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

II. Identificación del Documento: Versión publica del **RESOLUTIVO DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, MODALIDAD PARTICULAR (MIA-P)** Proyecto: **DEPARTAMENTOS AGUACATES,** Municipio **Puerto Vallarta**, Estado de Jalisco. Clave de proyecto: **14JA2024UD003.**

III. Partes y secciones clasificadas: Páginas 1, 2 y 30.

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

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

V. FIRMA DEL TITULAR:
LIC. RAÚL RODRÍGUEZ ROSALES

TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES EN JALISCO.

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE JALISCO

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

ACTA_25_2024_SIPOT_3T_2024_ART69, en la sesión celebrada el **16 de octubre del 2024.**

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_25_2024_SIPOT_3T_2024_ART69

[redacted]

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE JALISCO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL
OFICIO NÚM. SGPARN.014.02.01.01.095/24
BITÁCORA 14/MP-0312/01/24

Guadalajara, Jalisco, a 19 de febrero de 2024

ASUNTO: Se **RESUELVE** la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**) del **PROYECTO** denominado "**Departamentos Aguacate**", con pretendida ubicación en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

WHITE GROUP INMOBILIARIA, S.A.P.I. DE C.V.
[redacted]

De acuerdo a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en su Artículo 28 que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las condiciones en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el mismo y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT.

Que la misma **LGEEPA** en su Artículo 30 establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha ley, los interesados deberán presentar a la SERMANAT una **Manifestación de Impacto Ambiental**.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocado, el [redacted] sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Oficina de Representación en el Estado de Jalisco, la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (MIA-P), para el proyecto denominado "**Departamentos Aguacate**" con pretendida ubicación en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGEEPA** en su artículo 35, primer párrafo, respecto a que, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha ley, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y las normas oficiales mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la SEMARNAT, a través de la Oficina de Representación en Jalisco, emitirá; debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

Por otra parte, toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el Artículo 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente; lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones de los Artículos 33, 34 y 35 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, a través de los cuales se establecen las atribuciones de las Oficinas de Representación de la SEMARNAT.

Que en el mismo sentido el Artículo 35 del Reglamento en comento, establece las atribuciones de la Oficina de Representación y que en su fracción X inciso c) dispone la atribución para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental que le presenten los particulares, y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, analizó y evaluó la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (**MIA-P**) denominada "**Departamentos Aguacate**", a realizarse en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; que, en los sucesivo se denominará como el **PROYECTO**, promovido por su propio derecho por el [redacted], que se denominarán el **PROMOVENTE** respectivamente y

RESULTANDO:

I. Que el día 16 de enero de 2024 fue recibido en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC)** de esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, el escrito mediante el cual el **PROMOVENTE** presentó la **MIA-P** del **PROYECTO** denominado "**Departamentos Aguacate**", para que sea sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental (PEIA); misma que quedo registrada con la clave **14JA2024UD003**.

II. Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que dispone que la SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 25 de enero de 2024, la SEMARNAT público a través de la Separata número 05/24 de la Gaceta Ecológica, y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el período del 18 de enero al 24 de enero del 2024, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **PROMOVENTE** para que la Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 35 del Reglamento Interior de la SEMARNAT para que diera inicio al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) del proyecto.

III. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 34, primer párrafo y 35 de la LGEEPA, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, integró el expediente del **PROYECTO**, y puso la **MIA-P** "**Departamentos Aguacate**", en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, a disposición del público en el archivo de esta Oficina de Representación, ubicado en Avenida Alcalde No. 500, Palacio Federal, segundo y octavo piso, Col. Alcalde Barranquitas, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco.

CONSIDERANDO

1 Que, esta Oficina de Representación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, resulta territorial y materialmente competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P**

del **PROYECTO** con apoyo en lo dispuesto en los artículos 17 bis, fracción I, 18, 32 bis, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, reformada el 30 de noviembre de 2018; los artículos 1, 2 fracción V, 3 apartado A), fracción VII, inciso a), 33, 35 fracción X, inciso c), y 81 del Reglamento Interior de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; así como de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1° fracción V, 4, 5 fracción II y X, 28 fracción IX, 30 y 35 fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 2, 4 fracciones I, II y III, 5 Apartado Q) fracción c), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 24, 26, 37, 38, 44 y 45 fracción II, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

2 Que, por la descripción, características y ubicación de las actividades que integran el **PROYECTO**, este es de competencia Federal en materia de evaluación de impacto ambiental, por considerar la construcción de un desarrollo inmobiliario, tal como lo disponen los artículos 28 fracción IX de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (**LGEEPA**); en relación con lo dispuesto en el Artículo 5° apartado Q) del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental (**REIA**).

Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 35 de la **LGEEPA**, una vez presentada la **MIA-P**, esta Oficina de Representación dio inicio al **PEIA** y se verificó que la solicitud se ajustase a las formalidades previstas en la **LGEEPA** y su **REIA**; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco, se sujetó a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, evaluó los posibles efectos de las obras o actividades, en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serán sujetos de aprovechamiento o afectación. Por lo que esta Oficina de Representación procede a iniciar la evaluación de la **MIA-P** del **PROYECTO**, tal como lo dispone el precepto de mérito y en términos de lo que establece el **REIA** para tales efectos.

3 Que, el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (**PEIA**) es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual la autoridad establece las condiciones a que se sujetara la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico, que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con objeto de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

Para cumplir con este fin el **PROMOVENTE** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (**MIA-P**), para solicitar la autorización del **PROYECTO** en materia de impacto ambiental, modalidad que se considera procedente, por encuadrarse en la hipótesis prevista en el Artículo 11 último párrafo del **REIA**, que establece que en todos los demás casos que no fueron expresamente señalados en dicho precepto, la manifestación deberá presentarse en la Modalidad particular.

4 Que, esta Oficina de Representación cumplió con lo dispuesto en los artículos 34 de la **LGEEPA**, y 40, de su **REIA**, que establecen que, una vez integrado el expediente del

PROYECTO, éste será puesto a disposición del público para su consulta con el fin de garantizar el derecho de participación social dentro del **PEIA** de la **MIA-P**.

5 Que, esta Oficina de Representación en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 35 de la LGEEPA, procede a la evaluación de la **MIA-P** del **PROYECTO**, tal como lo dispone el Artículo de mérito, tomando en consideración las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del **REIA**, bajo los siguientes términos.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

6 Que, la fracción II del Artículo 12 del **REIA**, obliga al **PROMOVENTE** a incluir una descripción de las obras o actividades que contempla el **PROYECTO** en la **MIA-P** que somete a evaluación. En ese sentido, conforme a lo señalado por el **PROMOVENTE** en la citada manifestación; se tiene que el **PROYECTO** consistiría en: La construcción de departamentos a desarrollarse en una superficie de 741.49 m^2. Contará con 8 departamentos y 12 lofts distribuidos en 7 niveles, además nivel sótano que tendrá el estacionamiento subterráneo para 19 cajones de estacionamiento y bodegas. El ingreso (planta baja), contará con locales comerciales, recepción, business center y áreas comunes. Los niveles 1 y 2 tendrán un total de 8 departamentos, es decir 4 departamentos por nivel, mientras que del nivel 3 al 6 tendrán un total de 12 lofts, contando 3 lofts por nivel. El Roof Garden contará con alberca, carril de nado, cuarto de máquinas, espejo de agua, bar, baños y áreas comunes.

