estatal y a los gobiernos municipales la evaluación del impacto ambiental de los desarrollos inmobiliarios que se realicen fuera o dentro de las zonas urbanas en uno y otro caso, siempre y cuando no estén reservados a la competencia de la federación.

⁹ Lamentablemente este precedente no generó ninguna tesis sobre la interpretación de la fracción V del artículo 29 de la LGEEPA, sino sobre otros tres temas que a continuación enunciamos:
PROTECCIÓN AL AMBIENTE, ARTÍCULO 170 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA. NO VIOLA LA GARANTÍA DE AUDIENCIA CON LA CLAUSURA QUE ESTABLECE.

SOCIEDADES MERCANTILES. LA ADOPCIÓN DE LA MODALIDAD DE CAPITAL VARIABLE QUE REALICE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA, NO ORIGINA UNA PERSONA MORAL DISTINTA, POR LO QUE SUBSISTEN LOS MANDATOS OTORGADOS CON ANTERIORIDAD.

VISITAS DOMICILIARIAS. LA CLAUSURA COMO MEDIDA DE SEGURIDAD Y SANCIÓN NO VIOLA EL ARTÍCULO 16 CONSTITUCIONAL, SI EL ACTO DE MOLESTIA CONSTA POR ESCRITO, EN EL QUE SE FUNDE Y MOTIVE LA CAUSA LEGAL DEL PROCEDIMIENTO.

AMPARO EN REVISIÓN 1355/95. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Pleno SCJN, Novena Época, Tomo V, junio de 1997, página 273. Las tesis derivadas de esta ejecutoria fueron publicadas con los números P. LX/97, P. LXI/97 y P. LXII/97, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V-Mayo, páginas 176, 177 y 168, respectivamente.

Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) del Gobierno Federal había realizado una visita de inspección al fraccionamiento Brisas Marqués con idéntico objeto y alcance; sin embargo, mediante comunicación fechada el 10 de octubre del mismo año, la Dirección General de Normatividad y regulación Ecológica de la SEDUE declinó que esa dependencia federal tuviese jurisdicción en el caso, arguyendo “... *que de acuerdo a los artículos 6o., fracción XIV, 35, 37, fracción VII y 38, segundo párrafo, de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente de esa entidad federativa, corresponde al Gobierno del Estado la evaluación de impacto ambiental, tratándose de fraccionamientos, unidades habitacionales y de nuevos centros de población, por lo que esta unidad administrativa no es competente para intervenir en el asunto que se comenta.*” No obstante, en el año de 1994 la Unidad de Verificación de la PROFEPA consideró lo contrario al iniciar el procedimiento de inspección contra la empresa Inmobiliaria Rama, S.A. de C.V.

Finalmente, el Pleno de la Suprema Corte resolvió conceder el amparo a la quejosa por considerar que resultaron fundados los argumentos relativos a la invasión de soberanía estatal, puesto que las cuestiones relativas a los fraccionamientos son competencia de las autoridades estatales, conforme al artículo 124 de la Constitución, conforme a los siguientes términos:

“Del análisis conjunto de los elementos de prueba antes descritos, se concluye que asiste la razón a la quejosa, porque como lo alega, no está demostrado que esté construyendo un desarrollo turístico en zona federal, pues del acta de visita y de los diversos dictámenes periciales que se emitieron, no se demuestra plenamente que esté construyendo en una zona marítimo-terrestre, consistente en la franja comprendida entre los 20 metros de ancho de tierra firme transitable que corre paralela a los literales del mar o a las riberas de cualquier depósito que se forma con aguas marítimas o de los ríos, desde la desembocadura de éstos en el mar hasta el punto río arriba donde llegue el mayor flujo anual, que determine tal circunstancia”

(...)

“Consecuentemente, como no está plenamente demostrado que se trata de un desarrollo turístico de carácter federal, pues aunque se trata de un fraccionamiento destinado al turismo, no se ubica en una zona marítimo-terrestre ni se trata de una concesión de playa.”

“Por otra parte, un análisis sistemático y armónico de lo que disponen los artículos 4o., 5o., 6o., 8o., 28 y 29 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, publicada en el Diario Oficial de la Federación del veintiocho de enero de mil novecientos ochenta y ocho, que ya se transcribieron, lleva a establecer que, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, son de competencia federal los asuntos de alcance general en la Nación o de interés de la Federación, y entre estos últimos se halla el relativo al aprovechamiento racional de los recursos forestales, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Forestal.”

“Asimismo, que era facultad de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, actualmente de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, evaluar el impacto ambiental en las actividades que comprendan desarrollos turísticos en una zona federal y aprovechamientos forestales de bosques y selvas tropicales y de especies de difícil regeneración.”

“Por otra parte, compete a las entidades federativas y Municipios, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales y conforme a la distribución de atribuciones que se establezcan en las leyes locales, la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de su jurisdicción, así como el ordenamiento ecológico local, particularmente en los asentamientos humanos.”

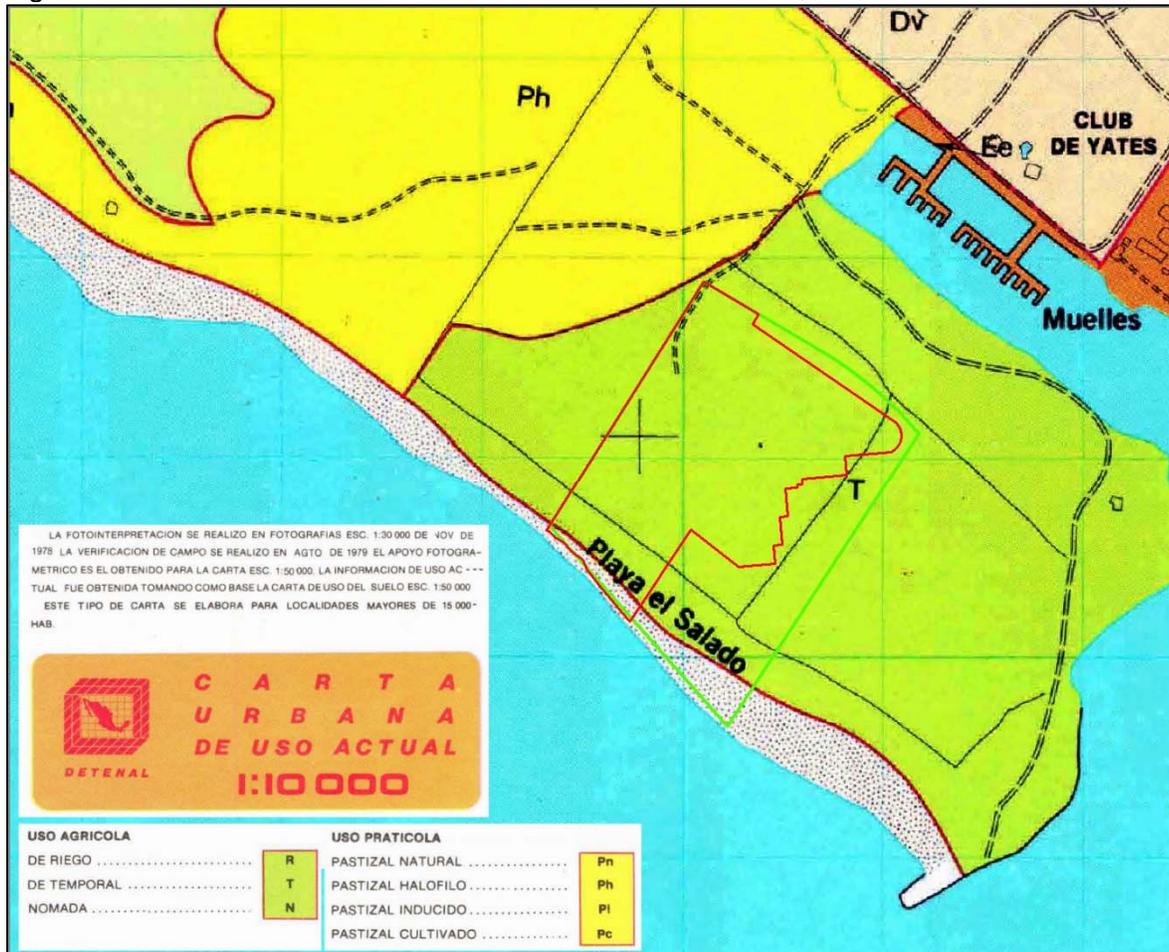
En resumen, nuestro máximo tribunal resolvió en el caso concreto que Fraccionamiento Brisas Marqués no podría considerarse como un desarrollo turístico federal en virtud de que no se ubica sobre superficie de zona federal marítimo terrestre y tampoco se construyó sobre terrenos forestales, es decir, aquellos cubiertos por vegetación natural de bosques y selvas, puesto que se encuentra enclavado en área urbana conforme a lo establecido por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la localidad.

Consecuentemente, el pleno de la Suprema Corte interpretó que los desarrollos turísticos deben considerarse de carácter “federal” cuando existan elementos objetivos de los que pueda deducirse la competencia de las autoridades federales, como en la especie, fijando dos claros criterios: 1) cuando el desarrollo turístico se localice sobre la zona federal marítimo terrestre, pues se trata de un bien nacional cuya propiedad y jurisdicción corresponde al gobierno federal, y 2) por pretender ubicarse en sitio donde afecten bosques y selvas, en virtud de que son recursos o elementos naturales cuyo aprovechamiento, manejo y protección correspondía regular exclusivamente a las instancias federales.

Si tomamos como base tales criterios, podemos aseverar que la fracción V del artículo 29 de la LGEEPA no es aplicable a las obras e instalaciones del **Hotel Westin Resort & Spa Puerto Vallarta** que fueron construidas por **Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V. (PRODEPA)**, y por ende, ésta no estuvo obligada a someter las obras al procedimiento de evaluación del impacto ambiental ante la autoridad federal, toda vez que éstas fueron construidas sobre la superficie de 55,415.28 m² del polígono de la unidad privativa denominada del **Condominio Westin Regina Puerto Vallarta**, ubicado en Paseo de la Marina Sur #205, Colonia Marina Vallarta, Puerto Vallarta, Jalisco, conforme a la Escritura 11,924 de fecha 8 de agosto de 1997, en la cual consta la constitución del Régimen en Condominio respectivo. Esto es, que tales obras fueron edificadas totalmente entre 1988 y 1992 sobre un predio de propiedad privada, entonces a la sociedad denominada “PROMOTORA Y DESARROLLADORA PACÍFICO, S. A. DE C.V”, sin que se afectara entonces la zona federal marítimo terrestre colindante o de cualquier otro tipo de zona federal, en términos de lo dispuesto por la Ley General de Bienes Nacionales publicada el 8 de enero de 1982 en el Diario Oficial de la Federación, abrogada el 20 de mayo de 2004, y la Ley Federal de Aguas publicada el 11 de enero de 1972, abrogada el 1 de diciembre de 1992.

Además, el polígono de la unidad privativa **Hotel Regina**, al igual que el resto la superficie del **Condominio Westin Regina Puerto Vallarta**, pertenecieron a la **Antigua Hacienda de Coapinole y Pitillal**, que fueron destinados tiempo atrás para uso agrícola o agropecuario, por lo que se trataba de tierras degradadas que carecían de cubierta vegetal de bosques o selvas tropicales, es decir, que no eran terrenos forestales, conforme a la legislación en la materia. La imagen de la Figura 27 muestra que se consideraba como tierras de uso agrícola de temporal a finales de la década de los 70s. Posteriormente, la zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano reconoció el uso urbano del predio en que se construyeron las obras.

Figura 27. Carta Urbana de Uso Actual de 1979. Escala 1: 10,000.



En conclusión, las obras e instalaciones del **Hotel Westin Resort & Spa Puerto Vallarta** no constituyen ningún desarrollo turístico federal en virtud de que **no fueron construidos sobre la zona federal marítimo terrestre ni afectaron terrenos forestales**, por lo que no se actualiza el supuesto fáctico previsto en la entonces fracción V del artículo 29 de la Ley General de Protección al Ambiente.

Por mayoría de razón, tampoco resultan aplicables a las obras existentes del mismo complejo turístico las reformas realizadas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente mediante el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de diciembre de 1996, debido a que fueron construidas durante los años de 1988 al 1992, por lo que se trata de hechos acaecidos antes de la fecha en que entraran en vigor las referidas enmiendas legales y el Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado el 30 de mayo del 2000¹⁰, por lo que, con base en el principio de la irretroactividad de las leyes previsto en artículo 14 constitucional, esa Secretaría no puede aplicar en forma retroactiva los supuestos fijados por los artículos 28, fracciones IX y X, de la ley

¹⁰ Cuya vigencia inició respectivamente los días 14 de diciembre de 1996 y 30 de junio del 2000.

y 5° del reglamento en la materia,¹¹ pues dicho principio constituye una manifestación de la garantía de seguridad jurídica, que como derecho humano fundamental previsto en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política Federal debe ser respetado, protegido y garantizado por todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad (artículo 1° constitucional).

Sin embargo, resulta conveniente recordar que la Exposición de Motivos del Decreto de reformas de 1996 indica que éstas tenían como propósito reducir “los márgenes de discrecionalidad, a fin de ampliar la seguridad jurídica de la ciudadanía en materia ambiental, puesto que, en lo que respecta a la figura de la evaluación del impacto ambiental, se agrega que *“es preciso reconocer que la Ley vigente adolece de algunas deficiencias, entre las que destacan la centralización en el Gobierno Federal de una gran cantidad de decisiones, [y] la ambigüedad en el establecimiento de tipos de obra o actividad que requiere su aplicación...”* De tal manera que, a partir de considerar y buscar la solución de esas deficiencias, las modificaciones al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental tuvieron por objeto el establecimiento con toda claridad la obligatoriedad de la autorización previa en materia de impacto ambiental para la realización de obras y actividades que generen o puedan generar efectos significativos sobre el ambiente o los recursos naturales, y que no puedan ser reguladas en forma adecuada a través de otros instrumentos como normas, licencias, ordenamientos ecológicos del territorio.

De tal manera que en el artículo 28 reformado de la LGEEPA se estableció una nueva relación de aquellas obras o actividades cuyo impacto ambiental debería sujetarse a la evaluación del impacto ambiental ante el gobierno federal, en la que suprimieron los conceptos de “Obra pública” y de “Desarrollos turísticos federales” de las fracciones I y V del listado del artículo 29 original, adicionaron seis nuevas fracciones en que incorporando diversos tipos de obras que no estaban expresamente establecidos en el texto original de la ley, tales como: plantaciones forestales, *cambios de uso del suelo en áreas forestales*, parques industriales donde se realicen actividades altamente riesgosas, *desarrollos inmobiliarios en las costas, obras y actividades en humedales, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como sus litorales o zonas federales.*

En ese orden de ideas, se ha señalado con razón que el concepto de “desarrollos turísticos federales”, fue remplazado por un par de supuestos que tratan de dar mayor precisión sobre el tipo de obras que se pretende regular, correspondientes a las fracciones IX y X del artículo 28 vigente de la ley de marras, mismos que a la letra establecieron:

IX. Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros:

X. Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales.

Por su parte, el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de

¹¹ El primer párrafo del artículo 14 constitucional lo enuncia de la siguiente manera: “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona consagrado en el párrafo primero del en alguna.”

mayo de 2000, desarrolla y precisa las características y las excepciones de esas obras y actividades en los incisos O) fracción I, Q) y R) del artículo 5°.

O) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables; (el subrayado es nuestro)

(...)

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de:

a) Las que tengan como propósito la protección, embellecimiento y ornato, mediante la utilización de especies nativas;

b) Las actividades recreativas cuando no requieran de algún tipo de obra civil, y

c) La construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en los ecosistemas costeros.

R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES:

I. Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y

II. Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales, con excepción de las actividades pesqueras que no se encuentran previstas en la fracción XII del artículo 28 de la Ley y que de acuerdo con la Ley de Pesca y su reglamento no requieren de la presentación de una manifestación de impacto ambiental, así como de las de navegación, autoconsumo o subsistencia de las comunidades asentadas en estos ecosistemas.

Sin embargo, dicha sustitución del concepto de “desarrollos turísticos federales” no implica que exista identidad y continuidad con los supuestos de las fracciones IX y X del artículo 28 reformado, pues tienen elementos distintos y adicionales para evitar la incertidumbre que generaba el concepto anterior, abarcando un conjunto de obras y actividades más amplio, pues el concepto de desarrollo inmobiliario es de mayor extensión que los destinados a servicios turísticos, y no se limita a aquellos que se construyan sobre la zona federal marítimo terrestre o en áreas forestales, por lo que si bien pueden coincidir en algunos casos, como los proyectos turísticos en las costas, en realidad se trata distintas supuestos normativos que son aplicables en periodos de tiempo distintos y excluyentes, en donde los supuestos novedosos tienen que reunir elementos no contemplados en el precepto anterior, pues tienen

que concurrir no sólo el tipo de obra y actividad, sino también los elementos relativos al sitio en que se realizaren y los ecosistemas o demás elementos naturales que afectaren.

Lo anterior resulta de especial relevancia para dilucidar el régimen aplicable a las futuras remodelaciones y ampliaciones de las obras que fueron construidas durante los distintos periodos del tiempo en que se ha sucedido la vigencia de las diversas disposiciones de la legislación ambiental federal, de tal manera que podemos apreciar la existencia de los siguientes casos o situaciones:

- 1) Remodelaciones futuras de las obras construidas antes del año de 1988.
Este caso está expresamente contemplado en el artículo Cuarto transitorio del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (DOF: 30-V-2000), en los siguientes términos:

***Cuarto.** Las obras o actividades que correspondan a remodelaciones de una obra que se encuentre operando desde antes de 1988, no deberán someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.*

La exención prevista en el precepto citado es aplicable a las obras de todos conceptos establecidos en los listados de los artículos 29 original y del 28 reformado en 1996 de la LGEEPA.

- 2) Remodelaciones y ampliaciones futuras de las obras que fueron construidas entre el año 1988 hasta antes el 14 de diciembre de 1996.

En este caso puede haber las siguientes situaciones:

- a. Las obras que correspondan a los supuestos contemplados en ambos listados de 1988 y 1996, es decir, las comprendidas en las fracciones I a V del artículo 28 vigente de la LGEEPA, así como cuando se trate de desarrollos turísticos federales.

Por regla general, tendrán que someterse al procedimiento de EIA.

- b. Las obras que fueron incorporadas en la relación del artículo 28 reformado y cuyos supuestos son novedosos, incluyendo los supuestos previstos en las fracciones IX y X cuando tales obras no puedan ser considerados como desarrollos turísticos federales, como sucede en el caso de las obras existentes del **Hotel Westin Resort & Spa Puerto Vallarta**.

En virtud de que, al igual que en el caso de las obras construidas antes de 1988, éstas fueron realizadas en fecha previa a que entrara en vigor las disposiciones legales que establecieron la obligación de someterse a la evaluación del impacto ambiental ante la autoridad federal, es decir, cuando se edificaron no requerían obtener la autorización en materia EIA, por lo que resultarían aplicables las exenciones contempladas en el arábigo 6° y el Cuarto Transitorio, por analogía, del Reglamento de la LGEEPA en la materia, puesto que la razón en que se sustenta esta disposición transitoria es que no es posible aplicar retroactivamente las disposiciones de la legislación ambiental a obras que se hubiesen construido antes de su entrada en vigor.