El **PROYECTO** pretende desarrollarse en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, México Su ubicación se encuentra entre las coordenadas latitudinales y longitudinales presentadas a continuación:

Coordenada X	Coordenada Y
475736.20	2278295.47

El Área del Proyecto cuenta con un total de superficie de terreno de 741.49 m^2. La superficie construida total del **PROYECTO** sobre nivel de banqueta será de 3850.55 m^2. La superficie de desplante de planta baja será de 488.06 m^2 presentando un 66% y cuya superficie libre será de 253.09 m^2 con el 34% respectivamente.

Superficie	Área
Superficie de desplante	593.19 m^2
Superficie área libre	148.3 m^2
Total	741.15 m^2

El sótano contiene 6 bodegas, un cuarto de máquinas, una cisterna con capacidad de 47.52 m^3, áreas comunes, 19 cajones de estacionamiento y un elevador.

Planta baja contiene 4 locales comerciales, business center, recepción exterior, recepción, plataforma de equipos HVAC y áreas comunes.

El primer nivel (N 1), presenta 4 departamentos, el 101, 102 y 103 cuentan con sala, comedor, cocina, baño, cuarto de lavado, terraza y una recamara. El departamento 104, cuenta con sala, comedor, cocina, dos baños, cuarto de lavado, terraza y dos recamaras.

El segundo nivel (N 2), presenta 4 departamentos y áreas comunes. La distribución de los departamentos es igual al nivel N1. El 201, 202 y 203 cuentan con sala, comedor, cocina, baño, cuarto de lavado, terraza y una recamara. El departamento 204, cuenta con sala, comedor, cocina, dos baños, cuarto de lavado, terraza y dos recamaras.

El tercer nivel contiene la planta baja de 6 departamentos (tipo Loft) y áreas comunes. Todos tienen sala, comedor, cocina, área de lavado, baño y terraza. El 301 y 306 presentan una recámara en este nivel. Sin embargo, el 302, 303, 304, 305 no tienen recámara en este nivel.

Al cuarto nivel presenta la parte alta de los 6 departamentos (tipo Loft) y áreas comunes. Cada uno incluye una recámara con baño completo y un área de home office.

El quinto nivel contiene la planta baja de 6 departamentos (tipo Loft) y áreas comunes. Todos los tienen sala, comedor, cocina, área de lavado, baño y terraza. El 501 y 506 presentan una recámara en este nivel. El 502, 503, 504, 505 no tienen recámara en este nivel.

Al sexto nivel presenta la parte alta de los 6 departamentos o loft y áreas comunes. Cada loft presenta una recamara con baño completo y un área de home office.

El Roof garden, presenta una alberca, un carril de nado, un cuarto de máquinas, roof garden, bar, fire pit, baños y áreas comunes.

El **PROYECTO** contemplaba la realización de actividades de preparación del sitio, y construcción a lo largo de 12 meses; sin embargo, dichas etapas se encuentran observadas en el proceso administrativo llevado ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambienta (PROFEPA) con numero de expediente número PFPA/21.3/2C.27.5/005-23 Y resuelto mediante oficio PFPA/21.5/2C.27.5/-852-23-003170 derivado de la realización de inicio de obras sin contar con autorización previa en materia de impacto ambiental, dentro del cual el **PROMOVENTE** solicito autorización de trabajos urgentes de contención y subestructura relativos a la construcción relacionada con el proceso administrativo. Por lo que PROFEPA hizo la observancia de las obras que hasta el momento se han realizado, las cuales son:

- Preparación del terreno mediante la cimentación con un avance del 40%
- Contratrabes y zapatas de 1.5. de peralte, desplantadas a 4.5 metros de profundidad
- Cimentación de muros perimetrales
- Cisterna
- Relleno de cimentación

Av. Alcalde Nº 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

- Losa fonda
- Repellado con malla concreto lanzado
- Muros perimetrales
- Sótano 1 y columnas de acero

Por lo que se presenta ante esta Oficina de Representación, la evaluación de las obras restantes del **PROYECTO**, para continuar con el proceso de evaluación. Con base al cronograma de actividades, el primer mes correspondería a la etapa de preparación; mientras que los restantes estarían proyectados a la construcción y levantamiento de infraestructura; dicha construcción se mantuvo interrumpida, dada la clausura por parte de PROFEPA. Por otra parte, la vida útil estimada del **PROYECTO** será de 50 años.

7 Que, la fracción II del Artículo 12 del **REIA**, obliga al **PROMOVENTE** a incluir una descripción de las obras o actividades que contempla el **PROYECTO** en la **MIA-P** que somete a evaluación. En ese sentido, conforme a lo señalado por el **PROMOVENTE** en la citada manifestación; se tiene que el **PROYECTO** consiste en la construcción de departamentos a desarrollarse en una superficie de 741.49 m^2. Contará con 8 departamentos y 12 lofts distribuidos en 7 niveles, además nivel sótano que tendrá el estacionamiento subterráneo para 19 cajones de estacionamiento y bodegas. El ingreso (planta baja), contará con locales comerciales, recepción, business center y áreas comunes. Los niveles 1 y 2 tendrán un total de 8 departamentos, es decir 4 departamentos por nivel, mientras que del nivel 3 al 6 tendrán un total de 12 lofts, contando 3 lofts por nivel. El Roof Garden contará con alberca, carril de nado, cuarto de máquinas, espejo de agua, bar, baños y áreas comunes.

Etapa de construcción

Se hace mención que las obras que hasta el momento se han realizado son preparación del terreno mediante la cimentación con un avance del 40%, contratrabes y zapatas de 1.5. de peralte, desplantadas a 4.5 metros de profundidad, por lo que solo se describen aquellas obras que aún no se han efectuado dentro del proyecto, por lo que no se considera la preparación del sitio, ya que es una actividad que ya se ejecutó.

Descripción de las actividades de construcción:

a. Excavación, nivelación y compactación de terraplenes y plataformas
b. Tendido de redes de infraestructura (hidráulica, sanitaria, pluvial, gas y eléctrica)
c. Construcción e instalación de los componentes.
d. Relleno y compactación
e. Edificación de obra en viviendas, baños de áreas comunes y áreas de servicios con el sistema constructivo tradicional (cimentación, estructura, albañilería, instalaciones pluviales, hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas, aire acondicionado), incluye áreas cubiertas y descubiertas (terrazas, andadores y albercas).
f. Construcción de andadores peatonales y área de estacionamiento

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

g. Colocación de acabados en áreas exteriores (aplanados, recubrimientos varios, pintura, pisos, azulejos en cocinas, baños y alberca e impermeabilización, incluye carpintería, herrería, aluminio y cristal).
h. Suministro y colocación de mobiliario y equipo de los departamentos y áreas comunes, incluye equipamiento de los cuartos de máquinas de la alberca
i. Obras de conexión y pruebas a la red de agua potable y eléctrica, incluyendo pruebas a la red de drenaje sanitario.
j. Obra exterior y colocación de elementos de iluminación
k. Limpieza general de la obra y traslado de material de escombro al sitio autorizado para su disposición fin

Etapa de operación y mantenimiento

De manera muy puntual se divide en las siguientes actividades:

1. Habitabilidad de viviendas, actividades administrativas y de servicios, goce de amenidades y áreas comunes
2. Mantenimiento general de instalaciones

Etapa de abandono del sitio

1. Planeación y ejecución de actividades para el abandono del predio

Programa general de trabajo

El proceso de construcción del proyecto dependerá de las circunstancias puntuales que se presenten en el momento de su ejecución, sin embargo, se estima llevarlas a cabo en un lapso máximo de 10 meses, como a continuación se indica por actividad.

No.	Etapa	Actividad	Tiempo (meses)									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Construcción	Edificación de obra en viviendas, baños de áreas comunes y áreas de servicios con el sistema constructivo tradicional (cimentación, estructura, albañilería, instalaciones pluviales, hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas, aire acondicionado), incluye áreas cubiertas y descubiertas (terrazas, andadores y albercas)										
2		Construcción de andadores peatonales y área de estacionamiento.										
3		Colocación de acabados en áreas exteriores (aplanados, recubrimientos varios, pintura, pisos, azulejos en cocinas, baños y alberca e impermeabilización, incluye carpintería, herrería, aluminio y cristal).										
4		Suministro y colocación de mobiliario y equipo de los departamentos y áreas										

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

No.	Etapa	Actividad	Tiempo (meses)									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		comunes, incluye equipamiento de los cuartos de máquinas de la alberca.										
5		Obras de conexión y pruebas a la red de agua potable y eléctrica, incluyendo pruebas a la red de drenaje sanitario										
6		Obra exterior y colocación de elementos de iluminación										
7		Limpieza general de la obra y traslado de material de escombro al sitio autorizado para su disposición final.										

8 Que, el **PROMOVENTE** manifestó que, debido a la naturaleza del **PROYECTO**, no se requiere el uso de explosivos en ninguna de las etapas del proyecto.

9 Que, referente a la Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera que resulten de las actividades del **PROYECTO**, el **PROMOVENTE** señaló lo siguiente:

Las emisiones de partículas suspendidas serán menores a las establecidas en las normas. El proyecto contará con colectores de aguas residuales y pluviales, con conexión a la red municipal, además de contar con su sistema de tratamiento de aguas residuales (PTAR), para los residuos generales se distribuirán contenedores en el predio, los cuales deberán ser retirados por una empresa autorizada, para su posterior disposición, en cuanto a los RME se apegarán a establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011.

10 Que, con base en la ubicación del **PROYECTO** el **PROMOVENTE** identifico la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación de uso de suelo. Dichos instrumentos se enlistan a continuación:

- Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)
- Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Jalisco
- Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
- Plan Parcial de Desarrollo Municipal

11 Que, el **PROYECTO** está inmerso en el polígono de aplicación Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de septiembre de 2012.

a. Se realiza la vinculación respecto del referido Instrumento de Planeación con la REGIÓN ECOLÓGICA: 6.32, Unidad Ambiental Biofísica (UAB) 65. Sierras de la Costa de Jalisco y Colima la que le resultan aplicables los siguientes criterios de regulación.

UAB	Rectores del desarrollo	Coadyuvantes del desarrollo	Asociados del desarrollo	Otros sectores de interés	Estrategias sectoriales

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

65	Preservación de Flora y Fauna	Forestal Minería	Ganadería Turismo	---	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

12 Que, el **PROYECTO** está inmerso en el polígono de aplicación del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Jalisco, publicado en el Periódico oficial del Estado de Jalisco el 27 de julio de 2006, modificado el 28 de julio de 2006 y actualizado el 20 de julio de 2010.

a. De acuerdo con el análisis realizado por esta Oficina de Representación, mediante las coordenadas proporcionadas en la MIA-P; el **PROYECTO** tiene incidencia en el polígono de aplicación del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Jalisco. El área del proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Tu 2 030 A la que resultan aplicables los siguientes criterios de regulación, a la que resultan aplicables lo siguiente:

Clave de uso predominante	Frag. amb.	Número de UGA	Política territorial	Uso de suelo predominante	Uso compatible	Criterios
Tu	2	030	Aprovechamiento	Turismo	Asentamientos Humanos (Alta) Infraestructura	MaE 2, 3, 4, 5, 7, 16, 25, 31 Ah 1-8 If 1, 6, 7, 10, 13, 16, 17, 19 Tu 1, 7-14, 16-28, 35, 36

13 Que, de acuerdo con el análisis realizado por esta Oficina de Representación, el **PROYECTO** se localiza en un área con uso de suelo comercial y de servicios alto CS4(3) y es congruente en sus dimensiones con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano 8, publicado en la gaceta municipal Puerto Vallarta, Año 3 numero 18 extraordinaria tomo 02, del 24 de diciembre del 2020.

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

Polígono de protección "Los muertos "																				
		MODALIDAD DE EDIFICACIÓN			CARACTERISTICAS DEL LOTE									DENSIDADES		ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DEL SUELO				
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA 2020	CLAVE	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 VEHICULOS MOTORIZADOS (VM) Y NO MOTORIZADOS (VNM)	INDICE DE VIVIENDA (IV)	INDICE DE OCUPACION HOTELERA (IHO)	INCREMENTO DE COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (I.C.U.S.)	AREAS CON VALOR URBANO AMBIENTAL (AVUA)	ESPACIO PUBLICO PROGRAMADO (EPP)	TRANSFERENCIA DE DERECHOS	CONDICIONANTES
POLÍGONO "LOS MUERTOS"																				
Comercial y de servicio Alto	CS4-(3) CS4-(4)	SI	SI	SI	200	10	0.80	2.40	21 mts./ 7 NIVELES	3	NA	3	(VM) 1 por vivienda (VNM) 1 por vivienda / (VM) 1 por cada 100 m2 (VNM) 1 cada 100 m2.	30	30	2.4	NA	SI	NA	
NA= NO APLICA																				

14 Que referente a las Normas Oficiales Mexicanas de injerencia con el **PROYECTO**, el **PROMOVENTE** determino cuales serían las normas de aplicación directa al **PROYECTO** y realizo la vinculación con ellas en el capítulo III del escrito.

NORMA OFICIAL MEXICANA	VINCULACIÓN AL PROYECTO
NOM-001-SEMARNAT-2021.	Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas y bienes nacionales.
NOM-002-SEMARNAT-1996	Límites Máximos Permisibles de Contaminantes en las Descargas de Aguas Residuales a los Sistemas de Alcantarillado Urbano o Municipal.
NOM-011-ENER-2006	Que establece la eficiencia energética en acondicionadores de aire tipo central, paquete o dividido. Límites, métodos de prueba y etiquetado
NOM-021-ENER/SCFI-2017	Eficiencia energética y requisitos de seguridad al usuario en acondicionadores de aire tipo cuarto. Límites, métodos de prueba y etiquetado.
NOM-023-ENER-2018	Que establece la eficiencia energética en acondicionadores de aire tipo dividido, descarga libre y sin conductos de aire. Límites, métodos de prueba y etiquetado.
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.
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.
NOM-080- SEMARNAT-1994.	Que establece los límites máximos permisibles de emisión

NORMA OFICIAL MEXICANA	VINCULACIÓN AL PROYECTO
	de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.
NOM-161-SEMARNAT-2011	Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a plan de manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.

15 Según lo manifestado por el **PROMOVENTE** y corroborado por la Secretaría el proyecto no se encuentra dentro de ninguna Área natural protegida, Área terrestres prioritarias, Áreas hidrológicas prioritarias, Región Hidrológica Prioritaria, Región Terrestre Prioritaria, Región Marina Prioritaria, Sitios de atención prioritaria para la conservación de la biodiversidad, Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves ni Sitios prioritarios terrestres para la conservación de la biodiversidad.

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

16 Que atendiendo lo dispuesto en la fracción IV del Artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación de llevar a cabo la descripción del Sistema Ambiental (SA) donde se insertara el proyecto, así como el análisis de las condiciones, problemática y tendencias del mismo, a través de la valoración del desarrollo que ha tenido y el deterioro que ha sufrido.