Sirve de apoyo a lo anterior expuesto, por analogía y en lo conducente, las tesis de jurisprudencia y aisladas del Poder Judicial de la Federación, los cuales son del tenor literal siguiente:

RETROACTIVIDAD DE LA LEY Y APLICACIÓN RETROACTIVA. SUS DIFERENCIAS. El análisis de retroactividad de las leyes implica estudiar si una determinada norma tiene vigencia o aplicación respecto de derechos adquiridos o situaciones jurídicas acaecidas con anterioridad a su entrada en vigor. En cambio, el análisis sobre la aplicación retroactiva de una ley supone la verificación de que los actos materialmente administrativos o jurisdiccionales estén fundados en normas vigentes, y que en caso de un conflicto de normas en el tiempo se aplique la que genere un mayor beneficio al particular.

Tesis: 1a./J. 78/2010. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época, Primera Sala SCJN, Tomo XXXIII, abril de 2011, página 285.

RETROACTIVIDAD DE LAS LEYES. SU DETERMINACIÓN CONFORME A LA TEORÍA DE LOS COMPONENTES DE LA NORMA. Conforme a la citada teoría, para determinar si una ley cumple con la garantía de irretroactividad prevista en el primer párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debe precisarse que toda norma jurídica contiene un supuesto y una consecuencia, de suerte que si aquél se realiza, ésta debe producirse, generándose, así, los derechos y obligaciones correspondientes y, con ello, los destinatarios de la norma están en posibilidad de ejercitar aquéllos y cumplir con éstas; sin embargo, el supuesto y la consecuencia no siempre se generan de modo inmediato, pues puede suceder que su realización ocurra fraccionada en el tiempo. Esto acontece, por lo general, cuando el supuesto y la consecuencia son actos complejos, compuestos por diversos actos parciales. De esta forma, para resolver sobre la retroactividad o irretroactividad de una disposición jurídica, es fundamental determinar las hipótesis que pueden presentarse en relación con el tiempo en que se realicen los componentes de la norma jurídica. Al respecto cabe señalar que, generalmente y en principio, pueden darse las siguientes hipótesis: 1. Cuando durante la vigencia de una norma jurídica se actualizan, de modo inmediato, el supuesto y la consecuencia establecidos en ella. En este caso, ninguna disposición legal posterior podrá variar, suprimir o modificar aquel supuesto o esa consecuencia sin violar la garantía de irretroactividad, atento que fue antes de la vigencia de la nueva norma cuando se realizaron los componentes de la norma sustituida. 2. El caso en que la norma jurídica establece un supuesto y varias consecuencias sucesivas. Si dentro de la vigencia de esta norma se actualiza el supuesto y alguna o algunas de las consecuencias, pero no todas, ninguna norma posterior podrá variar los actos ya ejecutados sin ser retroactiva. 3. También puede suceder que la realización de alguna o algunas de las consecuencias de la ley anterior, que no se produjeron durante su vigencia, no dependa de la realización de los supuestos previstos en esa ley, ocurridos después de que la nueva disposición entró en vigor, sino que tal realización estaba solamente diferida en el tiempo, ya sea por el establecimiento de un plazo o término específico, o simplemente porque la realización de esas consecuencias era sucesiva o continuada; en este caso la nueva disposición tampoco deberá suprimir, modificar o condicionar las consecuencias no realizadas, por la razón sencilla de que éstas no están supeditadas a las modalidades señaladas en la nueva ley. 4. Cuando la norma jurídica contempla un supuesto complejo, integrado por diversos actos parciales sucesivos y una consecuencia. En este caso, la norma posterior no podrá modificar los actos del supuesto que se haya realizado bajo la vigencia de la norma anterior que los previó, sin violar la garantía de irretroactividad. Pero en cuanto al resto de los actos componentes del supuesto que no se ejecutaron durante la vigencia de la norma que los previó, si son modificados por una norma posterior, ésta no puede considerarse retroactiva. En esta circunstancia, los actos o supuestos habrán de generarse bajo el imperio de la norma posterior y, consecuentemente, son las disposiciones de ésta las que deben regir su relación, así como la de las consecuencias que a tales supuestos se vinculan.

Tesis: P./J. 123/2001, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Pleno SCJN, Tomo XIV, Octubre de 2001, página 16.

RETROACTIVIDAD EN MATERIA ADMINISTRATIVA Y FISCAL. Es un error pretender que la circunstancia de que una ley ordinaria obre sobre el pasado no es contraria al artículo 14 constitucional si no existe una ley anterior a aquella, al amparo de la cual hayan surgido derechos que resulten lesionados con la vigencia de la nueva ley. Efectivamente, si bien es verdad que por regla general el fenómeno de la retroactividad se presenta como un conflicto de leyes expedidas sucesivamente y que tienden a normar al mismo acto, el mismo hecho o la misma situación, también lo es que puede darse el caso de que los mandatos de una ley sean retroactivos y lesivos al mencionado artículo 14 cuando rijan de manera originaria determinada cuestión, es decir, cuando ésta sea prevista legislativamente por primera vez. En atención a ese fenómeno complejo que constituye la aparición del Estado, explicable por el principio de Soberanía en virtud del cual el pueblo adopta la forma de gobierno que le place y se da normas que le permiten encauzar su vida, surge una diferenciación entre gobernantes y gobernados que hace posible que quienes integran el Poder Legislativo estén en aptitud de regular normativamente la conducta de los gobernados. Pero ello no significa que éstos hayan perdido su libertad aún en lo normado y que sólo puedan realizar los actos que específicamente les sean autorizados, sino nada más que habrán de abstenerse de hacer lo prohibido por la ley, y de sujetarse a los lineamientos trazados por ésta en las hipótesis previstas por el legislador. Consecuentemente, en aquellos casos en que la conducta del gobernado no haya sido normada en forma alguna por el Poder Legislativo, de manera que no pueda ser considerada prohibida ni válida únicamente cuando se ciñe a determinadas restricciones, su realización constituirá el ejercicio de un "derecho" emanado precisamente de la ausencia de una ley reguladora, y tutelado, por lo mismo, por el orden jurídico, en cuanto éste, al dejar intacto el ámbito de libertad en que tal conducta es factible, tácitamente ha otorgado facultades para obrar discrecionalmente dentro del mismo. Por consiguiente, la ausencia de normas limitadoras de la actividad del individuo, configura un derecho respetable por las autoridades, aún por el propio legislador, cuya vigencia desaparecerá hasta que surja una norma legislativa al respecto. Es decir, antes de la prevención legislativa, el derecho estriba en poder obrar sin taxativas; después de ella, el derecho está en obrar conforme a tal prevención, pues mientras las autoridades sólo pueden hacer todo lo que la ley les faculta, el gobernado puede hacer todo lo que dicha ley no le prohíbe. Establecido que la ausencia de normas legislativas configura para el gobernado el derecho de obrar libremente, y que tal derecho también es tutelado por el orden jurídico, porque todo lo no prohibido por las normas legales ni sujeto a determinadas modalidades le está por ellas permitido, tiene que admitirse que el surgimiento de una ley que regule una situación hasta entonces imprevista legislativamente, sólo puede obrar hacia el futuro, ya que de lo contrario estaría vulnerado el artículo 14 constitucional, que estatuye que a ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna."

Visible en Semanario Judicial de la Federación, Segunda Sala SCJN, Sexta Epoca, volumen XCVIII, la página 50

RETROACTIVIDAD DE LA NORMA JURÍDICA. HIPÓTESIS EN QUE OPERA (MATERIA FISCAL).

Denomínase retroactividad a la traslación de la vigencia de una norma jurídica creada en un determinado momento histórico, a un lapso anterior al de su creación. Desde el punto de vista lógico, esa figura (retroactividad) implica subsumir ciertas situaciones de derecho pretéritas que estaban reguladas por normas vigentes al tiempo de su existencia dentro del ámbito regulativo de las nuevas normas creadas; el artículo 14 constitucional establece que a ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, principio este que rige de acuerdo a la doctrina y a la jurisprudencia, respecto de las normas de derecho sustantivo como de las adjetivas o procesales. La aplicación retroactiva de las leyes a partir del enfoque sustantivo, se refiere a los efectos que tienen sobre situaciones jurídicas concretas o derechos adquiridos por los gobernados con anterioridad a su entrada en vigor, al constatar si la nueva norma desconoce tales situaciones o derechos al obrar sobre el pasado, lo que va contra el principio de irretroactividad de las leyes inmerso en el artículo constitucional citado; en cuanto hace a las leyes del procedimiento, éstas no pueden producir efectos retroactivos, dado que los actos de esa naturaleza se rigen por las disposiciones vigentes en la época en la que se actualizan. En ese contexto, si el contribuyente, en atención

al saldo a favor que obtuvo en un año, adquirió el derecho de acreditarlo en la forma prevista por el precepto 6o. de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, vigente en esa época (contra el impuesto a su cargo que le corresponda en los meses siguientes hasta agotarlo), es incorrecto que la Sala examinara la litis, al tenor de lo que dispone el último numeral en cita, vigente en dos mil, en tanto que se aplica éste en forma retroactiva, en perjuicio de la peticionaria, al sostener que la resolución administrativa impugnada en el juicio de nulidad es válida, porque con esa conclusión se obliga a efectuar un acreditamiento que pugna contra la legislación de dos mil, cuando lo procedente es que para tal fin se atendiera a la norma en vigor durante el año en que se generó el derecho para acreditar el saldo a favor, contra el impuesto a cargo del contribuyente beneficiado, acorde con la cual podía realizarse la acreditación aludida en los meses siguientes.

Tesis: VI.2o.A.49 A, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, TCC, Tomo XVIII, Julio de 2003, página 1204.

RETROACTIVIDAD. EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 217 DE LA LEY DE AMPARO, AL PREVER QUE LA JURISPRUDENCIA NO PUEDE APLICARSE RETROACTIVAMENTE EN PERJUICIO DE "PERSONA ALGUNA", AL EMITIRSE LA RESOLUCIÓN EN UN CONFLICTO COMPETENCIAL LABORAL, DEBE APLICARSE LA VIGENTE AL MOMENTO EN QUE SE PRESENTA UNA DEMANDA LABORAL CONTRA UN ORGANISMO DESCENTRALIZADO Y NO LA POSTERIOR QUE LA SUSTITUYE. Si un justiciable ejerce una acción laboral y presenta su demanda laboral ante una Junta Local de Conciliación y Arbitraje, para que ésta sea quien resuelva el asunto, apoyado en el derecho que al respecto tiene, derivado de una jurisprudencia de nuestro Más Alto Tribunal vigente en la fecha de esa presentación, de aplicación obligatoria para los órganos jurisdiccionales en términos del primer párrafo del artículo 217 de la Ley de Amparo, y el demandado plantea un incidente de falta de competencia, aduciendo que el competente para conocer de la demanda laboral lo es el Tribunal Estatal de Conciliación y Arbitraje, con lo que el accionante no está de acuerdo, y al resolverse el conflicto laboral en cuestión, se estima que es aplicable la nueva jurisprudencia que sustituyó la anterior, ese nuevo criterio se aplica retroactivamente en perjuicio del justiciable, vulnerando el último párrafo del numeral antes citado, pues se afecta el derecho del debido proceso del trabajador, al someterlo a que su acción, se resuelva por un tribunal diverso

Tesis: PC.II.L. J/4 L (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Décima Época, Plenos de Circuito, Libro 59, octubre de 2018, Tomo II, página 1798.

CONTRATOS. DEBEN REGIRSE POR LA LEY VIGENTE EN EL MOMENTO DE SU CELEBRACIÓN (PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS LEYES EN MATERIA CONTRACTUAL). En cuanto a los límites del tiempo de la ley, conviene apuntar que ésta, lo mismo que cualquier norma jurídica, tiene una eficacia limitada en el tiempo y el espacio. Con respecto al tiempo, como todo hecho humano, tiene un principio y un fin, el principio es su entrada en vigor y el fin, la cesación de su eficacia obligatoria. Dicha cesación puede tener dos especies de causas, una ocasionada por una fuerza extrínseca y puede depender de causas intrínsecas a la misma ley. La cesación de su eficacia por una fuerza extrínseca no es más que su abolición llamada abrogación si es total, y derogación si es parcial. La abolición no puede tener lugar, sino en mérito de una ley posterior, esto es, de un acto emanado del Poder Legislativo, revestido de todas las formas exigidas para su existencia y eficacia. En torno a la retroactividad, es conveniente señalar que si bien es cierto que en el momento en que entra en vigor una ley nueva, cesa la anterior, abrogada por aquélla, no menos verdad es que no cesan las relaciones jurídicas nacidas bajo el imperio de la ley precedente, no sólo en cuanto a hechos realizados, que han producido sus efectos, sino también en cuanto a la capacidad de producir otros, que por la necesidad de las cosas vienen a verificarse cuando ya impera la nueva ley. Surge entonces la cuestión de saber cuál es la ley que debe aplicarse, dado que la norma de ésta no puede obligar antes de existir y por ello es racional y justo que no extienda su eficacia a los hechos efectuados

antes de su aparición, tal es el contenido de la máxima de la no retroactividad contenida en los artículos 14 constitucional y 5o. del Código Civil para el Distrito Federal. En esta tesitura, hay eficacia retroactiva no sólo cuando la nueva ley desconoce las consecuencias ya realizadas del hecho cumplido, es decir, cuando destruye las ventajas ya nacidas, sino también cuando impide una consecuencia futura, de un hecho ya consumado por una razón relativa solamente a este hecho, de modo que la privación de la futura ventaja se muestre como un efecto de la realización de aquel hecho determinado. De acuerdo con lo expuesto, es dable sostener que la ley no tiene fuerza retroactiva, lo que significa que el juzgador no puede aplicar la nueva ley a hechos pasados, desconociendo las consecuencias ya realizadas o quitando eficacia, o atribuyendo una diversa a las nuevas sobre la única base de la apreciación del hecho pasado, lo que se explica de acuerdo a los artículos 1793, 1796 y 1839 del Código Civil para el Distrito Federal en comento, de cuyo contenido se colige que las relaciones contractuales se rigen por las normas que provienen tanto de las cláusulas convenidas expresamente por las partes, como de la ley vigente, en el momento en que se perfecciona el contrato, puesto que al efectuarse tal perfeccionamiento se entiende que las partes han tomado el contenido de la ley vigente que es la que indica qué tipo de relación jurídica se crea, la que suple la voluntad de los contratantes en los puntos que no hubieran sido materia expresa de la convención y que, sin embargo, son necesarios para el cumplimiento y ejecución del contrato, y la que pone límites a la libertad contractual. Lo expuesto pone de manifiesto la existencia de un principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, toda vez que los contratos se rigen por la ley en vigor al momento de celebrarse, lo que da como resultado que las leyes sean obligatorias desde su entrada en vigor, y esto implica en materia contractual que la nueva ley se aplicará a los convenios que se perfeccionen durante su vigencia y no a los celebrados con anterioridad a ella, ya que de lo contrario se le daría efecto retroactivo en perjuicio de alguno de los contratantes, lo que está prohibido por el artículo 14 constitucional. En torno al presupuesto del derecho adquirido, debe decirse que conforme a la doctrina, según la teoría de dicho derecho se puede formular la máxima "la ley no es retroactiva", lo que significa que la nueva ley no puede tocar los derechos adquiridos, de acuerdo con la ley anterior; la inviolabilidad de dicho derecho es el fundamento de la máxima de esta teoría y al mismo tiempo el límite de la aplicabilidad inmediata de la ley. Conforme a esta teoría, si la controversia recae sobre un hecho adquirido, vigente, aun en la antigua ley, no se debe aplicar la nueva, si por el contrario, tiene por objeto un hecho que bajo el imperio de la ley anterior constituía una simple facultad, o una mera expectativa, entonces deberá aplicarse la nueva ley. Pues bien, esta teoría que por su aparente sencillez ha conquistado y aún mantiene cierto crédito, no sólo es vaga e incierta en sí misma y sin sólida base científica, sino también de aplicación difícil y a menudo imposible para resolver los casos que se presentan. Hay incertidumbre sobre el significado del principio en que se funda. Así surge el problema de si la intangibilidad del derecho adquirido, debe significar únicamente respeto de su existencia o también de las consecuencias que constituyen sus diversas manifestaciones. Sobre este tema no hay acuerdo entre los diversos autores de la teoría, sosteniendo algunos que basta el respeto de la existencia y otros, por el contrario, sustentan que también las consecuencias se deben respetar. Al existir incertidumbre y desacuerdo sobre el concepto mismo del derecho adquirido, dado que no puede haber en concreto un derecho subjetivo sin un derecho adquisitivo el cual se deriva a favor de una persona determinada, un poder para con otra, pues un derecho que no sea adquirido, en el sentido de que no quede ligado a una persona en virtud de un hecho cualquiera idóneo para producir el poder que forma su contenido, no puede hablarse de titularidad de un derecho. Las críticas que se han plasmado sirven de base para sostener que por ellas, nuestro sistema legal y acorde con él, el Máximo Tribunal del país, no ha acogido esa teoría del derecho adquirido, de ahí que no deba tomarse en cuenta para la interpretación de los ya referidos artículos 14 constitucional y 5o. del código sustantivo civil enunciado, y sí deba prevalecer la interpretación de la Suprema Corte en el sentido de que los contratos y sus efectos se rigen por la ley vigente al momento de su celebración.

Tesis: I.6o.C.389 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época, TCC, Tomo XXIII, marzo de 2006, página 1970.

TRABAJADORES DE CONFIANZA. RETROACTIVIDAD DE LA LEY (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5o., del Estatuto Jurídico de los Trabajadores al Servicio de los Poderes del Estado, de los Municipios y de los Organismos Coordinados y Descentralizados de Carácter Estatal, tienen el carácter de empleados de confianza, únicamente los puntualizados en el mismo y en términos de su numeral 15, el nombramiento aceptado, obliga a cumplir las condiciones fijadas en él y las consecuencias, que sean conforme a la buena fe, al uso o a la ley. En esas condiciones, si el burócrata fue contratado durante la vigencia de dicho ordenamiento, sus derechos y obligaciones surgieron al amparo del mismo y no es dable aplicar en su perjuicio la nueva ley (publicada el 23 de octubre de 1998). Por ende, cuando la autoridad, fundándose en los dispositivos reformados, estima de confianza una actividad e incluso, absuelve de las prestaciones vinculadas con la estabilidad en el servicio, transgrede lo previsto en el artículo 14 de la Constitución, porque aplica en forma retroactiva un cuerpo legal.

Tesis: II.T. J/6, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época, TCC, Tomo XI, Junio de 2000, página 546.

Ahora bien, en lo que corresponde a las remodelaciones y modificaciones las obras originales, realizadas entre el año 2004 y el año 2017, es decir, de las seis adecuaciones menores que se hicieron al proyecto original que consisten en: la construcción del bar de Playa Arrecife (64.30 m²) en el año 2004 (Figura 11.H), de un módulo de baños a un costado del Restaurante Arrecife (39.20 m²) entre el año 2012 y 2013 (Figura 10.I), una techumbre para dos autos en el estacionamiento (26.20 m²) en el año 2013 (Figura 11.I), un Kids Club (144.70 m²) y su jardín exterior (106.70 m²) en el año 2016 (Figura 10.K y Figura 12.M), la adición de dos techumbres ligeras en los ingresos del Restaurante Arrecife (31.80 m²) entre 2016 y 2017 (Figura 11.G), un techo pergolado para área de comensales del Bar Tlaquepaque (66.20 m²) (Figura 11.J).