17 El **PROMOVENTE** estableció que el Sistema Ambiental (SA) en el que se insertará el proyecto: con base en la unidad de gestión ambiental, en la que se encuentran presentes los diversos componentes a lo que estará sujeto el proyecto, considerando los criterios de infraestructura y límites del centro de población, localización de las urbanizaciones y edificaciones en operación, delimitación de los tipos de vegetación, la línea de costa del Océano Pacífico como referencia para establecer el límite terrestre del análisis, se consideraron las interacciones que se presentan entre los aspectos biótico y abióticos no solo de la zona si no de un área mayor, debido a que en los aspectos naturales, son cambiantes y por ello se tomó como referencia que el sistema ambiental tendrá áreas que podrán influir en el mismo debido a la cercanía y a los aspectos que compartirán.

Aspectos bióticos

Clima.

La zona del proyecto se encuentra dentro del tipo Aw2 según la clasificación de Köppen modificada por E. García (1987), que refiere a un clima Cálido subhúmedo, temperatura media anual mayor de 22°C y temperatura del mes más frio mayor de 18°C, una precipitación del mes más seco entre 0 y 60 mm; lluvias de verano con índice P/T mayor de 55.3 y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual.

Geología y geomorfología

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

El proyecto se encuentra en la Provincia Fisiográfica Sierra Madre del Sur. El Sistema Ambiental se encuentra rodeado de elevaciones pertenecientes al eje Neovolcánico, el centro y fondo se compone de una llanura aluvial del Río Ameca. Se presenta una llanura baja denominada llanura de playa caracterizada por la presencia de playas, donde resaltan las existentes desde Bucerias hasta la desembocadura del río Ameca, colindante con un cordón litoral discontinuo, que remata en una llanura lagunar, los depósitos correspondientes a la playa y al cordón litoral, constituyen cuerpos de arena continuos, poco consolidados y clasificados como de grano medio y fino. Las características geomorfológicas más importantes del predio, la geomorfología posee una pendiente sueva en dirección hacia el Noroeste

Sismicidad

Se encuentra en la zona D, la cual se considera "severa" y han ocurrido con frecuencia grandes temblores y las aceleraciones del terreno que se esperan pueden ser superiores al 70% de gravedad.

Suelos

El predio presenta un suelo de Aluvial. Los suelos aluviales recientes son de textura mediana a moderadamente fina, o sea que son generalmente de textura franco-limosa a franco arcillo limosa y tienen algún contenido calcáreo que les comunica un pH algo alcalino, entre 7.4 y 8.4. Son suelos profundos, de topografía plana, con poca pendiente y la ligera alcalinidad causa una agregación muy favorable al ser trabajados.

Hidrología superficial y subterránea

El Sistema Ambiental se ubica en la cuenca del Río Pitillal, sub-cuenca Patillas – Tecomala abarcando tres microcuencas siendo Mismaloya, Cuale y Puerto Vallarta, en la Subregión Región Hidrológica 13 Río Huicicila. La zona de estudio corresponde a la región hidrológica "RH 13", Río Huicicila, cuenca "A", Río Cuale Pitillal, subcuenca "b", Río Cuale, con 30,609 Has. La cuenca del río Cuale corresponde al sistema montañoso de los municipios de Puerto Vallarta y Talpa de Allende, Jalisco.

El proyecto en sí, se encuentra dentro de la microcuenca señalada sin representar un espacio importante para la dinámica de los escurrimientos que se presentan el escurrimiento más cercano al proyecto es de característica intermitente debido a la zona urbana en la cual se presenta. Así mismo el flujo perenne que se encuentra dentro del sistema ambiental el río Cuale se encuentra aproximadamente a 250 metros en línea recta del sitio del proyecto sin representar ningún tipo de afectación al mismo.

En cuanto a la hidrología subterránea el sitio del **PROYECTO** se encuentra en el acuífero Puerto Vallarta en condición de sobreexplotado.

Aspectos bióticos

Vegetación.

De acuerdo con la carta de vectores Serie VI, correspondiente uso de suelo y vegetación de INEGI, el sistema ambiental se propuesto se compone en casi su totalidad de un ecosistema

caracterizado como asentamientos humanos, mismo que establece que la diversidad presente en el sistema se presentará por estratos aislados los cuales se conformarán de especies nativas las cuales no han sido removidas a través del desarrollo de las zonas urbanas así como de organismos introducidos, los cuales se han desarrollado a la par de los diversos asentamientos y cambios que ha presentado la zona Se destaca que las especies que se encuentran cercanas pertenecen a especímenes de carácter paisajístico en jardines que la población mantiene

Se identificaron las siguientes especies de flora presentes en el sistema ambiental: *Cocos nucifera, Sphagneticola trilobata, Adonidia merrllii, Populus Mexicana, Handroanthus Chrysanthus, Persea, Americana, Salix humboldtiana, Castilla elástica, Brosimum alicastrum y Ficus spp.*

Fauna

El proyecto se desarrollará dentro de un área perturbada y que forma parte de la colonia Emiliano Zapata, zona donde se han realizado obras como vialidades, lotificaciones de predios, desmontes, construcciones urbanas, obras de infraestructura, etc., por lo que la fauna observada es característica de un sistema modificado ambientalmente.

En el área del proyecto, no se observaron especies incluidas en la NOM-059-SEMARNAT 2010. En el predio debido al medio urbano no se observaron especies incluidas en la Norma Oficial Mexicana 059 en ningún estrato biológico. Se considera que las apariciones de *Canis lupus familiaris* y *Felis catus* son frecuentes debido a la asociación antropológica que existe en el sitio.

De las especies presentes en el sistema ambiental, se encuentran:

Se identificaron las siguientes especies de reptiles y su categoría de riesgo según la NOM-059-SEMARNAT-2010: *Iguana iguana (Pr), Ctenosaura pectinata (A), Crocodylus acutus (Pr), Crotalus basiliscus (Pr), Leptodeira septentrionalis, Sceloporus melanorhinus.*

Se identificaron las siguientes especies de aves y solo una con categoría de riesgo según la NOM-059-SEMARNAT-2010: *Egretta thula, Columbia livia, Larus heermanni, Ara militaris (P), Ortalis poliocephala, Eudocimus albus.*

Se identificaron las siguientes especies de mamíferos: *Sciurus colliaei, Felis catus, Mus musculus, Nasua narica, Rattus rattus, Procyon lotor.*

Se identificaron las siguientes especies de anfibios: *Rhinella horribilis, Smilisca baudinii, Lithobates pustulosus (Pr).*

Medio Socioeconómico

La población total de Puerto Vallarta en 2020 fue 291,839 habitantes, siendo 49.9% mujeres y 50.1% hombres. Los rangos de edad que concentraron mayor población fueron 20 a 24 años (26,579 habitantes), 25 a 29 años (26,132 habitantes) y 10 a 14 años (24,823 habitantes). En 2020, los principales grados académicos de la población de Puerto Vallarta fueron Secundaria (63.1k personas o 29.9% del total), Preparatoria o Bachillerato General (53.8k

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

personas o 25.5% del total) y Primaria (40.1k personas o 19% del total). Las principales actividades productivas en el Municipio de Puerto Vallarta son las actividades Secundarias y Terciarias, en estas destacando los restaurantes y hoteles, comercio, construcción y servicios profesionales y de mantenimiento.

Paisaje

Para el estudio de la calidad visual del paisaje se utilizó el método de Bureau of Land Management, Muñoz-Pedreros, 2004. Este método se basa en la evaluación de las características visuales básicas de los componentes con que cuenta el paisaje, asignándole un valor según los criterios o valores de ordenación y mediante la suma total de estos, se determina la calidad visual del área en estudio.

El valor obtenido para el área de estudio presenta a una capacidad de absorción visual alta, esta calificación manifiesta que el escenario presenta cierto grado de perturbación y que algunos de los elementos que originalmente existían ya no están presentes o que se han ido perdiendo, principalmente por las actividades de desarrollo urbano en el área.

Diagnóstico ambiental

Las alteraciones observadas en el área de estudio son de carácter significativo, por lo que el estado de conservación de los elementos bióticos es bajo, de tal manera que los procesos ecológicos como los flujos de materia y energía también se mantienen con regulares niveles de alteración. El grado de conservación de los componentes ambientales actualmente se encuentra entre Alto y Medio, y la fragilidad del Área de Estudio en la mayoría presenta un grado Bajo.

IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

18 Que, las fracciones V y VI del Artículo 12 del REIA, disponen la obligación de que en la MIA-P, se identifiquen, describan y evalúen los impactos ambientales que el **PROYECTO** potencialmente puede ocasionar, considerando que el procedimiento se enfoca prioritariamente a los impactos significativos en el SA, y consecuentemente pueden afectar la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas que se encuentran en el mismo. De la atención de dicha fracción, la subsecuente fracción VI del mismo Artículo 12 del REIA, prevé sean desarrolladas las estrategias para prevenir y mitigar los impactos identificados.

Para su atención, el **PROMOVENTE** partió del **Diagnóstico Ambiental** obtenido de la zona del **PROYECTO**, reconociendo las relaciones entre los diferentes componentes del SA, así como las actividades económicas que se realizan en el mismo y cuyos subcomponentes seleccionados por el **PROMOVENTE**, conformando la síntesis del inventario del SA, obteniéndose que el sitio de pretendida ubicación del **PROYECTO**, presenta una análisis ambiental paisajística que asimilará los cambios a producirse por la realización del **PROYECTO.**

Metodología para evaluar los impactos ambientales

La identificación y evaluación de los impactos ambientales que se consideran se generaran por el proyecto de estudio, se evaluó mediante la matriz Causa Efecto de Leopold. Estas matrices consisten en el listado de las acciones e indicadores de impacto ambiental que se relacionan en un diagrama matricial. Se evalúan los impactos ambientales del proyecto a partir de las 12 actividades planteadas en las etapas: preparación del sitio, construcción y operación y mantenimiento.

Esta matriz es de gran utilidad ya nos ayuda a identificar los impactos y su origen, del mismo modo nos permite valorar la importancia y la magnitud de estos impactos. La *magnitud* hace referencia a la cantidad física que puede tener el carácter positivo o negativo. La *importancia* solo puede recibir valores positivos, es provista por la ponderación que se le asigne por el grupo de expertos.

Impactos significativos

Se considera que por la dimensión de los impactos generados la matriz de Leopold modificada permite atender de manera global y puntual los impactos a las actividades más significativas que se puedan presentar en el proyecto.

No.	Impactos Etapa de Construcción
1	Calidad del aire
2	Dispersión de partículas
3	Contaminación
4	Cubierta vegetal y presencia de especies
5	Presencia de especies
6	Presencia de especies
	Etapa de Operación y Mantenimiento
7	Filtración de contaminantes
8	Aumento en las emisiones de ruido
9	Modificación del estatus del componente aire, suelo o agua
10	Alto consumo de energía eléctrica que genera en su producción la quema de combustibles.
11	Afectación a los mantos acuíferos
	Abandono del sitio
12	Se mantendría latente la impermeabilidad del suel
13	Acumulación potencial de basura por el abandono
14	Se mantendría irreversible el daño al substrato
15	Alteración de la armonía paisajística, Modificación de su fisionomía natural
16	La eliminación de hábitat de especies animales ocurrió como consecuencia de la remoción de la vegetación
17	Ahuyentamiento de las especies animales

A continuación, se describen los impactos más significativos, los cuales son:

Alteración de la cubierta del suelo: ocasionados por movimientos del suelo para la preparación del trabajo de construcción. Afectando los componentes, suelo, agua, aire, flora y fauna, ruido y vibraciones, composición del paisaje y tránsito vehicular

Cimentación del complejo: Actividades relacionadas a la cimentación del área del proyecto. Uso de suelo y agua, impacto a los medios, suelo, agua, aire, flora y fauna, ruido y vibraciones, composición del paisaje, salud y seguridad, tránsito vehicular y modificación a la cadena alimenticia.

Instalación de servicios para los departamentos: Adecuaciones para las conexiones de los servicios de agua, energéticos, voz y datos que requiere el desarrollo. Impactos en los medios de suelo, agua, aire, flora y fauna, ruido y vibraciones, composición del paisaje y tránsito vehicular.

Urbanización del sitio: Construcción del desarrollo y complementos de la obra la acción y efecto de urbanizar el área del proyecto y prepararlo para su uso. Afectación en el componente suelo, agua, flora y fauna, ruido y vibraciones, riesgo ambiental, composición del paisaje.

Cambios en el tráfico: Cambio en la dinámica de vialidad y tránsito al edificio. Afectaciones en los componentes de suelo, aire, flora y fauna, ruido y vibraciones, composición del paisaje, tránsito de vehículos; contaminación y deterioro de la calidad del aire.

Aglomeraciones y densidad poblacional en la zona: Incrementos en la cantidad de personas transitando y habitando la zona. Afectaciones en el medio biótico y abiótico y en los medios agua, aire, flora y fauna, ruido y vibraciones, riesgo ambiental, modificación del paisaje, incremento en el tránsito vehicular.

Generación de ruido: Generación de ruido por la operación del edificio, tiene el potencial de afectar la salud de las personas y deteriorar su calidad de vida. Incremento en niveles sonoros. Impacto en los medios flora y fauna, deterioro del paisaje; la exposición a altos niveles de ruido conlleva principalmente efectos fisiológicos que se relacionan directamente con alteraciones en el oído, como la pérdida de audición.

Generación de residuos: Generación de residuos sólidos urbanos por la habitación en el sitio, ocupación del espacio, deterioro del paisaje, contaminación del suelo, agua y aire, mayor riesgo de incendios y olores.

Servicios auxiliares para el complejo: Actividades de operación administrativa en el complejo. Impacto en el uso de agua, medio impactados; suelo, flora y fauna, salud y seguridad.

Impactos benéficos

Mantenimiento de áreas comunes: Actividades relacionadas al mantenimiento de las amenidades en el edificio. Impacto positivo en la composición del paisaje, generación de empleo.

Abandono del sitio y restauración: Abandono del proyecto y ejecución de actividades de compensación. Impacto positivo en el uso de suelo, impactos positivos al medio suelo, aire, flora y fauna, ruido y vibraciones, riesgo ambiental y composición del paisaje.

Aunado a estos se encuentra la generación de empleos, salud y seguridad, eliminación de residuos y composición del paisaje

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

19 Las medidas se definieron con base en las actividades causantes de impactos en cada etapa (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento). Para ofrecer un adecuado control ambiental durante la totalidad del desarrollo del proyecto, se ha propuesto que haya personal que supervise el adecuado cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales que se describen en el presente capítulo, así como vigilar el cumplimiento del reglamento ambiental de la obra, así como vigilar y supervisar las conductas que sobre el ambiente mantenga todo el personal involucrado en el proyecto.