Si bien éstas se realizaron después de diciembre de 1996, consisten en remodelaciones de una obra que se encontraba operando desde antes de que entrara en vigor las disposiciones legales que establecieron la obligación de someterse a la evaluación del impacto ambiental ante la autoridad federal, ubicadas dentro de la unidad privativa y que no modifican la capacidad del hotel, por lo que resultarían aplicables las exenciones contempladas en el arábigo 6° y el Cuarto Transitorio, por analogía, del Reglamento de la LGEEPA en la materia.

IX. SERVICIOS URBANOS CON LOS QUE CUENTA EL HOTEL

El hotel cuenta con todos los servicios urbanos necesarios para su correcta operación y funcionamiento:

Vialidad de acceso. El hotel colinda al Noreste Boulevard Paseo de la Marina y área común del condominio con caminos de acceso pavimentados.

Servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento. Hoteles Vallarta 205 cuenta con el **servicio de agua potable y alcantarillado** otorgado por el Sistema de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Puerto Vallarta (**SEAPAL**), mediante **contrato número 0013557**. Mediante esta toma de agua se abastece tanto al Hotel como al Club Regina. Los registros mensuales del consumo del hotel para los años 2021 y 2022 promedian un consumo diario de 258 m³. Se adjunta copia simple del último recibo del servicio de agua potable y alcantarillado a nombre de Hoteles Vallarta 205.

El hotel cuenta también con su propia **planta de tratamiento de aguas residuales** por lodos activados con una capacidad de 200 m³ por día, con cisterna de sedimentación, tanque de aireación, cisterna de regeneración bacteriana, cisterna de filtrado y dos cisternas de agua para riego y taller de mantenimiento, ocupando una superficie total de 184 m². Las aguas tratadas se usan para riego de áreas verdes, para lo cual Hoteles Vallarta 205 cuenta con **Permiso de Descarga de Aguas Residuales**, otorgado por la CONAGUA mediante **Resolución número 08JAL159929/13ERDA17** de fecha 4 de agosto de 2017 con una vigencia de 10 años mediante el cual autoriza la descarga de 18,976.80 m³ al año (52 m³/día) para riego de áreas verdes en el punto Latitud Norte 20°39'31.40" Longitud Oeste 105°14'56.60" dentro del predio de la unidad privativa Hotel Regina.

Contrato de energía eléctrica. El Hoteles Vallarta 205 cuenta con el servicio de energía eléctrica proporcionado por la **Comisión Federal de Electricidad**, con número de servicio 494121002992 con una demanda total contratada y conectada de 1035 kW, se adjunta copia simple del recibo más reciente del servicio.

Manejo de residuos:

Recolección de residuos peligrosos. Proporcionado principalmente por la empresa REMADE y/o Daniel García Fonseca, proveedor que cuenta con las autorizaciones otorgadas por la SEMARNAT números 14-067-PS-I-116-2023 como transportista y 14-067B-PS-II-128-2022 como destinatario. Además, **Hoteles Vallarta 205** se encuentra registrado ante la SEMARNAT como empresa generadora de residuos peligrosos con NRA SRE1406700163, en la categoría de micro generador, misma que será modificada en cuanto al tipo y cantidad de residuos que se generan para cambiar de categoría a pequeño generador, cuenta además con las instalaciones y procedimientos para el correcto manejo de estos residuos en apego a la normatividad en la materia.

Recolección de residuos de manejo especial y residuos sólidos urbanos. **Hoteles Vallarta 205** cuenta con registro como generador de residuos de manejo especial número 1406704671 otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco y Registro del Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial número 1406700440 PM/19, como resultado del cual los residuos se disponen de la siguiente manera:

Residuos de manejo especial. Son entregados a la empresa REMADE y/o Daniel García Fonseca, proveedor que cuenta con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y

Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco número DR 0557 como transportista y 140670392 CARE como destinatario.

Residuos sólidos urbanos. Son entregados al Servicio contratado por el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, quien cuenta con autorización DRT 1419 para su disposición en el Relleno Sanitario El Gavilán que cuenta con autorización DEMI 1406700309 DF.

X. OBRAS Y ACTIVIDADES QUE SE PRETENDEN REALIZAR

Se pretenden realizar actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, sustitución y modificación de infraestructura y ampliación menor de las obras e instalaciones existentes del **Hotel The Westin Resort & Spa Puerto Vallarta** construidas en propiedad privada y que han estado en operación desde la conclusión de su construcción en 1992. Todas se realizarán dentro de la poligonal de la unidad privativa Hotel Regina (55,415.28 m²) y estarán vinculadas a las obras construidas entre 1988 y 1992.

Las obras y actividades no incrementarán el número de habitaciones del hotel, tampoco incrementarán superficies de desplante ni de construcción existentes; aunque contemplan la instalación de una estructura ligera de 60 m² a ubicarse sobre un piso existente; y el incremento en 748 m² de la superficie ocupada por obras no techadas (lo que, en conjunto, representa un 1.45% de la superficie total de la unidad privativa).

A continuación, se describen puntualmente las actividades que se pretenden realizar y que son objeto de la presente petición.

a. Actividades de conservación y mantenimiento de interiores

En los Cuerpos A, B y C, Cuerpo de Recepción, Bar Tlaquepaque, Restaurante Arrecife (cocina, bodega, bar y palapa principal), Kid's Club, Bar La Cascada, Restaurante El Palmar y Bar de playa Arrecife (Figura 28) se realizarán las siguientes actividades:

En las 280 habitaciones ubicadas en **los Cuerpos A, B y C**:

- Cambio de colores en los muros y plafones.
- Cambio de accesorios en baños (lavabos, regaderas, muebles WC, canceles y elementos decorativos).
- Cambio de temperatura de iluminación y de accesorios eléctricos (placas de contactos y apagadores).
- Sustitución de elementos decorativos (muebles, tapetes, cortinas, lámparas, etc.).
- Aplanado en muros.
- Instalación de piso de mármol travertino sobre piso existente en las Grand suites.
- Remodelación de jacuzzis existentes.

En los Salones de Convenciones ubicados en el **Cuerpo de Recepción**:

- Reemplazo de alfombras, trabajos de pintura y plafones y mejoras de iluminación.

En los **Restaurantes y Bares**:

- Cambio de mobiliario, cambio de acabados, mejoras o instalación de nuevos equipos de cocina y nuevas barras.

Figura 28. Ubicación de las actividades en interiores



b. Actividades de conservación y mantenimiento de exteriores

En las **instalaciones descubiertas** (canchas de tenis y su área circundante, albercas, estacionamiento, calles, pisos y pasillos con sus muros y muretes, regaderas de playa, bardas perimetrales y PTAR) se realizarán las siguientes actividades:

- Reemplazo de elementos dañados.
- Adecuaciones a una de las canchas existentes para convertirla a pista de Padel y pista de Pickleball.
- Adecuaciones en espacios circundantes a las canchas de tenis para delimitar un pequeño jardín con muros y muretes en la colindancia con el Fitness Center.
- Instalación de cubierta de pérgola sobre el camino de acceso al Fitness Center, será una estructura ligera de 60 m² de armaduras con perfiles metálicos enchapados en durock y pintadas.

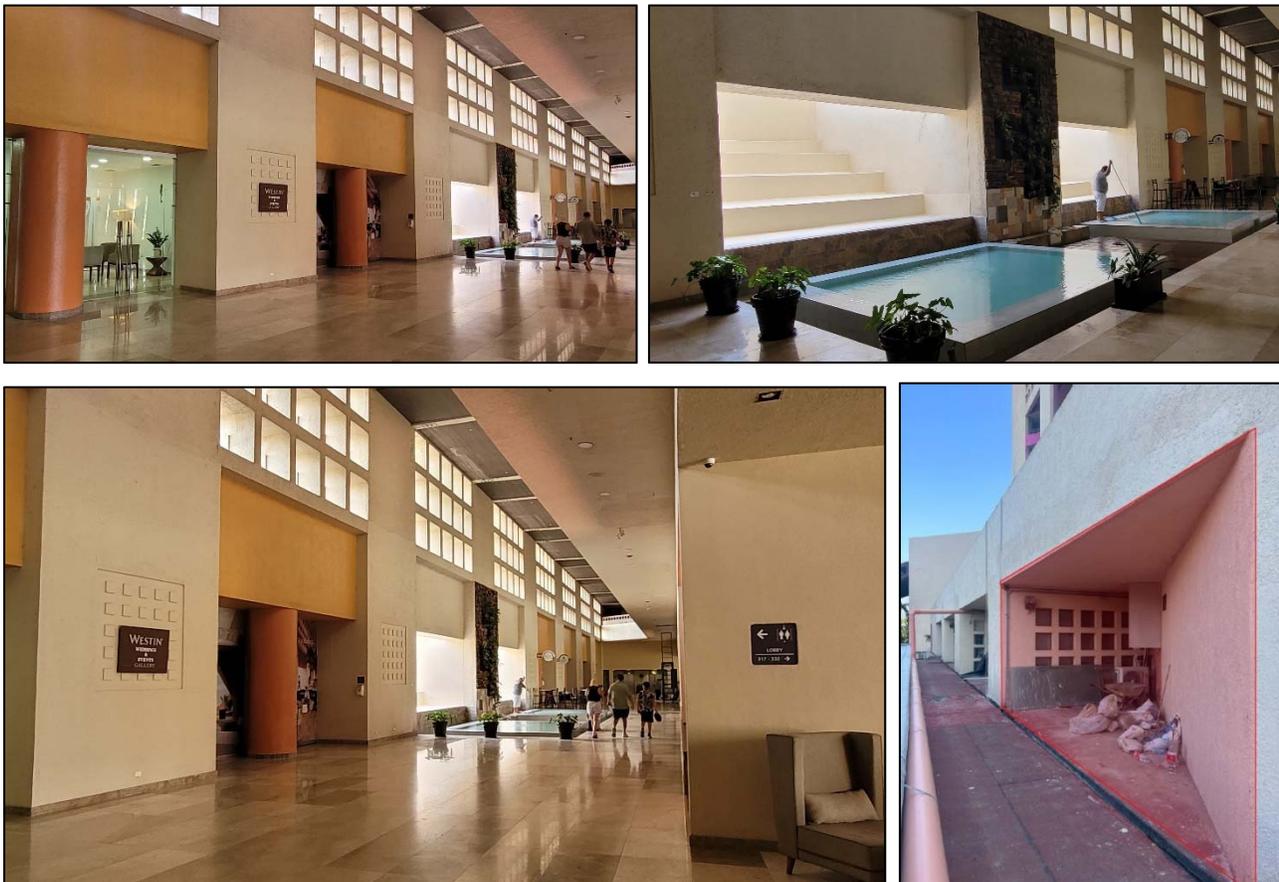
c. Actividades de modificación o sustitución de infraestructura

En el **Nivel 3 del Cuerpo A y Fitness Center** (Figura 29) se realizarán modificaciones de los elementos interiores existentes, sin aumentar superficie techada, altura actual de las obras ni número de habitaciones del hotel.

Se adjunta:

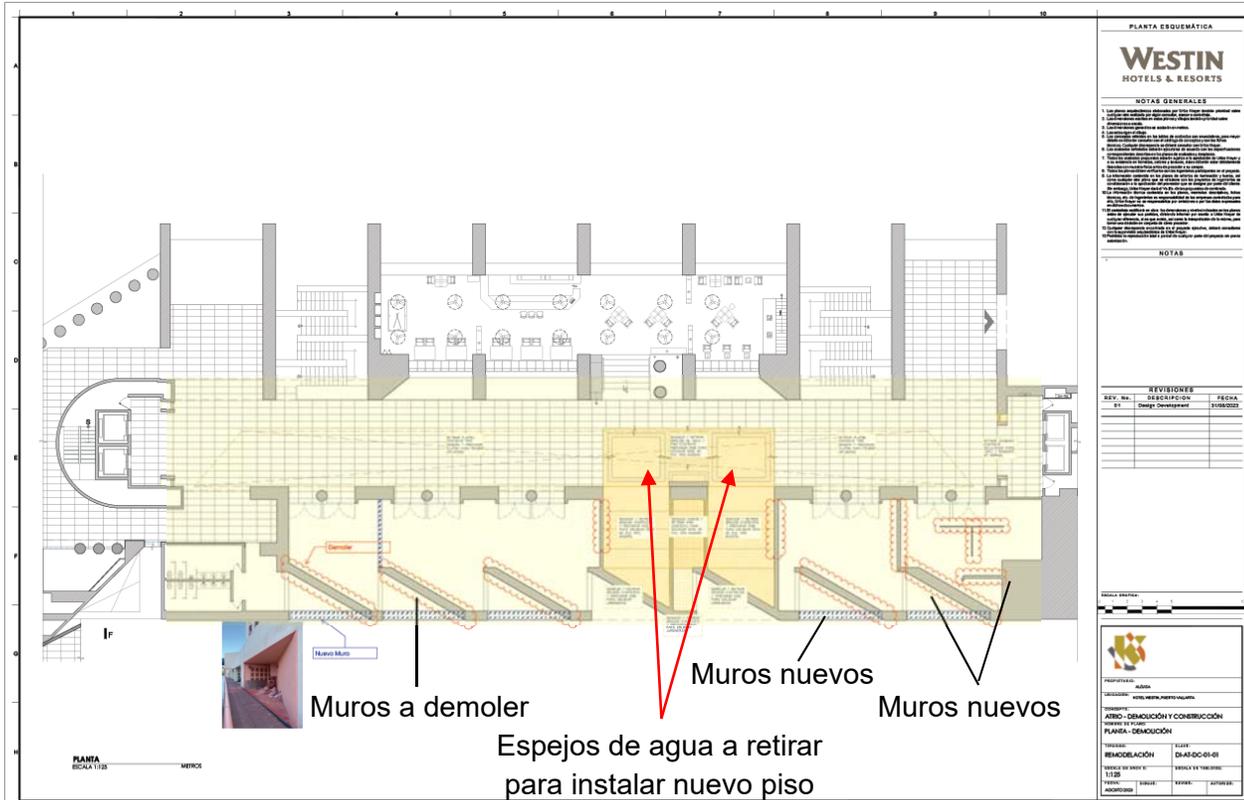
- En físico: Planta– Demolición. Clave-DI-AT-DC-01-01, escala 1:125 elaborado en agosto de 2023.
- En digital, Plano de la distribución original de los Cuerpos A, B y C y Cuerpo de Recepción, Planta Baja, Plano HITV-01 N 4.75 elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos en 1990.

Figura 30. Fotografías actuales de las obras que se pretenden modificar



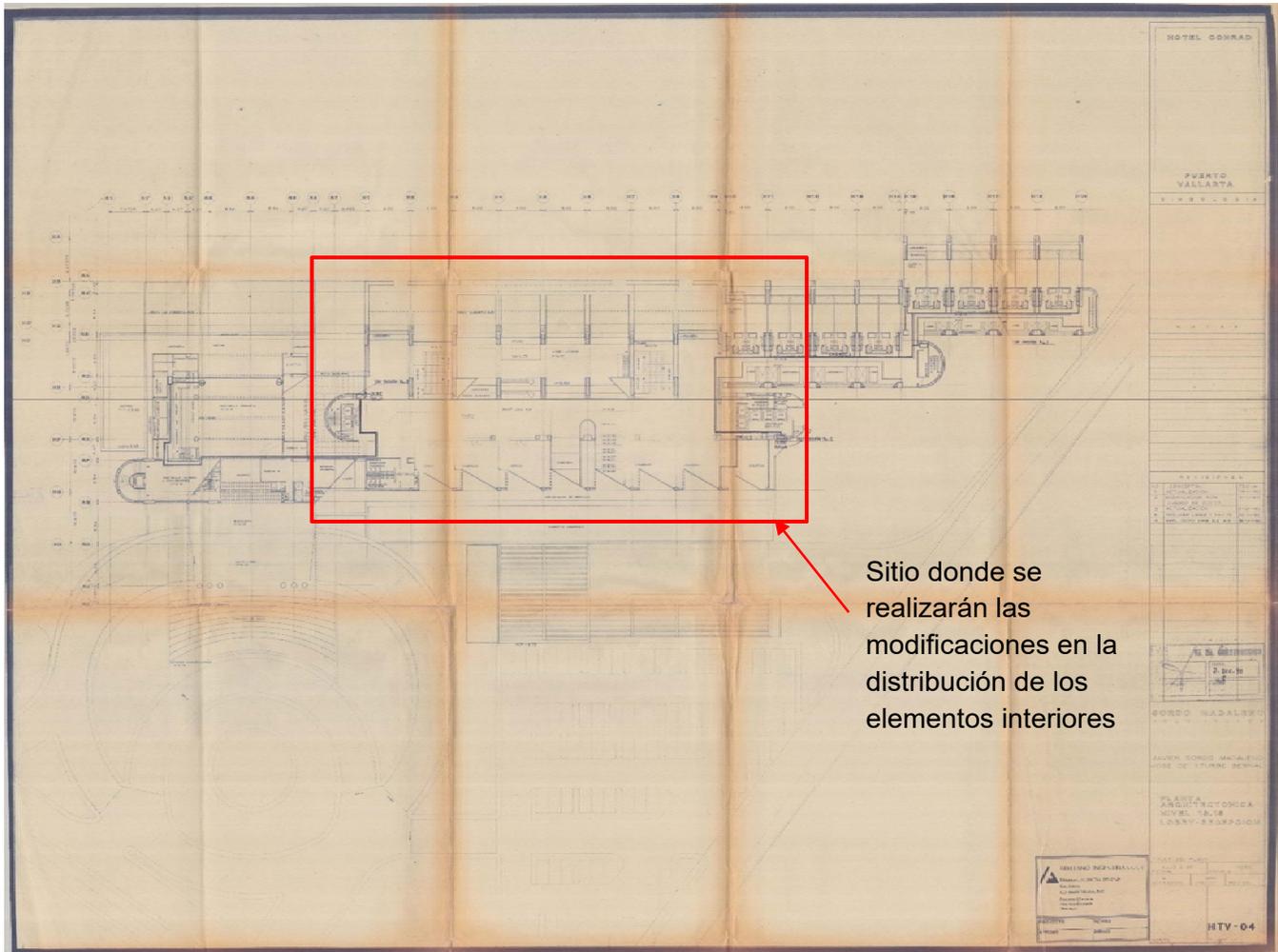
Fotografía superior izquierda: área de locales, cuyos muros internos y posteriores serán demolidos y reubicados. Superior derecha: espejos de agua que serán retirados y sustituidos por patios y pisos, con jardineras. Inferior derecha: plafón sobre pasillo en el que se realizarán trabajos de mantenimiento. Inferior derecha: muros posteriores de los locales, actualmente ubicados en diagonal, serán retirados y se construirán nuevos muros alineados al límite del edificio, sin incrementar área techada.

Figura 31. Plano indicando ubicación los elementos que se pretenden modificar (elementos por retirar y elementos nuevos), todos dentro de la estructura actual del edificio.



Fuente: Planta- Demolición. Clave-DI-AT-DC-01-01, escala 1:125 elaborado en agosto de 2023, adjunto.

Figura 32. Ubicación del sitio donde se realizarán las modificaciones



Fuente: Plano original del Nivel 3 de los Cuerpos A, B y C y Cuerpo de Recepción, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos en 1990 (adjunto en digital).

En interiores del Fitness Center:

En el interior del Fitness Center, que actualmente tiene un gimnasio, jacuzzi, vestidores y regaderas, baño sauna, vapor, área de recepción con espejo de agua decorativo y dos pequeñas piscinas interiores de aproximadamente 35 m² cada una, con una superficie total estimada de 1460 m², se realizarán las siguientes actividades:

En el área de Spa:

- Retiro del espejo de agua decorativo ubicado en área de estar del Spa.
- Construcción de dos pequeñas piscinas de inmersión de agua caliente y dos de inmersión de agua fría, de aproximadamente 9 m² cada una, con sistema de recirculación de agua.
- Reorganización de particiones interiores.