La metodología que se utiliza para la identificación de las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales se basa en identificar de manera precisa, objetiva y viable, medidas aplicables para todos y cada uno de los impactos relevantes identificados en las diferentes etapas del proyecto, de manera que se presenta una tabla con el sistema de medidas preventivas, de mitigación y/o compensación de los impactos específicos, por componente ambiental y etapa de proyecto, en donde se identifican y se vinculan todas y cada una de las medidas con los impactos que las generan. A continuación, se detallan las medidas de mitigación aplicables a las actividades por realizar para el proyecto, más adelante se definen cuáles son las medidas de mitigación aplicables a cada actividad, de acuerdo con los impactos ambientales identificados.

No.	Medida de mitigación
1	El proyecto contemplo la implementación de espacios verdes en los cuales se optará por la inclusión de especies nativas.
2	El proyecto contemplo una superficie de área verde (jardines)
3	La superficie que se mantuvo con su vegetación natural en la zona de influencia y las áreas verdes continuarán la captura de carbono en la zona
4	Propósitos de conservación y aumento de la masa forestal y materia orgánica del suelo
5	Se realizó la actividad de retiro de la cubierta vegetal cuando las probabilidades de lluvias torrenciales sean mínimas.
6	Al finalizar la preparación del sitio se realizó la compactación del suelo.
7	Durante el traslado del material, estos serán transportados en contenedores
8	Se mantendrán apagados los medios de transporte que lleguen al edificio
9	Para los residuos generales se distribuirán contenedores en el predio, los cuales deberán ser retirados por una empresa autorizada, para su posterior disposición

No.	Medida de mitigación
10	Se implementará el sembrado de especies vegetales en la parte exterior y plantas de tipo ornamental en interiores Las áreas verdes son facilitadoras para el establecimiento de fauna, (básicamente aves), proporcionando alimento y refugio.
11	Los residuos generados por los trabajos del proyecto serán recolectados y transportados a los sitios permitidos por
12	Se mantendrá un estricto horario de trabajo cumpliendo con los mínimos grados de generación de ruido
13	Arborización en área verde del proyecto y siembra de césped posterior a la construcción. Se evitará la propagación de residuos en el predio.
14	Instalación de celdas solares en áreas comunes para disminuir el gasto energético
15	Se instalará un sistema para la captación de agua pluvial.
16	Aprovechar en forma proporcional el área verde, para acopiar agua acorde a la superficie de suelo ocupada por la obra
17	El mantenimiento de las instalaciones, y exteriores, será factor determinante en la limpieza, calidad y pureza del aire.
18	La arborización con plantas nativas, en los espacios verdes, compensa someramente la capacidad orgánica del suelo.
19	Mantener libres de basura y escombro las edificaciones, permitir que de manera natural y progresiva surja la vegetación hasta que se proponga un nuevo proyecto
20	La arborización estabilizará algunos puntos del suelo. Permitirá el arraigo y distribución de los elementos faunísticos
21	Los elementos arbóreos utilizados en la obra darán espacio al arraigo de algunos animales silvestres

A parte de las medidas de mitigación antes mencionadas por actividad específica, a continuación, se proponen las siguientes medidas de cumplimiento general para la obra que igualmente deberán observarse:

No.	Medida de cumplimiento general
1	Se deberán establecer medidas de seguridad que permitan el tránsito de peatones, así como barreras que delimiten el área de trabajo en todo el predio.
2	Se realizarán todos los trabajos bajo estricta supervisión para evitar que se generen daños innecesarios al ambiente.
3	Se deberá proporcionar al personal el equipo de protección de seguridad (botas, guantes, etc.) según los requerimientos de las actividades que se realicen y su uso deberá ser permanente.
4	Se deberán realizar limpiezas periódicas y frecuentes de la zona colindante al predio.
5	Colocar señalización indicativa y restrictiva de las áreas de construcción y áreas consideradas como de riesgo desde el inicio de las obras hasta el término de las mismas, con el propósito de evitar accidentes en las zonas de influencia a la obra,

	así como para indicar la entrada y salida de vehículos y maquinaria.
6	Se deberán colocar letreros bien señalizados y de visibilidad óptima en los sitios donde se encuentren los contenedores de residuos, casetas sanitarias, zonas de acumulación temporal de residuos de la construcción, etc. para hacer buen uso de estas áreas y del predio en general.
7	Notificar al instituto nacional de antropología e historia, de la presencia de algún vestigio arqueológico encontrado durante el desarrollo de los trabajos en cualquiera de las áreas del proyecto, con el objeto de que este determine lo conducente en la materia.
8	Se procurará contratar mano de obra existente de la zona.
9	La utilización de equipo de seguridad por parte de los trabajadores y la revisión periódica de su estado de salud; debe implementarse como regla de observancia general.
10	Trabajar en horario diurno y con equipo bien engrasado y lubricado.
11	Evitar el trabajo en condiciones de fuertes vientos.
12	Contar con equipos ahorradores o que usan de manera eficiente el agua.
13	Apoyar un programa de reforestación que indique la Subdirección del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta.

PRONÓSTICOS AMBIENTALES Y, EN SU CASO, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

20 Que, la fracción VII del artículo 12 del REIA en análisis, establece que la MIA-P debe de contener los pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas para el **PROYECTO**, en ese sentido, dicha información es relevante desde el punto de vista ambiental, ya que el pronóstico ambiental permite predecir el comportamiento del SA y sin el **PROYECTO**, con el **PROYECTO** sin medida de mitigación y con el **PROYECTO** incluyendo las medidas de mitigación, a efecto de evaluar el desempeño ambiental del mismo, garantizando que se respetara la integridad funcional del ecosistema a partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generará el **PROYECTO** de manera espacial y temporal.

Descripción y análisis del escenario sin proyecto

El escenario ambiental sin el establecimiento del proyecto atiende a que no existiría una relevancia significativa por los servicios ambientales que pueda aportar el predio. El medio en donde se encuentra el área de estudio está totalmente inmerso en una zona urbanizada. El tránsito vehicular, la generación de residuos y ruidos no se ve como tal beneficiada por la inexistencia del proyecto. Al contrario, podemos asumir que el sitio se puede desarrollar como un punto para la proliferación de especies nocivas y de concentración de residuos por los paseantes o vecinos del sector al ver el predio como abandonado.

Pronóstico ambiental

De acuerdo con el escenario futuro concebido previamente y como acciones inducidas en el tiempo, considerando la vocación del suelo y la alta demanda de servicios habitacionales

en la localidad y en el municipio, se ha visualizado la posibilidad de que se incremente la construcción de más desarrollos similares en el área, lo que necesariamente implicará la demanda de bienes y servicios turísticos y urbanos, etc. Lo que de hecho se observa actualmente en la región y que tiene la tendencia concebida.

Aun cuando Puerto Vallarta se está promoviendo para ofrecer un desarrollo turístico y habitacional sustentable, todavía es posible reconocer importantes extensiones en la zona costera con vegetación primaria y con vegetación secundaria, pero en ambos casos con importantes extensiones en su distribución. En tal sentido, habrá que considerar los impactos sinérgicos y acumulativos que las acciones inherentes al desarrollo turístico y habitacional regional puedan ocasionar en el ambiente de la zona, por lo que las autoridades municipales, estatales y federales tendrán que considerar que la dotación de servicios e infraestructura sea suficiente y oportuna, así como para que se dé cumplimiento de los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia, así como el debido seguimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación conducentes tanto del presente proyecto como los contemplados en la región en general.

Evaluación de alternativas

El proyecto urbanístico Departamentos Aguacate surge a partir de la demanda por el crecimiento poblacional y turístico que se ha dado tanto en el estado de Jalisco y en Proyecto: Departamentos Aguacate Sector: Terciario Subsector: Desarrollo urbano particular en el municipio de Puerto Vallarta pues se ubica en un lugar privilegiada con un amplio número de recursos que brindan todas las características para un desarrollo social optimo, se espera que no solo los residentes locales puedan llegar a adquirir propiedades dentro del predio, sino también una gran parte pueda ser procedente de diversas procedencias incluso de extranjeros quienes en los últimos años se han inclinado en visitar y radicar en la ciudad de Puerto Vallarta. Debido a este constante crecimiento es más común que se generen sectores que cumplan con las necesidades básicas pero que también cumplan con las reglamentaciones ambientales necesarias para poder llevar a cabo los proyectos, pues es una realidad que en México se han presentado problemas ambientales importantes que surgen a partir de una falta de compromiso por la protección y cuidado medio ambiental. El realizar un Manifiesto de Impacto Ambiental expresa por parte del **PROMOVENTE** un interés real para salvaguardar tanto los interés de sus clientes como la del medio circundante al área del proyecto pues se realizara los análisis pertinentes para no generar una afectación que a futuro pudiera ser un problema de consideración importante para quienes adquieran los espacios dentro del proyecto, de igual manera prevé situaciones que en el pasado generaron inconvenientes en la poblaciones y busca no cometer o tener que pasar por la misma situación. Es una realidad que al estar tan cercano a áreas silvestres será una posibilidad el llegar a tener encuentros con fauna local por lo cual realizar este **PROYECTO** de manifiesto proporcionara un respaldo para conocer las especies más comunes y las medidas necesarias para contener o en su defecto actuar si se llegara a tener algún avistamiento o encuentro, así mismo generar un respeto y conciencia en los futuros residentes del área.

ANÁLISIS TÉCNICO

21 Para el análisis técnico de la información presentada por el **PROMOVENTE** en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco consideró los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse por la implementación del

PROYECTO en el Sistema Ambiental que afectará, tomando en cuenta el conjunto de elementos que lo conforman y considerando además que se deberá respetar la integridad funcional y la capacidad de carga del ecosistema, concluyendo lo siguiente:

a) Que de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 44 del **REIA**, en el cual se establece que la Secretaría deberá considerar durante el **PEIA**, los posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que forman parte, por períodos indefinidos, esta Oficina de Representación establece lo siguiente:

b) El **PROYECTO** "Departamentos Aguacate" construcción de departamentos en una zona con uso del suelo indicado como Área Urbanizada, a desarrollarse en una superficie de 741.49 m^2. Contará con 4 departamentos por nivel, ubicándose en nivel 1 y 2, asimismo se tendrán 3 lofts por nivel distribuidos en los niveles 3, 4, 5 y 6, considerando un total de 12 lofts; además nivel sótano que tendrá el estacionamiento subterráneo para 19 cajones de estacionamiento y bodegas. El ingreso (planta baja), contará con locales comerciales, recepción, business center y áreas comunes. Los niveles 1 y 2 tendrán 4 departamentos, mientras que del nivel 3 al 6 tendrán 12 lofts y áreas comunes. El roof Garden contará con alberca, carril de nado, cuarto de máquinas, espejo de agua, bar, baños y áreas comunes.

c) De acuerdo con el Modelo de Ordenamiento Ecológico territorial del estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el 27 de julio de 2006, y modificado el 28 de julio de 2006, y actualizado el 20 de julio de 2010, conforme a la vinculación presentada por el **PROMOVENTE**, para el cumplimiento de los criterios ecológicos; esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en Jalisco considera que toda vez que la actividad o acción que se pretende llevar a cabo no está expresamente prohibida, restringida o condicionada por dicho ordenamiento, el **PROYECTO** es factible de autorizarse; no obstante debe cumplir con una serie de medidas de mitigación y compensación que ayuden a disminuir los efectos de su ejecución, respetando de esta manera los componentes ambientales del sitio.

d) Con base en el análisis y evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada para el **PROYECTO**, y con la motivación asentada en los considerandos del presente oficio resolutivo, no se prevén impactos ambientales, que puedan causar desequilibrios ecológicos y a protección al ambiente, por lo que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el estado de Jalisco, emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el **PROYECTO**, considerando factible su autorización, toda vez que el **PROMOVENTE** queden sujetos a aplicar durante la realización de éste, y de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas en la MIA-P.

e) Esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco, considera que el **PROYECTO** no pondrá en riesgo la integridad funcional de los

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

ecosistemas presentes en el SA, ya que aún y cuando se identificaron impactos ambientales importantes que generaran las obras y actividades propuesta, estos no rebasaran el SA, ya que los recursos naturales que serán objeto de afectación se encuentran mejor y ampliamente representados en el Sistema Ambiental.

f) Esta Oficina de Representación determinó que las medidas y acciones propuestas por el **PROMOVENTE** en la **MIA-P** son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes a los objetivos de prevenir, compensar y/o mitigar los impactos identificados para las diferentes etapas del **PROYECTO**, toda vez que el Plan y Programa de Vigilancia Ambiental propuestos permitirán que la zona donde se desarrollara el **PROYECTO** se proteja y conserven los procesos biológicos presentes.

g) Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos, expuestos en los **CONSIDERANDOS** que integran la presente resolución, la valoración de las características, que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio, de pretendida ubicación del **PROYECTO**, según la información presentada en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación, emite el presente resolutivo de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables y vigentes en la zona de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el **PROYECTO**, considerando factible su autorización, toda vez que el **PROMOVENTE** aplique durante su realización de manera oportuna, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada por el **PROMOVENTE**, como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

h) Que con base en el análisis y la evaluación técnica realizada a la **MIA-P** del **PROYECTO**, y la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **PROYECTO**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco emite el presente Resolutivo de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos de carácter federal vigentes, aplicables en la zona.

22 No obstante lo anterior, el **PROMOVENTE** queda sujeta a cumplir con los lineamientos, disposiciones y criterios de regulación ecológica que determinen las instancias locales competentes (estatales y/o municipales, con respecto a los instrumentos de regulación de suelo que se le sea aplicables a los sitios en donde se realizará el **PROYECTO** conforme a lo previsto en el Artículo 73, fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, ya que la presente resolución no obliga ni es vinculante en forma alguna para que cualquier instancia municipal, estatal o federal emita su fallo correspondiente en materia de su competencia. Lo anterior en virtud de que la presente resolución sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el término **PRIMERO** y por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legitimidad propiedad y/o tenencia de la tierra, por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales y municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, de conformidad con lo establecido en los Artículos 35 de la LGEEPA y 49 de su **REIA**.

En apego a lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el Artículo 8 Párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en sus Artículos 18, 26 y 32 bis, fracción XI; de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en sus Artículos 2, 13, 16 fracción X, 50. párrafo segundo y 57 fracción 1; Artículos 3, fracciones I, III, X, XI, XIII, XIV, XV, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo, penúltimo y último de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; Artículos 2, 3 fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso Q) inciso c), 9, 12, 17, 19, 24, 25, 31, 38, 45, 46, 51 primer párrafo y 52 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; en las disposiciones del Reglamento Interior de la SEMARNAT, en sus Artículos 2 fracción V, 3 inciso A fracción VII, 33, 34, 35 fracción X inciso c); en los criterios ecológicos establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POETEJ), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco modificado el 27 de julio de 2006, y actualizado con fecha 20 de julio del 2010.