- Cambio de mobiliario, accesorios y equipamiento.
- Actualizaciones de acabados e iluminación.
- Actualizaciones selectivas de Aire Acondicionado, Electricidad y Plomería.

En el área de Fitness Center:

- Construcción del nuevo baño en área existente techada.
- Cambio de mobiliario, accesorios y equipamiento.
- Actualizaciones de acabados e iluminación.

d. Ampliación de terrazas de habitaciones ubicadas en planta baja de los Cuerpos B y C

En **planta baja de los Cuerpos B y C** se realizará la **extensión de la terraza actual**, incorporando nuevos elementos:

- Ampliación de las terrazas existentes de cada una de las 16 habitaciones ubicadas en planta baja incorporando una terraza lounge “in pool” (terraza con una alberca de 40 cm de profundidad), con maceteros entre una y otra terraza, seguido por una alberca longitudinal tipo “swim up” de 1.30 metros de profundidad con asientos de piscina frente a las terrazas y sobre los bordes (Figura 35. Plano de la ampliación propuesta). La superficie total estimada de esta obra será de 748 m² con un volumen de agua aproximado de 484 m³. Incluye un cuarto de máquinas de aproximadamente 15 m³ a un costado del Cuerpo C. Se adjunta Plano Planta de Conjunto Lámina LA-001 de fecha 20 de diciembre de 2023 que ilustra la distribución de los elementos y sus dimensiones.

Esta ampliación se realizará parcialmente en una superficie ocupada por las terrazas actuales de las 16 habitaciones ubicadas en planta baja de los Cuerpos B y C y en una fracción jardín donde actualmente existen instalaciones eléctricas, de drenaje pluvial y del sistema de riego (Figura 33 y Figura 34).

Figura 33. Ubicación de las obras existentes que serán ampliadas y montaje de la ampliación propuesta

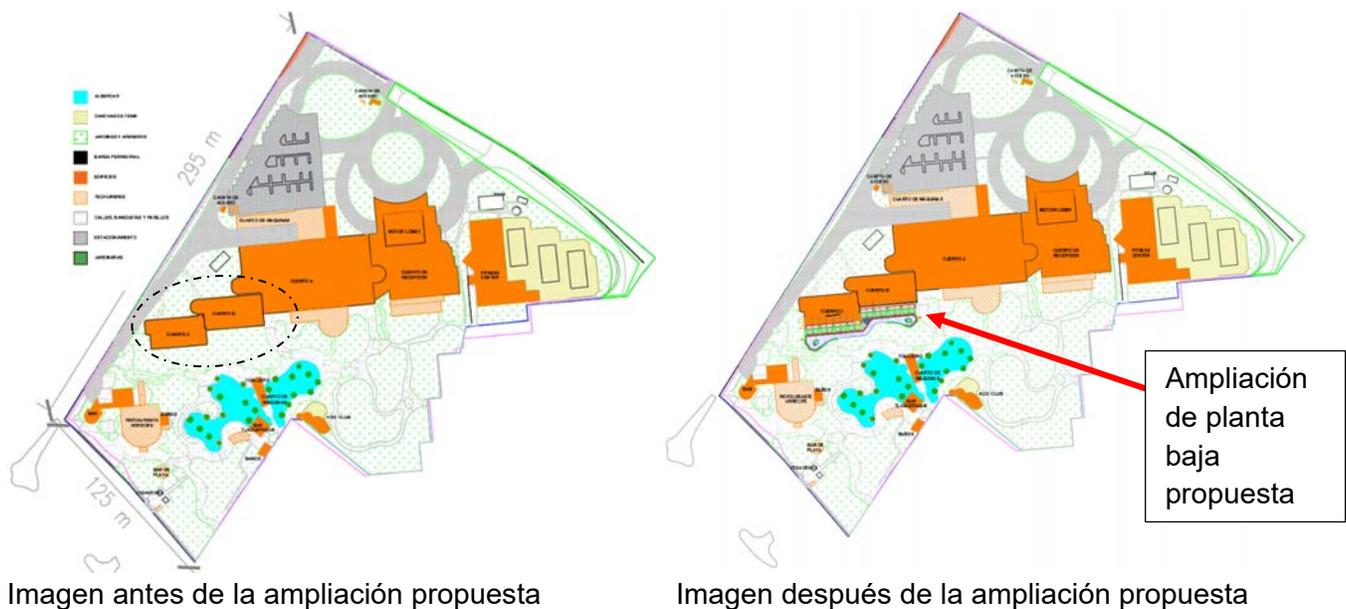
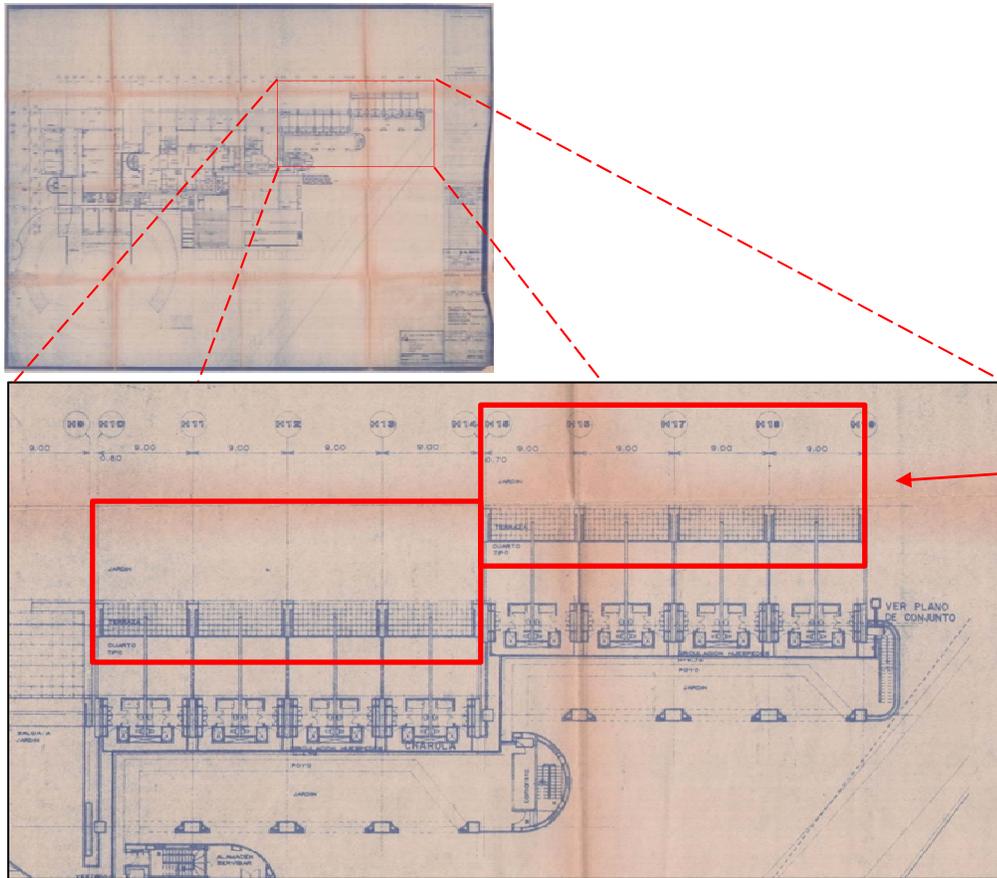


Figura 34. Ubicación del sitio donde se realizará la ampliación



Sitio donde se pretende realizar la ampliación de las terrazas de las habitaciones con alberca swim up.

Fuente: Plano original del Nivel 1 de los Cuerpos A, B y C y Cuerpo de Recepción, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos en 1990.

Figura 35. Plano de la ampliación propuesta



Ampliación de las terrazas de las habitaciones con alberca swim up.

Descripción del proceso constructivo de la ampliación:

Los trabajos de ampliación de las obras existentes se realizarán en un periodo estimado de tres meses.

Para los trabajos de construcción de las albercas adyacentes a los Cuerpos B y C, inicialmente se trabajará en la reubicación de instalaciones sanitarias existentes, con la finalidad de liberar el área donde se encontrarán las nuevas albercas.

Posterior se comenzará con los trabajos de excavación por medios mecánicos de acuerdo a los niveles indicados en proyecto. A continuación, se realizarán trabajos de colocación de bases compactadas, de acuerdo a estudio de mecánica de suelos, una vez realizada las pruebas de compactación, se comenzará con habilitado de acero de refuerzo de acuerdo a proyecto, liberando áreas para proceder con la colocación de canalizaciones pertinentes a la instalación de la alberca, continuando con el colado de concreto premezclado. Luego se realizará el relleno alrededor de las albercas para llegar al nivel de proyecto para integrar las obras a su entorno, hacia el sur con jardines y hacia el norte con las terrazas y habitaciones de los Cuerpos A y B, finalizando con albañilería, recubrimientos, instalaciones de la alberca, instalaciones de riego y paisajismo.

Estos trabajos serán puntuales, interviniendo temporalmente un área máxima de 2000 m² para su ejecución, por movimiento de maquinaria y personal. Cabe mencionar que la superficie a intervenir está rodeada por otros elementos del hotel (Cuerpos B y C, pisos y andadores, albercas y calle de servicio), por lo tanto, los trabajos se realizarán con los cuidados necesarios para evitar impactos por ruido, vibraciones, residuos y polvos hacia las áreas circundantes.

Figura 36. Situación actual del sitio donde se pretende realizar la ampliación



El sitio donde se pretende realizar la ampliación actualmente está ocupada parte por las terrazas existentes de las habitaciones, parte por instalaciones eléctricas, de drenaje pluvial y del sistema de riego y por jardines con plantas de ornato inducidas, principalmente por césped, setos de *Cordyline sp.* e *Hibiscus sp.*, palma Kerpis, Areca y de coco de agua (*Cocos nucifera*); posiblemente el árbol ubicado al lado del pasillo esté dentro de la huella de la obra, se trata de un *Ficus sp.* inducido; se valorará su retiro o reubicación una vez que se defina el trazo de la ampliación.

e. Resumen de elementos que serán intervenidos y cambio de superficies

En la Tabla 4 se indican los elementos que serán intervenidos y si las obras y actividades a realizar modificarán la superficie del elemento.

Tabla 4. Desglose de superficies de las obras e instalaciones señalando si tendrá intervención derivado de las obras y actividades de la presente solicitud y el cambio en la superficie, si la hubiere.

Número	Obra o instalación	Actividades a realizar	Superficie en planta baja (m ²) ANTES	Superficie en planta baja (m ²) DESPUÉS
	Edificaciones principales			
1	Cuerpo A	Interiores	3,922.15	Sin cambio en superficie cubierta. Véase punto 31 de esta tabla para cambio en superficie no cubierta.
2	Cuerpo B	Interiores	851.95	
3	Cuerpo C	Interiores	713.00	
4	Cuerpo de Recepción	Interiores	2,917.00	
5	Fitness Center	Interiores	1,460.00	
	Subtotal		9,864.10	9,864.10
	Instalaciones especiales			
	Edificación			
6	Bar Tlaquepaque	Interiores	100.90	Sin cambio
7	Cuarto de máquinas de alberca y Toallero		114.70	Sin cambio
8	Cuarto de transformadores		65.90	Sin cambio
9	Dos accesos (casetas)		34.30	Sin cambio
10	Restaurante Arrecife (cocina, bodega y bar)	Interiores	292.90	Sin cambio
11	Baños de alberca		47.50	Sin cambio
12	Baño Restaurante Arrecife		39.20	Sin cambio
13	Kids Club (Juegos infantiles)	Interiores	144.70	Sin cambio
	Subtotal		840.10	840.10
	Techumbre ligera			
14	Bar La Cascada	Interiores	450.30	Sin cambio
15	Restaurante El Palmar	Interiores	352.60	Sin cambio
16	Cuarto de máquinas de torre de enfriamiento		670.50	Sin cambio
17	Palapa de concesiones	Reemplazo de elementos dañados	8.10	Sin cambio
18	Restaurante Arrecife (Palapa e ingreso principal)	Interiores	673.70	Sin cambio
19	Restaurante Arrecife (dos techumbres en ingresos)	Interiores	31.80	Sin cambio
20	Bar de playa Arrecife	Interiores	64.30	Sin cambio
21	Techumbre estacionamiento	Sin intervención	26.20	Sin cambio

22	Bar Tlaquepaque (área de comensales pergolada)		66.20	Sin cambio
Subtotal			2,343.70	2,343.70
Instalaciones descubiertas				
23	Canchas de tenis	Cambio de piso	782.60	Sin cambio
23	Área circundante a canchas de tenis	Delimitación de jardines.	1,635.00	Sin cambio
24	Albercas (dos)	Reemplazo de elementos dañados.	1,793.10	Sin cambio
25	Estacionamiento y calles		10,009.70	Sin cambio
26	Pisos y pasillos con muros o muretes	Un pasillo de acceso al Fitness Center será cubierto con una pérgola ligera de 60 m ² . Y los elementos dañados serán reemplazados.	6,214.00	60 m ² de pasillo serán cubiertos con una estructura ligera tipo pérgola.
27	Regaderas de playa	Reemplazo de elementos dañados.	176.50	Sin cambio
28	Bardas perimetrales		131.70	Sin cambio
29	PTAR		183.60	Sin cambio
30	Kids Club jardín de juegos infantiles		106.70	Sin cambio
31	Swim up pool	Ampliación de terrazas de habitaciones en Cuerpos B y C ubicadas en planta baja	0.00	748.00
Subtotal			21,032.90	21,560.90
Áreas libres				
	Jardines y terreno natural	Sustitución de 748 m ² de área ajardinada por la ampliación de las terrazas de las habitaciones de los Cuerpos B y C ubicados en planta baja	21,334.48	20,586.48
Subtotal			21,334.48	20,586.48
TOTAL			55,415.28	55,415.28

f. Programa de trabajo

El conjunto de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, sustitución y modificación de infraestructura y ampliación menor de las obras e instalaciones existentes del **Hotel The Westin Resort & Spa Puerto Vallarta** se pretenden desarrollar paulatinamente en el transcurso de los próximos dos años; sin embargo, se tiene programado terminar la gran mayoría de los trabajos para abril 2025.

g. Aspectos de las obras y actividades a realizar, relevantes en materia ambiental

Durante las obras y actividades que se pretenden realizar se llevarán a cabo las siguientes acciones relevantes en materia ambiental:

1. Previo al inicio de las obras y actividades se delimitará el límite del área de obra, por zona de intervención. Cuando las actividades pudieran generar polvos, se colocará una malla limítrofe para reducir su dispersión.
2. Para aquellos equipos nuevos que se pretendan instalar y que pudieran generar ruidos o vibraciones durante su operación: durante la selección de los equipos y los procedimientos de su instalación, se verificará que se cumplan con los límites máximos permisibles establecidos en esta Norma para una zona Industrial y comercial: 6:00 a 22:00 - 68 dB(A); 22:00 a 6:00 - 65 dB(A), cuando sea necesario se realizarán las adecuaciones al sitio para contener los ruidos y vibraciones. Una vez concluidas las obras e instalaciones se realizará un monitoreo del nivel sonoro perimetral para verificar el cumplimiento.
3. Ahorro y uso eficiente del agua:
 - Cuando se cambien o instalen muebles de baño, grifería, dispositivos de riego de áreas verdes y dispositivos en albercas, se seleccionarán aquellos de bajo consumo de agua; los sistemas que se instalarán y procedimientos de operación tendrán por objetivo un uso eficiente del agua.
 - Los accesorios a instalar tendrán las siguientes características:
 - Fluxómetros que cumplan con la NOM-005-CONAGUA-1996. *Fluxómetros-especificaciones y métodos de prueba.*
 - Regaderas que cumplan con la NOM-008-CONAGUA-1998. *Regaderas empleadas en el aseo corporal. Especificaciones y métodos de prueba.*
 - Inodoros que cumplan con la NOM-009-CONAGUA-2001. *Inodoros para uso sanitario – Especificaciones y métodos de prueba.*
 - Válvulas de admisión y de descarga para tanque de inodoro que cumplan con la NOM-010-CONAGUA-2000. *Válvula de admisión y válvula de descarga para tanque de inodoro- Especificaciones y métodos de prueba.*
 - Los trabajadores tendrán acceso a los baños del hotel.

2. En el caso de que se requiera material de banco, arena o gravilla, éstos serán adquiridos de bancos de material autorizado, previa verificación de las autorizaciones vigentes. Se solicitará al proveedor que transporte el material cubierto con lona para evitar la dispersión de polvos y gravilla.
3. Durante las actividades de paisajismo:
 - Se evitará el establecimiento de plantas incluidas en la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
 - Si fuese necesario utilizar agroquímicos y fertilizantes: La aplicación se realizará por personal capacitado, dando prioridad a biofertilizantes y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, sólo se aplicarán aquellos autorizados por la COFEPRIS y, preferentemente, que no sean Plaguicidas Altamente Peligrosos incluidos en la Lista PAN Internacional de PAP más actual.
4. Se verificará que la maquinaria de construcción que se utilice en la obra se encuentre en buen estado y cuente con sus servicios de mantenimiento basado en horas uso. No se permitirán actividades de mantenimiento preventivo y correctivo dentro del predio del hotel.
5. Los residuos serán manejados de la siguiente forma:
 - Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos de la construcción y otro para el acopio de residuos urbanos, adecuándolo con señalética y contenedores adecuados al tipo y cantidad de residuos a generar.
 - Los residuos de la construcción potencialmente aprovechables (madera, metal, plástico, cartón) serán separados y entregados a un tercero para su reutilización o reciclaje.
 - Los residuos de la construcción no aprovechables serán llevados al relleno sanitario o algún sitio de acopio de escombros que cuente con la autorización correspondiente.
 - Los residuos sólidos urbanos serán acopiados en botes de basura debidamente rotulados, colocados en sitios estratégicos del proyecto. Los botes serán vaciados por lo menos tres veces por semana. No se permitirá que rebosen. Los residuos se entregarán al servicio de limpieza para su correcta disposición.
 - Los residuos peligrosos serán separados, almacenados en el almacén temporal del hotel, registrados en la bitácora del hotel y entregados a empresas autorizadas para su recolección y disposición. Cabe mencionar que Hoteles Vallarta 205 ya cuenta con su registro como generador de residuos peligrosos.
6. No se realizarán trabajos en la proximidad del límite de la unidad privativa en su colindancia con la playa, en la fracción de arena frente al hotel ni en el mar.

XI. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS APLICABLES

La vinculación de las obras y actividades que se pretenden realizar y que son objeto de la presente petición expone en la Tabla 5.

Tabla 5. Instrumentos jurídicos aplicables al proyecto y su vinculación

Materia	Instrumento jurídico	Vinculación
Impacto Ambiental	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en materia de evaluación del Impacto Ambiental.	Se cumple , las obras y actividades a realizar recaen en el supuesto del artículo 6 y Cuarto Transitorio, por analogía, del reglamento de la LGEEPA, por lo que podrán ser exentadas de la presentación de la manifestación de impacto ambiental, tal como se desarrolla en el Apartado VIII y en el Apartado XIII.
Cambio de uso de suelo en terrenos forestales	Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento.	No aplica . Las obras y actividades se realizarán en un terreno con uso de suelo de Asentamientos Humanos (Figura 40) por lo que no implicarán la intervención de terrenos forestales.
Vida silvestre	Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento	No aplica . Las obras y actividades no implicarán la intervención de ecosistemas naturales ni la manipulación de especies silvestres.
	NORMA Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003 Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar; y Acuerdo por el que se adiciona la especificación 4.43.	No aplica . No hay humedales con vegetación de manglar en el sitio donde se realizarán las obras y actividades ni en un perímetro de 300 metros a la redonda.
	NORMA Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental- Especies nativas de México de flora y fauna silvestres- Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Se cumple , las obras y actividades a realizar no implicarán la manipulación de algún ejemplar de especies referidas en esta Norma ni la intervención de su hábitat.
Áreas Naturales Protegidas	No existe declaratoria de Área Natural Protegida para el sitio de las obras y actividades.	No aplica . El sitio donde se realizarán las obras y actividades no se inscribe dentro de un Área Natural Protegida federal, estatal o municipal. Tampoco se inscribe dentro de algún sitio Ramsar.

Actividades altamente riesgosas	Listado de materiales y sustancias altamente peligrosas	No aplica. No se utilizarán sustancias y materiales en cantidades que igualen o rebasen la cantidad de reporte establecida en el primer y segundo listados de actividades altamente riesgosas
Residuos peligrosos	Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento	Se cumple, los residuos peligrosos que pudieran generarse durante las actividades se manejarán en apego a la normatividad. Se acopiarán de forma diferenciada y resguardarán en el almacén de residuos peligrosos del hotel, para su posterior entrega a un proveedor autorizado. Adicionalmente, no se permitirán en el predio actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de maquinaria pesada, misma que se realizará por el propietario en un taller especializado. Como se mencionó en el Apartado IX, el promovente cuenta con su registro como generador de residuos peligrosos y las instalaciones y procedimientos para su correcto manejo.
Residuos sólidos urbanos y de manejo especial	Ley de Gestión Integral de los Residuos del Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el 24 de febrero de 2007; última reforma publicada el 27 de abril de 2019.	Se cumple, los residuos urbanos y de manejo especial generados como parte de las obras y actividades de la presente petición se acopiarán en sitios específicos según el tipo de residuo. Aquellos potencialmente aprovechables serán entregados a un tercero autorizado para su reutilización o reciclaje; aquellos que no son valorizables se entregarán al servicio contratado por el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta para su disposición en el Relleno Sanitario.
Emisiones a la atmósfera por fuentes fijas	Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco, última reforma publicada en el Periódico Oficial el 15 de noviembre de 2022.	No aplica. Las obras y actividades a realizar no implican la instalación de equipos de combustión de calentamiento indirecto con combustibles convencionales o sus mezclas que deban sujetarse a la NOM-085-SEMARNAT-2011.
Emisiones a la atmósfera por fuentes móviles	NORMA Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los	No aplica. Para la ejecución de las obras y actividades en el hotel no se utilizarán vehículos automotores.

	vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	
	NORMA Oficial Mexicana NOM-050-SEMARNAT-2018, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos.	
Ruido	NORMA Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición; y su Acuerdo por el que se modifica el numeral 5.4.	El nivel sonoro emitido por los equipos a instalar como parte de las obras y actividades objeto de la presente petición cumplirá con los límites máximos permisibles establecidos en esta Norma para una zona Industrial y comercial: 6:00 a 22:00 - 68 dB(A) 22:00 a 6:00 - 65 dB(A) Una vez concluidas las obras e instalaciones se realizará un monitoreo del nivel sonoro perimetral para verificar el cumplimiento.
Ordenamiento Ecológico Territorial	Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) Acuerdo por el que se expide. Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 07 de septiembre de 2012.	El sitio donde se realizarán las obras y actividades se inscribe en la Región Ecológica 6.32 , Unidad Ambiental Biofísica (UAB) 65: Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, cuya política ambiental es la de Protección, preservación y aprovechamiento sustentable, con nivel de prioridad Baja. El rector del desarrollo es la Preservación de Flora y Fauna. Las acciones de desarrollo en esta Región Ecológica deben sujetarse a los criterios: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15BIS, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43, 44. Las obras y actividades objeto de la presente solicitud están alineadas a las estrategias sectoriales aplicables a la Región Ecológica 6.32, tal como se describe en la Tabla 6 y Tabla 7.
Ordenamiento Ecológico Regional	Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco	El sitio donde se realizarán las obras y actividades se ubica en la Región 9 del Acuerdo del Ejecutivo mediante el cual se establece la nueva regionalización administrativa del Estado de Jalisco para impulsar el

		<p>desarrollo de la Entidad; publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, el 15 de octubre de 1998. Por lo tanto, la Unidad de Gestión Ambiental se encuentra prevista en el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada “Costa Alegre” del Estado de Jalisco publicado en el Periódico Oficial el 27 de febrero de 1999, tal como lo establece el Acuerdo publicado en el Periódico Oficial el 27 de julio del año 2006.</p>
	<p>Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada Costa Alegre del Estado de Jalisco publicado en el Periódico Oficial el 27 de febrero de 1999, modificado mediante acuerdos publicados en el mismo instrumento el 29 de abril de 1999, 6 de noviembre de 1999, 20 de julio de 2010, 01 de octubre de 2011 y 01 de noviembre de 2011.</p>	<p>El sitio donde se realizarán las obras y actividades se inscribe en la Unidad de Gestión Ambiental Tu2030 A, cuya política ambiental es de Aprovechamiento, con Turismo como uso predominante compatible con Asentamientos humanos (alta) e Infraestructura (Figura 37).</p> <p>Los criterios aplicables a la UGA por usos de suelo:</p> <p>Uso: Manglares y Esteros. MAE: 2,3,5,7,16,25,31.</p> <p>Uso: Asentamientos humanos Criterios: Ah: 1-8.</p> <p>Uso: Infraestructura Criterios: If: 1,6,7,10,13,16,17,19.</p> <p>Uso: Turismo Criterios: Tu: 1,7-14,16-28,35,36.</p> <p>Las obras y actividades se apegan a lo establecido en los criterios ambientales definidos para la unidad de gestión en la que se inscribe. En la Tabla 8 se realiza la vinculación del proyecto con estos lineamientos ecológicos.</p>
	<p>Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada Costa Alegre del Estado de Jalisco – Ventana: Puerto Vallarta-El Tuito, publicado en el Periódico Oficial el 01 de noviembre de 2011.</p>	<p>El sitio donde se realizarán las obras y actividades se inscribe en la Unidad de Gestión Ambiental Tu23029 A, cuya política ambiental es de Aprovechamiento, con Turismo como uso predeterminado, compatible con Asentamientos Humanos (media) e infraestructura y uso condicionado Agrícola (Figura 38).</p>

		<p>Los criterios aplicables a la UGA por usos de suelo:</p> <p>Uso: Manglares y Esteros. MAE: 2,3,5,7,16,31,44.</p> <p>Uso: Asentamientos humanos Criterios: Ah: 1-3,4,5,6,8</p> <p>Uso: Infraestructura Criterios: If: 1,6,7,10,13,16,17,19.</p> <p>Uso: Turismo Criterios: Tu: 1,6-14,16-25,26,27,28,35,36.</p> <p>Uso: Agricultura Criterios: 2,4,6,7,8,10,11,14,15,17,18,19, 20, 21,23,24,28</p> <p>Las obras y actividades se apegan a lo establecido en los criterios ambientales definidos para la unidad de gestión en la que se inscribe. En la Tabla 8 se realiza la vinculación del proyecto con estos lineamientos ecológicos.</p>
Ordenamiento Ecológico Local	No existe POEL para el sitio en el que se inscriben las obras y actividades.	-
Desarrollo Urbano	Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Distrito Urbano 5" publicado en la Gaceta Municipal el 24 de diciembre de 2020, año 3, número 18, tomo 02.	<p>El predio se inscribe en la zona con uso de suelo Turismo sostenible de impacto bajo (TS-2). Para mayor detalle véase Apartado XI.c.</p> <p>Las obras y actividades a desarrollar son compatibles con el uso de suelo del predio en cuestión. En virtud de que éstas no modificarán la superficie de desplante y de construcción de las obras existentes ni su densidad, no aplica la vinculación con las normas de control urbanístico.</p>

a. Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO GENERAL DEL TERRITORIO. Acuerdo por el que se expide, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de septiembre de 2012.

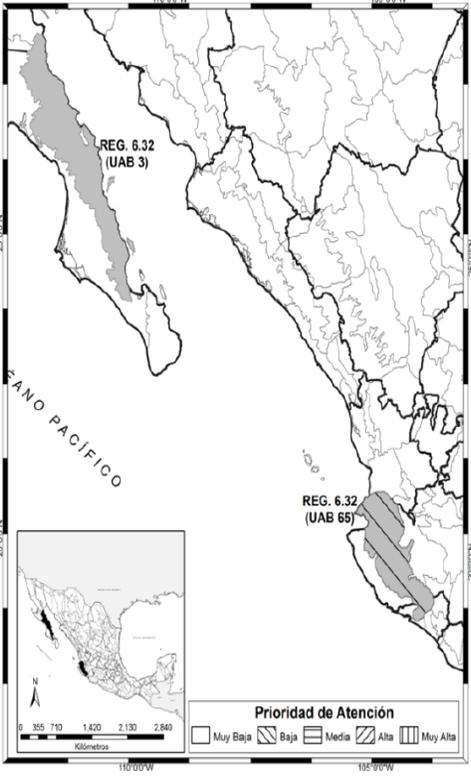
El 07 de septiembre de 2012 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el ACUERDO por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), que de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Ordenamiento Ecológico, será de observancia obligatoria en todo el territorio nacional y vinculará las acciones y programas de la Administración Pública Federal y las entidades paraestatales en el marco del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Este programa tiene por objeto el de llevar a cabo la regionalización ecológica del territorio nacional y de las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, a partir del diagnóstico de las características, disponibilidad y demanda de los recursos naturales, así como de las actividades productivas que en ellas se desarrollan, de la ubicación y situación de los asentamientos humanos existentes, y el de establecer los lineamientos y estrategias ecológicas para la preservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, así como para la localización de actividades productivas y de los asentamientos humanos.

El POEGT contempla 145 unidades ambientales biofísicas representadas a escala 1:2,000,000, a las que les fueron asignados lineamientos y estrategias ecológicas específicas que fueron construidos a partir de los diagnósticos, objetivos y metas comprendidos en los programas sectoriales, emitidos respectivamente por las dependencias de la Administración Pública Federal que integran el Grupo de Trabajo Intersecretarial. Estas estrategias se implementarán a partir de una serie de acciones que cada uno de los sectores en coordinación con otros sectores deberán llevar a cabo, con base en lo establecido en sus programas sectoriales o el compromiso que asuman dentro del Grupo de Trabajo Intersecretarial para dar cumplimiento a los objetivos del POEGT.

La unidad privativa Hotel Regina se inscribe en la Unidad Ambiental Biofísica número 65: Sierras de la Costa de Jalisco y Colima cuyas características principales se presentan en la Tabla 6.

Tabla 6. Características de la Unidad Ambiental Biofísica y Estrategias.

REGIÓN ECOLÓGICA 6.32, UNIDAD AMBIENTAL BIOFÍSICA: 65 SIERRAS DE LA COSTA DE JALISCO Y COLIMA		
		
<p>Localización: Parte norte y oeste de Colima y oeste del estado de Jalisco.</p> <p>Superficie: 16,531.15 km²</p> <p>Población: 565,328 habitantes en 2010, sin presencia de población indígena.</p> <p>Estado actual del Medio Ambiente (2008):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Medianamente estable. Conflicto Sectorial Medio. - Media superficie de ANP's. - Media degradación de los Suelos. - Alta degradación de la Vegetación. - Sin degradación por Desertificación. - La modificación antropogénica es baja. - Longitud de Carreteras (km): Baja. - Porcentaje de Zonas Urbanas: Muy baja. - Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. - Densidad de población (hab/km²): Baja. - El uso de suelo es Forestal y Agrícola. - Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. - Porcentaje de Zona Funcional Alta: 49.4. - Media marginación social. Bajo índice medio de educación. Bajo índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Muy bajo indicador de consolidación de la vivienda. Bajo indicador de capitalización industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. - Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. - Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera. 		
Escenario al 2033	Escenario futuro basado en las tendencias actuales de uso del territorio y la degradación de los recursos naturales.	Inestable
Política Ambiental	Disposiciones y medidas generales que coadyuvan al desarrollo sustentable. Su aplicación promueve que los sectores del gobierno federal actúen y contribuyan en cada UAB hacia este modelo de desarrollo.	Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Prioridad de atención	Presenta un estado ambiental estable a medianamente estable y de conflictos sectoriales de medio a muy bajo.	Baja
Rectores del desarrollo	Sectores que tienen un papel esencial en el devenir del desarrollo sustentable de una UAB, reconocen la necesidad de ir a la cabeza en la construcción de los acuerdos que se tomarán en el seno del Grupo de Trabajo Intersecretarial.	Preservación de Flora y Fauna

Coadyuvantes del desarrollo	Sectores que tendrán un papel de colaboradores con los cuales se generará la sinergia necesaria para mantener los acuerdos que se generen con la iniciativa de los Rectores.	Forestal – Minería
Asociados del desarrollo	Sectores comprometidos a participar con los demás sectores presentes en la UAB, desarrollando actividades cada vez más sustentables y alineadas con los lineamientos ecológicos.	Ganadería – Turismo

Tabla 7. Vinculación de las obras y actividades con las estrategias sectoriales del POET

Estrategias sectoriales		Vinculación
Grupo I. Dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del Territorio.		
A) Preservación	<ol style="list-style-type: none"> 1. Conservación <i>in situ</i> de los ecosistemas y su biodiversidad. 2. Recuperación de especies en riesgo. 3. Conocimiento análisis y monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad. 	No se realizará ninguna actividad que pudiera afectar especies silvestres, especialmente aquellas en riesgo, ni su hábitat. Todas las actividades se realizarán dentro del polígono de la unidad privativa Hotel Regina que fue totalmente intervenido en el año 1988.
B) Aprovechamiento sustentable	<ol style="list-style-type: none"> 4. Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, genes y recursos naturales. 5. Aprovechamiento sustentable de los suelos agrícolas y pecuarios. 6. Modernizar la infraestructura hidroagrícola y tecnificar las superficies agrícolas. 7. Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales. 8. Valoración de los servicios ambientales. 	No se intervendrán ecosistemas nativos, suelos agrícolas ni terrenos forestales. Las actividades de preparación del sitio, construcción y operación de las obras objeto de la presente solicitud tendrán por directriz el aprovechamiento sustentable de los recursos (materiales pétreos, agua potable, combustibles), tal como se detalla en el Apartado X fracción g.
C) Protección de los recursos naturales	<ol style="list-style-type: none"> 9. Propiciar el equilibrio de las cuencas y acuíferos sobreexplotados. 10. Reglamentar para su protección, el uso del agua en las principales cuencas y acuíferos. 11. Mantener en condiciones adecuadas de funcionamiento las presas administradas por CONAGUA. 12. Protección de los ecosistemas. 13. Racionalizar el uso de agroquímicos y promover el uso de biofertilizantes. 	Durante las obras y actividades de la presente solicitud se implementarán acciones para el ahorro de agua a corto, mediano y largo plazo; para la protección de los ecosistemas y el uso racional de agroquímicos, tal como se detalla en el Apartado X fracción g.
D) Dirigidas a la restauración	<ol style="list-style-type: none"> 14. Restauración de ecosistemas forestales y suelos agrícolas. 	No se intervendrán terrenos forestales ni suelos agrícolas.
E). Aprovechamiento	<ol style="list-style-type: none"> 15. Aplicación de los productos del Servicio Geológico Mexicano al desarrollo económico y 	Cuando sea necesario adquirir materiales pétreos para la

sustentable de recursos naturales no renovables y actividades económicas de producción y servicios	<p>social y al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables.</p> <p>15 bis. Consolidar el marco normativo ambiental aplicable a las actividades mineras, a fin de promover una minería sustentable.</p> <p>21. Rediseñar los instrumentos de política hacia el fomento productivo del turismo.</p> <p>22. Orientar la política turística del territorio hacia el desarrollo regional.</p> <p>23. Sustener y diversificar la demanda turística doméstica e internacional con mejores relaciones consumo (gastos del turista) – beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional).</p>	<p>ejecución de las obras y actividades, éstos serán adquiridos de bancos de material autorizados.</p> <p>Por otro lado, las obras y actividades a realizar buscan mejorar el valor de la experiencia del huésped durante su estancia sin incrementar la superficie del hotel y su densidad.</p>
Grupo II. Dirigidas al mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana		
D) Infraestructura y equipamiento urbano y regional	<p>31. Generar e impulsar las condiciones necesarias para el desarrollo de ciudades y zonas metropolitanas seguras, competitivas, sustentables, bien estructuradas y menos costosas.</p> <p>33. Apoyar el desarrollo de capacidades para la participación social en las actividades económicas y promover la articulación de programas para optimizar la aplicación de recursos públicos que conlleven a incrementar las oportunidades de acceso a servicios en el medio rural y reducir la pobreza.</p>	<p>Las obras y actividades a realizar buscan mejorar el valor de la experiencia del huésped durante su estancia en el hotel y, con ello, de su estancia en la Ciudad de Puerto Vallarta.</p>
E) Desarrollo social	<p>37. Integrar a mujeres, indígenas y grupos vulnerables al sector económico-productivo en núcleos agrarios y localidades rurales vinculadas.</p> <p>38. Fomentar el desarrollo de capacidades básicas de las personas en condición de pobreza.</p>	<p>Las obras y actividades se realizarán por personal debidamente contratado que cuente con todas sus prestaciones, promoviendo empleos justos.</p>
Grupo III. Dirigidas al fortalecimiento de la gestión y la coordinación institucional		
A) Marco Jurídico	<p>42. Asegurar la definición y el respeto a los derechos de propiedad rural.</p>	<p>No aplica. Las obras y actividades se realizarán en propiedad privada y en bienes nacionales concesionados.</p>
B) Planeación del Ordenamiento Territorial	<p>43. Integrar, modernizar y mejorar el acceso al Catastro Rural y la Información Agraria para impulsar proyectos productivos.</p> <p>44. Impulsar el ordenamiento territorial estatal y municipal y el desarrollo regional mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil.</p>	<p>Las obras y actividades a realizar se apegan a los ordenamientos que aplican al sitio, respetando el desarrollo ordenado y sustentable.</p>

b. Programa de Ordenamiento Ecológico Regional

Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.

Publicado en el Periódico oficial del Estado de Jalisco el día 28 de julio del año 2001 y modificado mediante acuerdo publicado en el mismo Periódico el día 27 de julio del año 2006 en el cual se reforma el POET de Jalisco para a) modificar el índice, b) reformar el apartado V.- Propuesta, recorriendo su punto 3.- Criterios del Ordenamiento Ecológico aun punto 4 e incluyendo como punto 3.- Unidades de Gestión Ambiental; se agregó el Anexo 4.- Usos de Suelo y su Vinculación Ambiental y el Anexo 5.- Cartografía.

Las nuevas unidades de gestión ambiental se definieron por regiones, atendiendo al Acuerdo del Ejecutivo mediante el cual se establece la nueva regionalización administrativa del Estado de Jalisco para impulsar el desarrollo de la Entidad, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el 15 de octubre de 1998.

De acuerdo a dicha regionalización, la ciudad de Puerto Vallarta se inscribe en la Región 09 Costa Norte, con sede en Puerto Vallarta, integrada por los municipios de Cabo Corrientes, Puerto Vallarta y Tomatlán.

IX. Región 09 Costa Norte con sede en Puerto Vallarta, integrada por los Municipios de:

020 Cabo Corrientes
067 Puerto Vallarta
100 Tomatlán

Al respecto, el POET del Estado de Jalisco, establece en el apartado V.- Propuesta, sección 3.- Unidades de Gestión Ambiental, para la Región 9:

Región 9

Las Unidades de Gestión Ambiental situadas en los municipios pertenecientes a la Región 9 del Acuerdo del Ejecutivo mediante el cual se establece la nueva regionalización administrativa del Estado de Jalisco para impulsar el desarrollo de la Entidad; publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", el 15 quince de Octubre de 1998 mil novecientos noventa y ocho; se encuentran previstas en el diverso Acuerdo del Gobernador del Estado mediante el cual se aprueba el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado Jalisco; publicado en el referido órgano de difusión local, el 27 veintisiete de Febrero de 1999 mil novecientos noventa y nueve.

Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada “Costa Alegre” del Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el 27 de febrero de 1999. Modificado mediante acuerdos publicados en el mismo instrumento el día 29 de abril d 1999, 6 de noviembre de 1999, 20 de julio de 2010, 01 de octubre de 2011 y 01 de noviembre de 2011.

Destaca el último acuerdo, publicado el 01 de noviembre de 2011, en el cual se actualizan las Unidades de Gestión Ambiental (UGAS) del Modelo de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada “Costa Alegre” del Estado de Jalisco y Actualizaciones, con sus cuadros de coordenadas y mapas a escala 1:250,000 y 1:50,000, y se crea la **Ventana prioritaria Puerto Vallarta-El Tuito**.

Vinculación

El sitio donde se realizarán las obras y actividades objeto de la presente petición (unidad privativa Hotel Regina) se inscribe en la Unidad de Gestión Ambiental **Tu₂030 A** del POER “Costa Alegre” (Figura 37) y en la Unidad de Gestión Ambiental **Tu₂03039 A** de la Ventana prioritaria Puerto Vallarta-El Tuito (Figura 38). La vinculación de las obras y actividades a realizar con los lineamientos ecológicos aplicables a estas UGA's se expone en la Tabla 8.

Figura 37. Ubicación de la unidad privativa Hotel Regina en el POER “Costa Alegre”

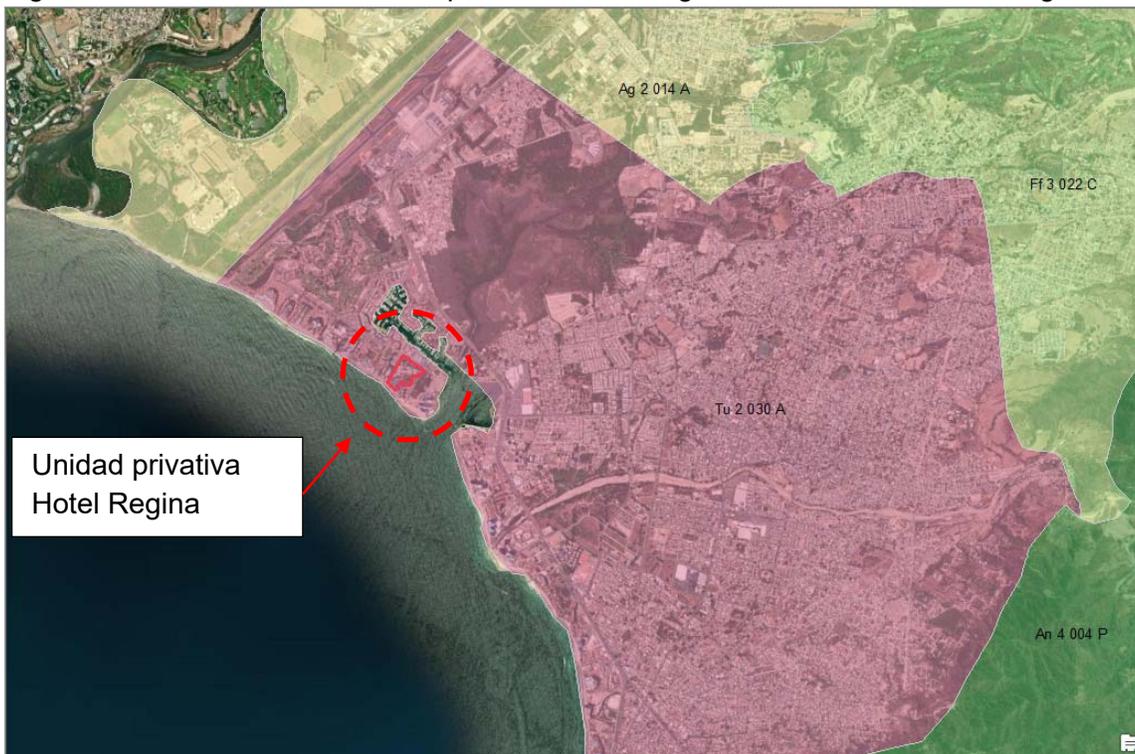


Figura 38. Ubicación de la unidad privativa Hotel Regina en el POER “Costa Alegre” Ventana prioritaria Puerto Vallarta-El Tuito



Tabla 8. Vinculación de las obras y actividades a realizar con los criterios ecológicos aplicables a la UGA Tu₂030 A y Tu₂3029 A

criterio	Descripción	Vinculación
Uso:	Manglares y Esteros	
MaE 2	Los desmontes aprobados para los proyectos se realizarán de manera gradual conforme al avance de obra e iniciando por un extremo, permitiendo a la fauna las posibilidades de establecerse en las áreas aledañas.	No aplica. No se realizarán desmontes.
MaE 3	Las descargas residuales deberán tratarse mediante sistemas de aireación y/o pozas de oxidación, que garanticen el cumplimiento de los parámetros establecidos en la NOM-001-ECOL-1996.	No aplica, durante las obras y actividades las descargas de aguas residuales se realizarán a la red de drenaje del hotel, no se realizarán descargas directas a bienes nacionales.
MaE 4**	Para la disposición final de plaguicidas y sus empaques se deberá observar lo dispuesto en la normatividad vigente.	De observancia. En caso de disponer plaguicidas y sus empaques, se hará la disposición de éstos en apego a la normatividad.
MaE 5	Se deberá proteger y restaurar las corrientes, arroyos, canales, ríos y cauces que atraviesan los asentamientos urbanos y turísticos.	No aplica. Por el sitio donde se realizarán las obras y actividades no pasan corrientes, arroyos, canales, ríos ni cauces.

MaE 7	Se deberá dar prioridad a la aplicación de plaguicidas de baja residualidad.	De observancia. En caso de aplicar plaguicidas, se seleccionarán aquellos de baja residualidad, tal como se desarrolla en el Apartado X.g.
MaE 16	Los herbicidas deberán ser del tipo biodegradables.	No aplica. Las obras y actividades a realizar no implicarán el uso de herbicidas.
MaE 25**	Se deberá mantener como mínimo el 30% de la vegetación original.	No aplica. El predio del hotel Westin se encuentra totalmente intervenido desde antes de la publicación del POER; las obras y actividades a realizar no implican la remoción de vegetación original.
MaE 31	Se deberá rehabilitar los canales de comunicación que estén alterados por construcciones.	No aplica. No hay canales de comunicación en el sitio donde se realizarán las obras y actividades.
MaE 44*	Se deberá mantener como mínimo el 50% de la vegetación nativa más representativa.	No aplica. El predio del hotel Westin se encuentra totalmente intervenido desde antes de la publicación del POER; las obras y actividades a realizar no implican la remoción de vegetación original.
Uso:	Asentamientos humanos	
Ah 1	La definición de nuevas reservas territoriales para asentamientos humanos, deberá evaluar las condiciones físicas, biológicas y socioeconómicas locales en congruencia con la propuesta del ordenamiento ecológico.	No aplica. Las obras y actividades se realizarán dentro de un predio urbano ubicado en la Ciudad de Puerto Vallarta.
Ah 2	El programa de Desarrollo Urbano deberá incluir lineamientos en la construcción de obras para la prevención de riesgos naturales relacionados a sismos, inundaciones, derrumbes y deslizamientos, ciclones e incendios.	No aplica. No se realizará la construcción de obras para la prevención de riesgos naturales relacionados a sismos, inundaciones, derrumbes y deslizamientos, ciclones e incendios.
Ah 3	Las ampliaciones a nuevos asentamientos urbanos y/o turísticos deberán contar con sistemas de drenaje pluvial y doméstico independientes.	No aplica. Las obras y actividades se realizarán dentro de un predio urbano ubicado en la Ciudad de Puerto Vallarta.
Ah 4	Las áreas verdes serán preferentemente de especies nativas.	Véase cumplimiento de criterio Tu35.
Ah 5	Las vialidades y espacios abiertos deberán revegetarse con vegetación preferentemente nativa.	Véase cumplimiento de criterio Tu35.
Ah 6	Todos los asentamientos humanos deberán contar con infraestructura para el acopio y manejo de residuos sólidos.	Se cumple. El hotel cuenta con infraestructura para el acopio y manejo de los residuos, tal como se indicó en el Apartado IX. Acceso a Servicios Urbanos.
Ah 7**	Se prohíben las edificaciones mayores a 45 metros en un radio de 4 kilómetros alrededor del aeropuerto.	No aplica, no se realizarán edificaciones nuevas.
Ah 8	Se deberá establecer una superficie mínima de 8.0 metros cuadrados/por habitantes de áreas verdes de acceso al público.	No aplica, no se realizarán obras de urbanización y creación de nuevos asentamientos humanos.

Uso:	Infraestructura	
If 1	Los proyectos solo podrán desmontar las áreas destinadas a construcciones y caminos de acceso, en forma gradual de conformidad al avance del mismo y en apego a las condicionantes de impacto ambiental.	No aplica. No se realizarán actividades de desmonte. Las obras y actividades se realizarán dentro de un predio urbano, en áreas previamente afectadas por las obras y actividades del hotel que se encuentra en operación.
If 6	No deben usarse productos químicos ni fuego en la preparación y mantenimiento de derechos de vía.	No aplica. No se realizará la preparación y mantenimiento de derechos de vía.
If 7	Deberá evitarse la contaminación del agua, aire y suelo por las descargas de grasas y aceites o hidrocarburos provenientes de la maquinaria utilizada en las etapas de preparación de sitio y construcción.	Se cumple, como se ha indicado en el apartado X fracción g, se tomarán los cuidados durante los trabajos para evitar la contaminación de agua, aire y suelo por descargas o mal manejo de grasas, aceites e hidrocarburos provenientes de la maquinaria de construcción.
If 10	En desarrollos turísticos, la construcción de caminos, deberá realizarse utilizando al menos el 50% de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo, así mismo, los caminos deberán ser estables, consolidados y con drenes adecuados.	Se cumple. Las obras y actividades de mantenimiento en calles y estacionamiento interno mantendrán el acabado actual de los mismos: adoquín, que permite la infiltración de agua pluvial. Durante los mismos se dará mantenimiento a los drenes de agua pluvial verificando que sean adecuados.
If 13	Las áreas urbanas y/o turísticas deben contar con infraestructura para la captación del agua pluvial.	Se cumple. El hotel cuenta con infraestructura para la captación de agua pluvial.
If 16	Los nuevos caminos estatales y federales deberán preferentemente realizarse en un sentido perpendicular a la línea de la costa.	No aplica, no se realizarán caminos estatales ni federales.
If 17	Los caminos, andadores y estacionamientos deberán estar revestidos con materiales que permitan tanto la infiltración del agua pluvial al subsuelo así como con un drenaje adecuado.	Véase cumplimiento del criterio If 10.
If 19	El manejo de lodos provenientes de las plantas de tratamientos de aguas residuales deberá cumplir con la normatividad oficial vigente.	No aplica, las obras y actividades a realizar no implicarán el manejo de lodos provenientes de plantas de tratamiento de aguas residuales.
Uso:	Turismo	
Tu 1	Los campos de golf serán autorizados solamente bajo las condicionantes de estudios de impacto ambiental.	No aplica. No se realizarán campos de golf.
Tu 6*	El establecimiento de desarrollos estará condicionado a la capacidad de respuesta instalada (servicios) del centro urbano de la región.	No aplica, no se realizará un desarrollo nuevo y los trabajos a realizar no modificarán la capacidad del hotel, manteniendo las 280 habitaciones existentes.
Tu 7	Los desarrollos deberán contar con instalaciones sanitarias y de recolección de basura en sitios estratégicos.	Se cumple, el hotel cuenta con instalaciones sanitarias y sitios para el acopio de residuos.

Tu 8	Se deben emplear materiales de construcción que armonicen con el entorno y paisaje del sitio.	Se cumple , durante las obras y actividades a realizar se utilizarán materiales que armonicen con su entorno.
Tu 9	Solo la superficie de desplante podrá ser desmontada y despalmada totalmente.	Se cumple , sólo se realizará la remoción de la vegetación de ornato en la fracción del predio donde se realizará la ampliación de las terrazas frente a los Cuerpos B y C. Terminada la obra, se reestablecerá la vegetación de ornato en todo su perímetro.
Tu 10	En el área de servicios, deberán dejarse en pie los árboles más desarrollados de la vegetación original.	No aplica , no se realizarán nuevas obras de servicios.
Tu 11	Las aguas tratadas en las plantas de los desarrollos deberán emplearse en el riego de las áreas jardinadas (sic).	Se cumple , el agua residual tratada en el hotel se utiliza para riego de áreas verdes dentro del mismo predio.
Tu 12	Los tanques, tinacos y cisternas, deberán estar ocultos a la vista.	Se cumple , no se instalarán tanques, tinacos ni cisternas.
Tu 13	Quedan prohibidas las quemas, el uso de herbicidas defoliantes y el de maquinaria pesada en la preparación del sitio.	Se cumple , no se realizarán quemas ni uso de herbicidas defoliantes. Únicamente se utilizará una retroexcavadora para la excavación del espacio donde se realizará la ampliación de las terrazas de habitaciones en planta baja y alberca swim up.
Tu 14	Se debe contemplar la instrucción de los trabajadores de obra en la adopción de medidas preventivas adecuadas contra siniestros.	Se cumple , durante la ejecución de los trabajos se instruirá a los trabajadores sobre las acciones de prevención y atención a contingencias y siniestros.
Tu 16	Los camiones transportistas de material se deberán cubrir con lonas durante la construcción de obras.	Se cumple , cuando se adquiera material para la construcción se solicitará al proveedor que cubra con lonas el material transportado.
Tu 17	No se permite la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa.	Se cumple , durante las obras y actividades objeto de la presente solicitud, se acopiarán los residuos de construcción y materiales producto de la excavación y se dispondrán en un sitio autorizado para ello, evitando así el relleno de sitios con vegetación nativa, tal como se ha expuesto en el Apartado X fracción g.
Tu 18	La densidad bruta máxima de cuartos estará dada por el estudio de impacto ambiental correspondiente.	No aplica , no se modificará el número de habitaciones de hotel del proyecto original construido entre 1988 y 1992.
Tu 19	Los proyectos de desarrollo deberán considerar el acceso público a la zona federal marítimo-terrestre vía terrestre.	No aplica , las obras y actividades a realizar no implican un nuevo proyecto de desarrollo; sólo consisten en remodelaciones y mantenimiento de obras existentes.
Tu 20	Las instalaciones hoteleras y de servicios deberán estar conectadas al drenaje municipal y/o a una planta de tratamiento de agua residuales o en su caso, contar con su propia planta.	Se cumple , todas las aguas residuales de las instalaciones de las obras y actividades objeto de la presente solicitud están conectadas a la red interna de alcantarillado, que descarga las aguas a la red de alcantarillado municipal y una

		fracción la desvía hacia la planta de tratamiento de aguas residuales propia para su saneamiento y uso en las áreas verdes del predio.
Tu 21	No se permite la construcción en las paredes de los acantilados.	Se cumple , no se realizará la construcción de paredes en acantilados.
Tu 22	La construcción en la cima de los acantilados solo se permite mediante estudios de factibilidad que evalúen el riesgo por deslizamientos, erosión del oleaje y estabilidad geológica.	No aplica , no se realizará la construcción en la cima de acantilados.
Tu 23	Toda descarga de aguas residuales deberá cumplir con la NOM-001-ECOL-96 y NOM-031-ECOL-96.	Se cumple , las descargas de aguas residuales serán de tipo doméstico y se descargarán al drenaje del hotel.
Tu 24	Solo se permite la colocación de plantas nativas en las siguientes áreas de los campos de golf: vialidades, zonas adyacentes a los "fairway", "tees" y "greens".	No aplica . El proyecto no incluye un campo de golf.
Tu 25	Los campos de golf deberán contar con un vivero de plantas nativas para la restauración de las zonas perturbadas.	No aplica . El proyecto no incluye un campo de golf.
Tu 26	Se deben establecer zonas de amortiguamiento adyacentes a los proyectos colindantes con áreas para la protección.	No aplica . El hotel no colinda con áreas para protección.
Tu 27	Los servicios turísticos asociados a cuerpos de agua deberán contar con un PROGRAMA DE MANEJO de aguas residuales, disposición de residuos sólidos y reglamentos en espacios recreativos.	No aplica , las obras y actividades no consisten en servicios turísticos asociados a cuerpos de agua.
Tu 28	No se utilizará el frente de playa para estacionamiento.	Se cumple , no se utiliza el frente de playa para estacionamiento. Para ello, el hotel cuenta con un amplio estacionamiento frente al Boulevard.
Tu 35	Solo se deberán emplear especies nativas y propias de la región en la creación de áreas jardinadas.	Se cumple , en las actividades de paisajismo se utilizarán especies nativas y propias de la región.
Tu 36	Se establecerán las medidas necesarias para que la emisión de ruidos generados por vehículos automotores cumpla con lo establecido en la NOM-080-ECOL-1994.	Se cumple , se verificará que los vehículos del promovente cumplan con la NOM-080-SEMARNAT-1994.
Uso:	Agrícola	
Ag 2	Las prácticas agrícolas tales como barbecho, surcado y terraceo deben realizarse en sentido perpendicular a la pendiente.	No aplica . No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 4	La rotación de cultivos efectuara la siguiente sucesión: gramíneas-leguminosas-hortalizas (de existir un tercero).	No aplica . No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 6	Los pastizales deberán contar con una cerca perimetral de árboles y arbustos nativos.	No aplica . No se realizarán actividades agrícolas.

Ag 7	Promover la siembra de leguminosas leñosas en unidades de producción agrícola: Guage de Caballo, Mezquite, Huizache, entre otros.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 8	Cuando sea preciso la quema de la parcela agrícola o el pasto seco, se deberá abrir una brecha corta de fuego alrededor del predio.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 10	Las unidades de producción agrícola estarán sujetas a un programa de manejo de tierras.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 11	Incorporar a los procesos de fertilización del suelo material orgánico (gallinaza, estiércol y composta) y abonos verdes como leguminosas.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 14	Los predios de agricultura intensiva y plantaciones con superficies mínimas de 20 hectáreas, deberán elaborar un inventario de suelos y un programa de monitoreo de las condiciones de este recurso.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 15	Para las áreas de frutales se puede establecer un cultivo de cobertera de ciclo largo entre las hileras de árboles; preferentemente de especies coberteras forrajeras o abonos verdes que no interfieran con las especies frutales.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 17	Se promoverá la aplicación y manejo de pesticidas con mínima persistencia en el ambiente.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 18	Se deberá supervisar el uso de agroquímicos (fertilizantes inorgánicos, pesticidas).	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 19	En unidades de producción sin riego, deberán sembrarse las especies y variedades recomendadas, por el programa de manejo.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 20	Se recomienda emplear combinaciones de leguminosas y pastos seleccionados en las áreas con pastizales naturales o inducidos.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 21	Se permite la introducción de pastizales mejorados, recomendados para las condiciones particulares del lugar y por el programa de manejo.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 23	En unidades de producción de temporal, se podrán establecer cultivos de cobertera.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 24	Se promoverá la captación de agua de lluvia <i>in situ</i> para cultivos perennes.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Ag 28	Las quemas para apertura o reutilización de terrenos deberán realizarse bajo las disposiciones de la NOM-EM-002-SEMARNAP/SAGAR-1996.	No aplica. No se realizarán actividades agrícolas.
Fuente: https://siga.jalisco.gob.mx/moet/criterios.htm		

c. Plan Parcial de Desarrollo Urbano

La **unidad privativa Hotel Regina** se inscribe en el área de aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado “Distrito Urbano 5”** publicado en la Gaceta Municipal en la fecha de 24 de diciembre de 2020, año 3, número 18, tomo 02 ¹². Tal como se ilustra en la Figura 39, le **corresponde la zonificación TS (2)**, mismo que se describe a continuación:

Clasificación del área: **Urbanizada AU**
Zonificación secundaria: **Turismo sostenible 2 (TS-2)**
Grado de impacto: **2**

Definiciones:

Área Urbanizada (AU): Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos, servicios y demás instalaciones necesarias para la vida normal y que han cumplido con las áreas de cesión, que cuentan con su incorporación municipal, la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla, incluyendo aquellos asentamientos de urbanización progresiva bajo la modalidad de acción urbanística por objetivo social y que aún no han concluido con dicha acción o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo a los procedimientos de las leyes en la materia; estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana, pudiendo implicar la asignación de nuevas modalidades o intensidades para su utilización siempre y cuando exista factibilidad expresa de cobertura de servicios básicos por los entes correspondientes. (Artículo 9 fracción I RGYOTMPV)

Turismo Sostenible (TS): “zona destinada al aprovechamiento y desarrollo de los recursos naturales de la costa, playa o litoral marítimo, en una medida sostenible que, en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante las actividades dedicadas a **alojamientos temporales, de descanso o recreativos**, o bien al aprovechamiento de estancias largas por tiempo determinado, los cuales **se complementan con comercios y servicios afines al turismo**. Se practica la actividad terciaria y genera empleos directos e indirectos, sin perturbar dichos elementos y estableciendo las condicionantes naturales del área.” (PPDU Distrito Urbano 5)

Impacto Bajo (2): Aquellos establecimientos que por su naturaleza y características impactan en su entorno en un alcance de núcleo barrial o colonia. Es decir, son establecimientos que con el desarrollo de su actividad generan actividades y servicios a los residentes, contribuyendo a incrementar la calidad de vida de la zona y que no provocan incremento de visitantes al área urbana de referencia. Generan o emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica pero no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en la Norma Oficial Mexicana, NOM-081-SEMARNAT-1994, y demás aplicables, asimismo, observando lo estipulado en los artículos 155 y 156 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos; Generan descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles en la Norma Oficial Mexicana, NOM-002-SEMARNAT-1996, y demás aplicables;

¹² <https://transparencia.puertovallarta.gob.mx/gacetitas/2018-2021/Gaceta%2018%20T02%20WEB.pdf>

No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante.

En las zonas con esta denominación, serán permitidos tanto en edificaciones habitacionales como de comercio y servicios; y se observarán los siguientes lineamientos:

1. En edificaciones con uso de suelo **habitacional bajo H2**, el espacio utilizado para comercio o servicios será 30% máximo.
2. En edificaciones con uso de suelo **comercial y de servicio bajo CS2**, el espacio utilizado para comercio o servicios compatibles serán de acuerdo a lo siguiente:
 - a. Para las zonas con uso de Impacto Bajo, el tamaño máximo del conjunto de los locales comerciales y sus circulaciones no será mayor al 50% del potencial edificable del predio debiendo incorporar vivienda en el porcentaje restante.
 - b. Estos deberán estar en planta baja y con acceso directo al espacio público cuando sean de atención al público, pudiendo desarrollarse en otros niveles cuando se trate de giros sin atención al público.
 - c. Los procesos de comercialización se desarrollarán al menudeo.
 - d. No deben utilizar materiales peligrosos, salvo previa autorización de la autoridad competente.

Tabla 9. Normas de control de densidad aplicable a la zona TS (2)

DISTRITO URBANO 5																		
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA 2020	CLAVE	MODALIDAD DE EDIFICACIÓN			CARACTERÍSTICA DEL LOTE										DENSIDADES		ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DEL SUELO ^{***}	
		UNIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR	ALOJAMIENTO TEMPORAL	SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	ALTURA MÁXIMA	RESTRICCIÓN FRONTAL	RESTRICCIÓN LATERAL	RESTRICCIÓN POSTERIOR	ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS (VM) Y NO MOTORIZADOS (VNM)	ÍNDICE DE VIVIENDA (IV)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN HOTELERA (IHO)	INCREMENTO DE COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (I.C.U.S.)	ÁREAS CON VALOR URBANO AMBIENTAL (AVUA)	ESPACIO PÚBLICO PROGRAMADO (EPP)
Turístico Sustentable	TS (2)	NA	NA	SI	80,000	30	0.40	1.00	10 Niveles / 42 Metros	10	5	10	(VM) 1 cada 100 M2 / (VNM) 1 cada 100 M2	NA	70	1.50	NA	SI

Vinculación

Las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, sustitución y modificación de infraestructura y ampliación menor de las obras e instalaciones existentes del **Hotel The Westin Resort & Spa Puerto Vallarta** son compatibles con el uso de suelo del predio, previsto en este Plan Parcial de Desarrollo: Turismo sostenible de Impacto Bajo S2, por tratarse de actividades de mantenimiento de infraestructura hotelera complementada con comercios y servicios afines al turismo que se apega a las características y lineamientos establecidos para zonas de Impacto Bajo.

No modificarán la superficie de desplante y de construcción de las obras permanentes, ni la densidad de cuartos de hotel. Únicamente incrementará en 748 m² la superficie de obras descubiertas y en 60 m² la superficie de instalaciones con techos ligeros. Por el tipo de obras y actividades a realizar, no se requiere su vinculación a las normas de control de densidad aplicable a la zona TS (2) referidas en la Tabla 9.

Figura 39. Zonificación secundaria Plano E-04. PPDU Distrito Urbano 5



Fuente: Elaboración propia a partir del Plano E-04 Zonificación Secundaria, escala 1:16,000 elaborado en octubre de 2020, del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Distrito Urbano 5"** publicado en la Gaceta Municipal en la fecha de 24 de diciembre de 2020, año 3, número 18, tomo 02.

XII. ANÁLISIS ESPACIAL

Como un instrumento complementario para evaluar si las obras y actividades que se pretenden ejecutar pudieran causar desequilibrios ecológicos, se ha utilizado el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA) ubicado en el portal de la SEMARNAT.

Para ello, se preparó un archivo shape con la poligonal de la unidad privativa Hotel Regina, georeferenciada en base a la proyección UTM Zona 13, Datum WGS 84, mismo que se adjunta como Anexo Digital en la carpeta Polígono Unidad Privativa; y se procedió con el Análisis Espacial en el portal de la SEMARNAT seleccionando todas las capas disponibles.

El análisis espacial consiste en operaciones de corte geométrico de las capas ambientales que el SIGEIA contiene dentro de la GEOBASE, para su posterior validación y uso en otros módulos del SIGEIA, utilizando geometrías capturadas por el usuario.

Del total de capas analizadas en el SIGEIA, la herramienta detectó incidencia del polígono de la Unidad Privativa con las capas señaladas en la Tabla 10, los resultados se adjuntan como Anexo Digital en la carpeta SIGEIA. Luego, se realizó un análisis por cada componente ambiental relevante, en los apartados indicados en la columna de Descripción de la misma tabla.

Tabla 10. Resultados del análisis espacial SIGEIA

Capas con incidencia	Descripción
Nombre del polígono	Unidad privativa Hotel Regina
Superficie	55,415.28 m ²
Ordenamientos Ecológicos (OE)	
- Ordenamiento Ecológico General del Territorio	Se inscribe en la región ecológica 6.32. La vinculación con las estrategias sectoriales se expone en la Tabla 7.
- Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco.	Se inscribe en la UGA Tu ₂ 030 A. La vinculación con los criterios ecológicos se expone en la Tabla 8.
- Ordenamiento Ecológico de la Región denominada Costa Alegre del Estado de Jalisco.	Se inscribe en la UGA Tu ₂ 030 A. La vinculación con los criterios ecológicos se expone en la Tabla 8.
- Ordenamiento Ecológico de la Región denominada Costa Alegre del Estado de Jalisco, Ventana: Puerto Vallarta-El Tuito.	Se inscribe en la UGA 029 de la Ventana Prioritaria. La vinculación con los criterios ecológicos se expone en la Tabla 8.
Regiones Hidrológicas	
- Regiones Marinas Prioritarias	Véase sección "Regiones RAMSAR, Regiones Prioritarias y Áreas Naturales Protegidas Federales" más adelante.
Cuencas, Subcuencas, Microcuencas	El polígono de la unidad privativa se inscribe en la cuenca Río Cuale-Pitillal, Subcuenca Patillas-Tecomala, Microcuenca Puerto Vallarta.
Medio físico	
- Acuíferos	El polígono de la unidad privativa se inscribe en el Acuífero 1427 Puerto Vallarta . Véase la sección de acuíferos más adelante.
- Clima	El polígono de la unidad privativa se inscribe en la región con clima Aw1 , cálido subhúmedo, temperatura media anual mayor de 22°C y

	temperatura del mes más frío mayor de 18°C. La precipitación del mes más seco menor de 60 mm; lluvias de verano con índice P/T entre 43.2 y 55.3 y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual.
- Edafología INEGI 2006	El polígono de la unidad privativa se inscribe en una zona con suelo SCsogl/3: Solonchak sódico gléyico , formados por suelos salinos de textura fina.
- Geología	El polígono de la unidad privativa se inscribe en una zona Q(s): suelo.
- Uso de suelo y vegetación	El polígono de la unidad privativa se inscribe en una zona con uso de suelo AH: Asentamientos humanos .
- Ríos/Hidrología	El río más próximo al sitio de las obras y actividades es el Río Ameca , una corriente perenne con el cual no tiene contacto el predio, ubicado a más de 2.5 kilómetros al Noroeste del sitio de las obras y actividades.
CENAPRED: Sequía	Puerto Vallarta está registrado como una zona de Sequía Muy severa.
CENAPRED: Municipios con riesgo de inundación	El grado de inundación de Puerto Vallarta es Bajo.

Regiones RAMSAR, Regiones Prioritarias y Áreas Naturales Protegidas Federales

Del análisis espacial realizado en el SIGEIA, para las capas de "Importancia Ambiental" (AICA, Humedales, Manglares, Regiones Hidrológicas Prioritarias, Regiones Marinas Prioritarias, Regiones Terrestres Prioritarias, Sitios RAMSAR y Unidades de Manejo Ambiental) y para las capas de Áreas Naturales Protegidas (ANP), se detectó incidencia de la unidad privativa Hotel Regina únicamente con la Región Marina Prioritaria No. 22: Bahía de Banderas (Véase Carpeta Digital "SIGEIA-SIG").

La supuesta incidencia con la **Región Marina Prioritaria No. 22** se debe a una condición de escala de trabajo, ya que los mapas de la Regiones Marinas Prioritarias fueron elaborados a una escala de 1:4,000,000 con lo cual el polígono de la misma aparentemente ingresa a la zona continental en la llanura formada por el río Ameca; sin embargo, a decir de su descripción, se trata de una región que se compone por masas de agua superficial Tropical y Subtropical. Por lo tanto, en virtud de que la unidad privativa se ubica en una región terrestre que colinda con el mar de la bahía de Banderas, éstos no inciden directamente en la RMP No. 22. Además, se debe destacar que las obras y actividades por sí mismas no contribuirán a la problemática reportada para dicha región, toda vez que no modificarán el entorno por muelles ni atracaderos, no descargará contaminantes al mar, no ejercerá presión sobre la ballena jorobada, no se utilizarán especies exóticas invasoras de alto impacto ni participará en la expansión de la mancha urbana al utilizar una zona previamente afectada.

Figura 40. Carta de Uso del Suelo y Vegetación. Serie V. F13-11. Escala 1:250,000



Fuente: Elaboración propia a partir del Shapefile de Regiones Marinas Prioritarias de México. Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad CONABIO, (1998). 'Regiones Marinas Prioritarias de México'. Escala 1:4000000. México. Financiado por -USAID-Packard Foundation-CONABIO-WWF-FMCN.

Región Marina Prioritaria No. 22: Bahía de Banderas

Señalada por la CONABIO como una región con una alta biodiversidad, que presenta alguna amenaza a la biodiversidad y el uso por los sectores de pesca poco intensiva y de turismo de alto impacto.

Esta región se compone por masas de agua superficial Tropical y Subtropical, y subsuperficial Subtropical, con marea semidiurna y oleaje alto, recibe aportes de agua dulce por ríos y presenta fenómenos de marea roja y "El Niño". Forman parte de su biodiversidad moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, peces, aves residentes, aves migratorias, mamíferos marinos, manglares, con endemismo de fanerógamas; y es zona de anidación de tortugas marinas y de reproducción de la ballena jorobada.

Dentro de la problemática reportada en la ficha técnica de la CONABIO se tiene:

- Modificación del entorno por muelles, atracaderos y turismo. Daño al ambiente por embarcaciones turísticas.
- Contaminación: descargas de aguas residuales, aguas negras, agroquímicos, pesticidas y metales pesados.
- Uso de recursos: presión sobre ballena jorobada por el sector turístico. Existe recolección de especies exóticas. Introducción de especies exóticas a islas.

- Desarrollos: desarrollo urbano, agrícola, acuícola y minero inadecuadamente planeados.

Dada su biodiversidad y su importancia para la reproducción de mamíferos marinos y para la alimentación de aves, la CONABIO recomienda su conservación (CONABIO, 2017).

Acuíferos

La unidad privativa Hotel Regina se inscribe en el **acuifero Puerto Vallarta 1427** de la región hidrológico-administrativa VIII “Lerma-Santiago-Pacífico” de la CONAGUA (véase Acuífero en la Carpeta Digital “SIGEIA-SIG”). Este acuífero comprende la zona limítrofe de los Estados de Jalisco y Nayarit, enclavada en la vertiente occidental de la Sierra Madre, con una superficie aproximada de 2,624 km², caracterizada por una extensa planicie costera rodeada por terrazas fluviales de gran altura en ambos márgenes del río Ameca. Predomina el agua bicarbonatada-cálcica en las áreas de recarga ubicadas al noroeste, norte y noreste del valle, manteniendo en general esa composición hasta la altura de la Carretera Vallarta-Tepic, aunque algunas zonas presentan agua mixta (bicarbonatada-cálcica-magnésica) y en pequeñas porciones agua clorurada-cálcica. La recarga natural del acuífero está constituida principalmente por la recarga vertical que tiene lugar a través de la infiltración de lluvia que cae sobre los materiales permeables de la zona; y por la infiltración que se efectúa a lo largo de los cauces de los ríos Mascota y Ameca que atraviesan el valle¹³.

Tabla 11. Detalle del acuífero en el que se inscribe la unidad privativa

REGIÓN HIDROLÓGICO-ADMINISTRATIVA VIII “LERMA-SANTIAGO-PACIFICO”								
Clave	Nombre del Acuífero	Recarga (hm ³)	Extracción (hm ³)				Disponibilidad (hm ³)	
			VCAS	VEALA	VAPTYR	VAPRH	Positiva	Negativa
1427	PUERTO VALLARTA	86.5	70.734820	0	3.368887	0.491575	0.0000	-5.095282
Las abreviaturas en el apartado de extracción se refieren a VCAS: volumen concesionado/asignado de aguas subterráneas; VEALA: volumen de extracción de agua en las zonas de suspensión provisional de libre alumbramiento y los inscritos en el Registro Nacional Permanente; VAPTYR: volumen de extracción de agua pendiente de titulación y/o registro en el REDPA; VAPR: volumen de agua correspondiente a reservas, reglamentos y programación hídrica.								
<i>FUENTE: Detalle de los acuíferos de México 2020. Sistema Nacional de Información del Agua. CONAGUA. Subdirección General Técnica y Acuerdo por el que se actualiza la disponibilidad media anual de agua subterránea de los 653 acuíferos de los Estados Unidos Mexicanos, mismos que forman parte de las regiones hidrológico-administrativas que se indican, Diario Oficial de la Federación, publicado el 9 de noviembre de 2023.</i>								

¹³ Actualización de la disponibilidad media anual de agua en el acuífero Puerto Vallarta (1427), Estado de Jalisco, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de abril de 2015, CONAGUA.
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/103753/DR_1427.pdf

Las obras y actividades a realizar tienen como objetivo primario actualizar las instalaciones existentes para llevarlas a los estándares actuales de hotelería, renovando su imagen. Uno de los aspectos focales de estas actividades reside en mejorar equipos, instalaciones y procesos con miras, entre otros puntos, al ahorro y uso eficiente del agua.

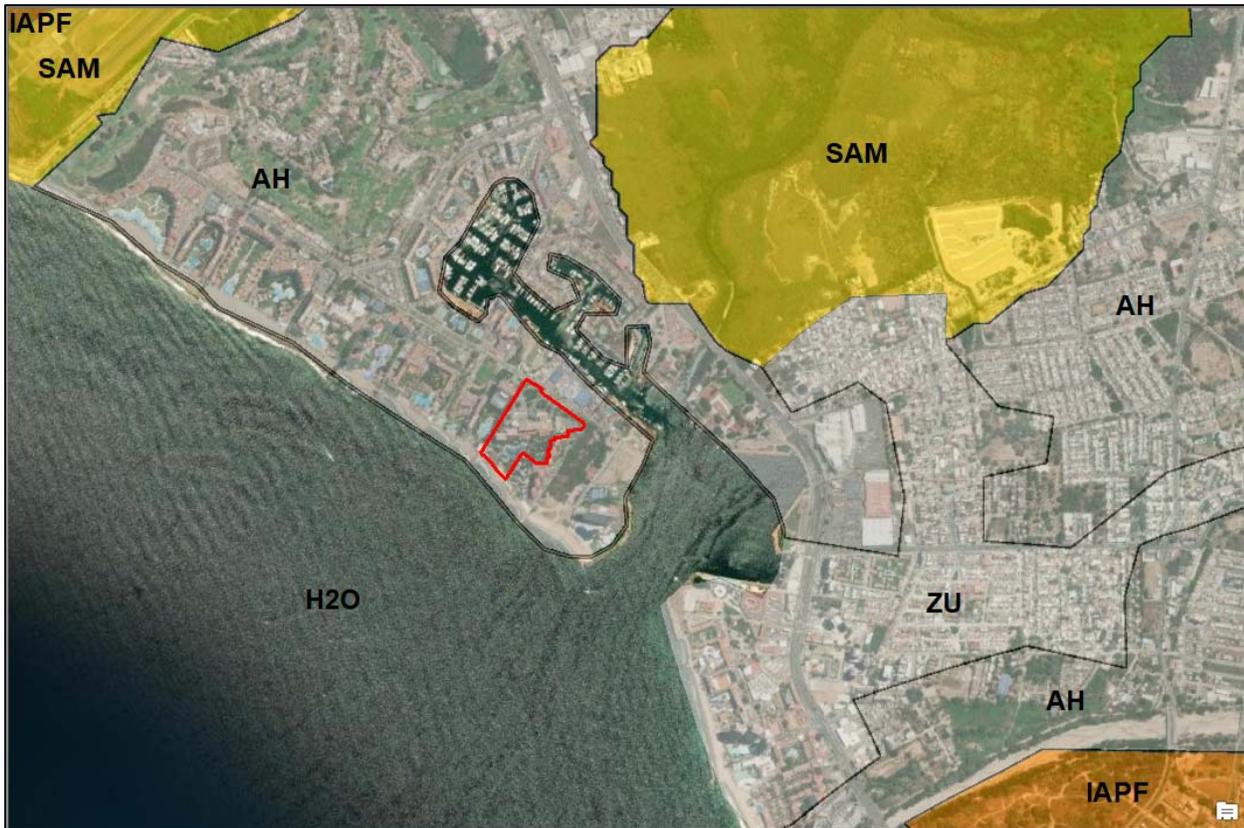
Considerando la situación actual del acuífero de Puerto Vallarta, que tiene una disponibilidad negativa, se ha hecho una estimación general del impacto que tendrán las obras y actividades propuestas en la demanda de agua potable, concluyendo que los trabajos a realizar no implicarán un incremento en el consumo diario promedio del hotel que fue de 258 m² para el periodo enero 2021 a diciembre 2022.

Las obras y actividades incluyen la incorporación de un nuevo cuerpo de agua (la terraza con alberca swim up frente a las habitaciones en planta baja de los Cuerpos B y C), con una superficie de 748 m² y volumen de agua aproximado de 484 m³; considerando pérdidas por evaporación y por retrolavado, se estima un consumo anual de 952 m³. También incluyen la remodelación de los jacuzzis en habitaciones y la construcción de 4 pequeñas piscinas de 9 m² cada una en el Spa con sistemas de recirculación de agua. Por otro lado, las obras y actividades también implican una reducción en el consumo de agua, por el cambio de muebles y accesorios de baño por elementos nuevos de bajo consumo, el retiro de dos espejos de agua de 35 m² que corresponden a un consumo aproximado de 31.50 m³ anuales, el retiro de un espejo de agua en el área de Spa y la reducción en el consumo de agua por riego de césped en la fracción donde se realizará la ampliación, calculado en 1,009 m³ al año. También se contemplan acciones para promover el ahorro de agua entre los huéspedes. En total, se estima que las acciones a realizar no incrementarán la demanda de agua potable actual, cuyo promedio diario para el periodo de enero 2021 a diciembre 2022 se calculó en 258 m³.

Uso de Suelo y Vegetación

Como parte del análisis espacial, se realizó la sobreposición del polígono de la unidad privativa del Hotel Regina en la Carta F1311 de Uso del Suelo y Vegetación, Serie V, escala 1:250,000. El predio se inscribe dentro de la zona con uso de suelo de **Asentamientos Humanos** (Figura 41), puesto que el predio se inscribe en una zona totalmente urbanizada denominada Fraccionamiento Marina Vallarta.

Figura 41. Carta de Uso del Suelo y Vegetación. Serie V. F13-11. Escala 1:250,000



Con lo cual, las obras y actividades a desarrollar se inscriben en un área urbana. No implicarán la intervención de terrenos forestales ni de terrenos agrícolas.

XIII. DE LA PROCEDENCIA DE LA EXENCIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE LA MANIFESTACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

Es del interés del propietario realizar las obras y actividades anteriormente descritas en total apego a la normatividad vigente. Por los antecedentes de las obras existentes y el tipo de obras y actividades a realizar, se determina factible promover ante la SEMARNAT Oficina de Representación en el Estado de Jalisco una solicitud de **Exención de la Presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental**.

Esta decisión se sustenta en el artículo 6 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental vigente (REIA), que establece:

*Las **ampliaciones, modificaciones, sustituciones de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento** de instalaciones relacionadas con las obras y actividades señaladas en el artículo anterior, así como las que se encuentren en operación, no requerirán de la autorización en materia de impacto ambiental siempre y cuando cumplan con todos los requisitos siguientes:*

- I. Las obras y actividades cuenten previamente con la autorización respectiva o cuando no hubieren requerido de ésta.*
- II. Las acciones por realizar no tengan relación alguna con el proceso de producción que generó dicha autorización.*
- III. Dichas acciones no impliquen incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, tales como **conservación, reparación y mantenimiento de bienes inmuebles**; construcción, instalación y demolición de bienes inmuebles en áreas urbanas, o modificación de bienes inmuebles cuando se pretenda llevar a cabo en la superficie del terreno ocupada por la construcción o instalación de que se trate.*

En estos casos, los interesados deberán dar aviso a la Secretaría previamente a la realización de dichas acciones.

*Las ampliaciones, modificaciones, sustituciones de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionadas con las obras y actividades señaladas en el artículo 5, así como con las que se encuentren en operación y que sean distintas a las que se refiere el primer párrafo de este artículo, **podrán ser exentadas** de la presentación de la manifestación de impacto ambiental **cuando se demuestre que su ejecución no causará desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.***

Para efectos del párrafo anterior, los promoventes deberán dar aviso a la Secretaría de las acciones que pretendan realizar para que ésta, dentro del plazo de diez días, determine si es necesaria la presentación de una manifestación de impacto ambiental, o si las acciones no requieren ser evaluadas y, por lo tanto, pueden realizar sin contar con autorización.

Para mejor claridad en los conceptos, se han retomado las definiciones establecidas en el Manual de Procedimientos Administrativos de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental SEMARNAT-711-01.MPROC-2022 de fecha 30 de marzo de 2022:

Ampliación.- Aumentar la producción o extender la superficie, volumen, diámetro o altura de infraestructura existente, incorporando nuevos elementos estructurales.

Mantenimiento.- Conjunto de operaciones y cuidados necesarios de equipos y elementos componentes de una infraestructura, para que ésta continúe funcionando adecuadamente.

Modificación.- Transformar o cambiar la infraestructura existente.

Sustitución de infraestructura.- Poner nuevos elementos en el lugar de otros, sin que ello implique aumento en la superficie, volumen, diámetro o altura de infraestructura existente, o bien, incremento de producción.

Las obras y actividades que se pretenden realizar cumplen con las tres fracciones referidas en el artículo anterior, tal como se justifica a continuación:

1. Las obras existentes que son objeto de las obras y actividades de mantenimiento preventivo, correctivo, sustitución y modificación de infraestructura y ampliación menor propuestas en la presente solicitud no requirieron en su momento de autorización en materia de impacto ambiental, tal como se desarrolló en el Apartado VIII del presente documento.
2. Las acciones por realizar no tienen relación alguna con el proceso de producción que generó dicha autorización. Las obras y actividades de conservación, mantenimiento, sustitución de infraestructura y ampliación que se pretenden realizar **tienen por finalidad mejorar las condiciones de las instalaciones para que continúen funcionando correctamente y crear un ambiente moderno y relajante y brindar una experiencia nueva y excepcional a los huéspedes**, no se incrementará el número de cuartos de hotel, tal como se desarrolló en el Apartado X del presente documento.
3. Las acciones por realizar no implican un incremento en el nivel de impacto o riesgo ambiental, y su ejecución no causará desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas, tal como se desarrolló en el Apartado XI y se expone a continuación.

Las acciones por realizar no causarán desequilibrios ecológicos por los siguientes factores:

- a) Las obras y actividades de ampliación se realizarán dentro del predio ocupado por las obras e instalaciones del **Hotel The Westin Resort & Spa**, que tiene una superficie total según escrituras de 55,415.28 m² ubicado dentro de una **zona urbana**, colindando al Noreste con Avenida Paseo de la Marina, al Sureste con Hotel, al Suroeste con Playa El Salado y al Noroeste con hotel Mayan Palace y que se encuentra claramente delimitado por bardas perimetrales en tres de sus colindancias (hacia la Avenida, hacia el hotel Mayan Palace y hacia la playa).

- b) No modificarán la superficie de desplante y de construcción de las obras permanentes, ni la densidad de cuartos de hotel. Únicamente incrementará en 748 m² la superficie de obras descubiertas y en 60 m² la superficie de instalaciones con techos ligeros (lo que representa un 1.45% de la superficie total de la unidad privativa).
- c) El sitio donde se realizarán las actividades cuenta con acceso a todos los servicios básicos necesarios para su correcta ejecución, descritos en el Apartado IX del presente documento.
- d) Las actividades a realizar están alineadas con las estrategias sectoriales del POET y con los criterios ecológicos de los POER que aplican al predio y son compatibles con el uso de suelo previsto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Distrito Urbano 5": Turismo Sostenible de Impacto Bajo (2), descritos en el Apartado XI.
- e) Las acciones proyectadas se realizarán de tal forma que no se rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, tal como se desarrolla en el Apartado XI.
- f) Las acciones por realizar no implican la remoción de vegetación forestal, tampoco afectarán especies en riesgo enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 ni su hábitat, toda vez que se realizarán dentro del predio del hotel, sin intervenir en la zona de playa; y no implican el uso de sustancias y materiales en cantidades que igualen o rebasen la cantidad de reporte establecida en el primer y segundo listados de actividades altamente riesgosas.
- g) Por último, del análisis espacial descrito en el Apartado XII se demuestra que el sitio donde se realizarán las obras y actividades se inscribe en una zona con uso de suelo de Asentamientos Humanos. El único espacio ecológicamente sensible cercano es la Región Marina Prioritaria No. 22 Bahía de Banderas, región que se compone por masas de agua superficial y subsuperficial, en la que no se realizará ninguna intervención. El componente ambiental más relevante es el agua subterránea del acuífero en el que se inscribe el predio (1427 Puerto Vallarta) que presenta una disponibilidad negativa, que no será afectada por las obras y actividades del proyecto, mismas que no incrementarán la demanda actual de agua potable.

XIV. CONCLUSIONES

Mediante lo anteriormente expuesto se demuestra que las obras y actividades objeto del presente procedimiento recaen en lo establecido en el supuesto del artículo 6 y Cuarto Transitorio, por analogía, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por tratarse de remodelaciones y ampliaciones de obras de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que fueron construidas antes de que entraran en vigor las disposiciones legales que establecieron la obligación de someterse a la evaluación del impacto ambiental ante la autoridad federal; **por lo tanto, las acciones que motivan la presente podrán ser exentadas** de la presentación de la manifestación de impacto ambiental.

XV. ANEXOS

1. **Formato oficial** Exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental, SEMARNAT-04-006 debidamente llenado y firmado.
2. **Formato e5 de y comprobante de pago de derechos de trámite.**
3. Disco compacto (**CD**) con información en digital y **USB**.
4. Copia certificada del **Acta constitutiva de Starwood Real Estate Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.** Instrumento público número ciento veintitrés mil quinientos ochenta y seis (**123,586**), otorgado el día dieciocho de diciembre de dos mil siete ante el Lic. Armando Gálvez Pérez Aragón, Notario número ciento tres en el entonces Distrito Federal, actual Ciudad de México. Documento inscrito en el Registro Público del Comercio en el Folio Mercantil número trescientos setenta y nueve mil ciento setenta y cinco.
5. Copia certificada del **Cambio de denominación y Modificación de Estatutos de Starwood Real Estate Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.** por el de **Hoteles Vallarta 205, S. de R.L. de C.V.** Instrumento público número setenta y cuatro mil trescientos dieciséis (**74,316**), otorgado el treinta y uno de julio de dos mil quince ante el Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría Número Uno en el entonces Distrito Federal, actual Ciudad de México.
6. Copia simple de la **Constancia de Situación Fiscal** de Hoteles Vallarta 205.
7. Copia certificada de la **Designación de gerente único, comisario, secretario, revocación y otorgamiento de poderes de Hoteles Vallarta 205, S. de R.L. de C.V.** en cuya Resolución Décimo Sexta se designa como Gerente Único a **BC-CPG GP, LLC** y en Resolución Décimo Octava confiere y otorga en favor de BC-CPG Operadora, S.C. para que, a través de sus representantes legales (ya sea de forma conjunta o individual), ejercite los poderes con las facultades, entre otras, para actos de administración. **Instrumento público número noventa y seis mil novecientos ochenta y uno (96,981)**, de fecha veintiocho del mes de junio del dos mil veintidós pasado ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría Número Uno en la Ciudad de México.
8. Copia certificada de la **Protocolización del Acta de las Resoluciones Unánimes** de los socios de **BC-CPG Operadora, S.C.** adoptadas el once de mayo de dos mil veintiuno que contiene el Otorgamiento de Poderes, entre otros, **Poder General para Actos de Administración** en favor de [REDACTED] Escritura Pública número noventa y tres mil setecientos cincuenta y siete (**93,757**) de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría número doscientos cuarenta y seis, actuando en el protocolo de la Notaría número doscientos doce, de la que es titular el Lic. Francisco I. Hugues Vélez, en el que también actúa la Lic. Rosamaría López Lugo, titular de la Notaría número doscientos veintitrés, los tres por convenio de sociedad.
9. Copia certificada de la **Tarjeta de Residente Temporal** de [REDACTED] vigente del 01 de noviembre de 2022 al 01 de noviembre de 2025.
10. Copia simple del CURP de [REDACTED]

11. Copia simple **Licencia Municipal de Construcción** de fecha 8 de diciembre de 1988 otorgada por la Dirección de Obras Públicas y Servicios Municipales del Ayuntamiento del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, a favor de Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V.
12. Copia simple del **Convenio sobre los Derechos de Incorporación** de fecha 17 de enero de 1990 celebrado entre Promotora y Desarrolladora Pacífico, S.A. de C.V. y Sistema de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Puerto Vallarta, Jalisco (SEAPAL).
13. Copia simple del **Aviso de Terminación de Obra** de fecha 19 de junio de 1992 emitido por la Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, mediante oficio 1043/992.
14. Copia certificada de la **Constitución del Condominio denominado “Westin Regina Puerto Vallarta”**. Escritura número **11,924** de fecha 8 de agosto de 1997 pasada ante la fe del Lic. Carlos Castro Segundo, Notario Público número 5 de Puerto Vallarta, Jalisco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el documento 17 folios 226 al 248 libro 857 de la Sección Primera.
15. Copia simple de la **Protocolización de Actas de Asamblea General Ordinarias de Socios y Transmisión de propiedad**. Instrumento número **123,741** de fecha 24 de diciembre de 2007 pasado ante la fe del Lic. Armando Gálvez Pérez Aragón, Titular de la Notaría Pública Número 103 del entonces Distrito Federal y Notario del Patrimonio Federal.
16. Copia certificada de la **Formalización de consolidación de usufructo temporal por fusión en favor de Starwood Real Estate Puerto Vallarta, S. de R.L. de C.V.** Instrumento número **74,877** de fecha 7 de octubre de 2015 pasado ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Titular de la Notaría número 1 en el entonces Distrito Federal.
17. Original del **Certificado Catastral Con Historia** número de oficio SCPVR/1799/2023 de fecha 7 de julio de 2023 emitido por la Subdirección de Catastro del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta.
18. Copia simple del **recibo de agua potable y alcantarillado** emitido por SEAPAL a nombre de Hoteles Vallarta 205, S. de R.L. de C.V. para el contrato número 0013557.
19. Copia simple del **recibo del servicio de energía eléctrica** emitido por CFE a nombre de Hoteles Vallarta 205, S. de R.L. de C.V. para el servicio número 494121002992.
20. **Anexo Fotográfico**
21. **Plano topográfico y plano de obras existentes**
 - a. Plano The Westin Resort ALTA/ACSM LAND TITLE SURVEY, clave WES-01, escala 1:500, elaborado el 27 de enero de 2022 por Estudios y Proyectos de Ingeniería Civil.
 - b. Plano de obras existentes, elaborado por ATELLUS en enero de 2024.
22. **Planos de las obras y actividades a realizar**
 - a. Planta– Demolición. Clave-DI-AT-DC-01-01, escala 1:125 elaborado en agosto de 2023.
 - b. Plano Planta de Conjunto Lámina LA-001 de fecha 20 de diciembre de 2023.

ANEXO DIGITAL

23. **Polígono de unidad privativa.** Archivo kmz, CAD, shapefile y Excel.

24. **SIGEIA. Resultados de análisis.** Archivos Excel.

Planos de obras existentes:

25. Planos de los Cuerpos A, B y C, Cuerpo de Recepción y de las habitaciones (Archivo Digital)

- a. Plano HITV-01. Planta arquitectónica Nivel. 4.75. Salones de fiesta, servicios, cuartos tipo. Escala 1:250, de fecha 22 de junio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- b. Plano HITV-03. Planta arquitectónica Nivel. 9.30. Administración, cuartos tipo. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- c. Plano HITV-04. Planta arquitectónica Nivel. 13.15. Lobby - Recepción. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- d. Plano HITV-05. Planta arquitectónica Nivel. 16.65. Oficinas Administrativas. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- e. Plano HIT-06. Planta arquitectónica Nivel. 20.15. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- f. Plano HIT-07. Planta arquitectónica Nivel. 24. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- g. Plano HIT-08. Planta arquitectónica Nivel. 27.50. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- h. Plano HIT-09. Planta arquitectónica Nivel. 31. Escala 1:250, de fecha 18 de febrero de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- i. Plano HIT-11. Planta arquitectónica Nivel. 38.35. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- j. Plano HIT-12. Planta arquitectónica Nivel. 41.85. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- k. Plano HIT-13. Planta arquitectónica Nivel. 47.70. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- l. Plano HIT-14. Planta arquitectónica Nivel. 49.20. Escala 1:250, de fecha 18 de febrero de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- m. Plano HIT-15. Planta arquitectónica Nivel. 52.70. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- n. Plano HIT-16. Planta arquitectónica Nivel. 56.55. Escala 1:250, de fecha 2 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- o. Plano IE AEH 06". Instalación eléctrica de Alumbrado. Plafones, Cubierta y Acceso al Hotel. Escala 1:50, de fecha 4 de abril de 1991, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.

- p. Plano AH-21. Secciones 3 y 4 Hotel. Escala 1:100, de fecha 22 de junio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- q. Plano AH-23. Sección 6 Hotel. Escala 1:100, de fecha 27 de febrero de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- r. Plano AH-24. Sección 7 Hotel. Escala 1:100, de fecha 19 de junio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- s. Plano AH-25. Sección 8 Hotel. Escala 1:100, de fecha 19 de junio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- t. Plano Lamina HW-FG Conjunto Hotel, Fachada Norte Arquitectónica, elaborado por Kaparai, sin fecha ni escala.
- u. Plano Lamina HW-FG-01 Conjunto Hotel, Fachada Sur Arquitectónica, elaborado por Kaparai, sin fecha ni escala.
- v. Plano Lamina HW-FCTE A-A' Conjunto Hotel, Corte A-A' Longitudinal Arquitectónico, elaborado por Kaparai, sin fecha ni escala.

26. Planos originales de las habitaciones (Archivo Digital)

- a. Plano HITV-17 Planta Cuarto Tipo Hotel. Escala 1:20, de fecha 13 de junio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- b. Plano HITV-19 Planta Suite Presidencial N 49.20 Hotel. Escala 1:50, de fecha 11 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- c. Plano HITV-21 Planta Junior Suite – Hotel. N 31.00 y N 41.85. Escala 1:20, de fecha 13 de agosto de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.
- d. Plano HITV-22 Planta Suite Parlors. N 49.20 y N 52.70. Escala 1:25, de fecha 11 de julio de 1990, elaborado por Sordo Madaleno Arquitectos.