T É R M I N O S:

PRIMERO, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **PROYECTO**, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco en el ejercicio de sus atribuciones, determina que las obras y actividades que se realizarán para llevar a cabo el **PROYECTO**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes términos y condicionantes:

SEGUNDO. La presente resolución en materia de Impacto Ambiental se emite con referencia a los impactos ambientales, derivados del **PROYECTO** "Departamentos Aguacate" que consiste en la construcción de departamentos a desarrollarse en una superficie de 741.49 m^2 en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, México. Contará con 8 departamentos (nivel 1 y 2) y 12 lofts (nivel 3, 4, 5 y 6), distribuidos en 7 niveles, además nivel sótano que tendrá el estacionamiento subterráneo para 19 cajones de estacionamiento y bodegas. El ingreso (planta baja), contará con locales comerciales, recepción, business center y áreas comunes. Los niveles 1 y 2 tendrán 4 departamentos por nivel (8 departamentos totales), mientras que del nivel 3 al 6 tendrán 3 lofts por nivel (12 lofts totales) y áreas comunes. El roof Garden contará con alberca, carril de nado, cuarto de máquinas, espejo de agua, bar, baños y áreas comunes. Por lo que se autorizan 20 unidades habitacionales a una altura de máxima de 21 metros. A partir del nivel de la calle, 4 locales comerciales 6 bodegas y 19 cajones de estacionamientos.

TERCERO. La presente autorización tendrá una vigencia de 10 meses para llevar a cabo la etapa restante de construcción de las obras del **PROYECTO**, esto acorde a lo resuelto al proceso administrativo llevado ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambienta (PROFEPA) con expediente número PFPA/21.3/2C.27.5/000005-23 Y resuelto mediante oficio PFPA/21.5/2C.27.5/-852-23-003170. De acuerdo con el Programa de trabajo incluido en la **MIA-P** sometida al PEIA, solo considerando la construcción siendo la única etapa en evaluación. En cuanto a la etapa de operación y mantenimiento del **PROYECTO** continuará con una vigencia de cincuenta (50) años, la cual estará condicionada al término de la construcción del **PROYECTO**, en el entendido que la vigencia para la operación y mantenimiento del **PROYECTO** no comenzará hasta que haya concluido la etapa de construcción, el cual tendrá un primer plazo de 10 (diez) meses, que correrá a partir de que surta efectos la notificación del presente oficio resolutivo; el plazo de operación y mantenimiento de cincuenta (50) años dará inicio al término de la etapa de construcción.

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

Ambos periodos podrán ser modificados a solicitud del **PROMOVENTE**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente resolutivo, así como con las medidas de prevención y mitigación establecidas en la **MIA-P** presentada. A efecto de cumplir con lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Oficina de Representación, la aprobación de su solicitud de modificación de los plazos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental, con una anticipación de 30 (Treinta) días, previo a la fecha de su vencimiento, conforme a lo establecido en el trámite **SEMARNAT**-04-008, mediante el formato FF-SEMARNAT-086 disponible en la siguiente liga electrónica:

https://www.gob.mx/semarnat/documentos/tramite-semarnat-04-008

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe de actividades suscrito por el **PROMOVENTE**, o su representante legal, debidamente acreditado, en el que manifieste que está enterado de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V, del artículo 420 del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

El informe antes citado deberá evidenciar de manera clara la situación de desarrollo del **PROYECTO**, detallando de forma individual y pormenorizada el grado de cumplimiento alcanzado a la fecha de elaboración del informe, de todos y cada uno de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente oficio resolutivo, asimismo, en dicho informe se deberán especificar las fechas exactas en las cuales dieron inicio y/o conclusión en su caso, las diferentes etapas de desarrollo del **PROYECTO**, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**; acompañado de las constancias documentales que acrediten dichos cumplimientos. El informe podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría de Protección al Ambiente en el Estado de Jalisco, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma cómo el **PROMOVENTE** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización; en caso contrario no procederá dicha gestión.

CUARTO. El presente no autoriza ningún tipo de infraestructura que no esté listada en el **TÉRMINO SEGUNDO** del presente oficio; sin embargo, en el momento que el **PROMOVENTE** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **PROYECTO**, deberá solicitar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco la definición de competencia y modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco para su evaluación, la **MIA-P** respectiva.

QUINTO. El **PROMOVENTE** queda sujeto a cumplir con la obligación contenida en el Artículo 50 del **REIA**, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco proceda, conforme a lo establecido en su fracción II del Artículo 50 del REIA y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SEXTO. El **PROMOVENTE**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **PROYECTO**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación de la

SEMARNAT en el Estado de Jalisco, en los términos previstos en los Artículos 6 y 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES** aplicables del presente oficio de resolución. Para lo anterior, el **PROMOVENTE** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, previo al inicio de las actividades del **PROYECTO** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización

SEPTIMO. De conformidad con lo establecido en los Artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 primer párrafo, del **REIA**, la presente resolución sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO SEGUNDO,** por ningún motivo, la presente autorización no constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, u otras autoridades distintas en el ámbito de sus respectivas competencias.

Por lo anteriormente expuesto, se reitera que la presente resolución únicamente se refiere a los aspectos ambientales y no es vinculante para otras autoridades en el ámbito de su competencia dentro de su jurisdicción, quienes resolverán lo conducente respecto a permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras y/o actividades del **PROYECTO.**

El **PROMOVENTE** es el único titular de los derechos y obligaciones del presente resolutivo, por lo que queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal construcción y operación del **PROYECTO**, así como su cumplimiento y las consecuencias legales, que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y/o a otras autoridades, estatales o municipales.

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 47 del REIA y con fundamento en lo dispuesto en los **CONSIDERANDOS** aplicables de la presente resolución, el **PROMOVENTE** deberá sujetarse a la descripción contenida en la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta, las Normas Oficiales Mexicanas y a las demás disposiciones legales y reglamentarias, así como a lo dispuesto en la presente resolución, conforme a los requerimientos incluidos en las siguientes

NOVENO. El **PROMOVENTE**, deberá elaborar y presentar informes de cumplimiento y seguimiento en original a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría de Protección al Ambiente en el Estado de Jalisco, con copia a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco, para todos los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES**, descritos en la presente resolución, con excepción de las condicionantes que contengan plazos establecidos en las mismas, las cuales deberán ser entregadas de acuerdo a la temporalidad requerida. Con una periodicidad anual durante las actividades de seguimiento.

DECIMO. El **PROMOVENTE** deberá avisar a la **SEMARNAT** del inicio, suspensión de actividades, así como de la conclusión del **PROYECTO**, conforme con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del **REIA**. Para lo cual comunicará por escrito a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría de Protección al Ambiente en el Estado de Jalisco, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los quince días siguientes

a que hayan dado principio, así como la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los quince días posteriores a que esto ocurra.

CONDICIONANTES:

El **PROMOVENTE** deberá:

1. Con fundamento en lo establecido en los Artículo 15 fracciones I a la V y 28 párrafo primero de la **LGEEPA**; así como en lo que señala el Artículo 44 del REIA en su fracción III una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **PROMOVENTE** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Oficina de Representación establece que el **PROMOVENTE** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**, las cuales esta Oficina de Representación considera que son viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente del sistema ambiental del **PROYECTO** evaluado, asimismo deberá acatar lo establecido en la **LGEEPA**, su **REIA**, las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos legales, aplicables al desarrollo del **PROYECTO**, sin perjuicio de lo establecido por otras instancias (federales, estatales y locales) competentes al caso, así como para aquellas medidas que esta Oficina de Representación está requiriendo sean complementadas en las presentes condicionantes.

2. Presentar ante la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría de Protección al Ambiente en el Estado de Jalisco, y a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en un plazo de un (1) mes, contados a partir de la recepción del presente oficio resolutivo, el **PROGRAMA DE MANEJO Y MONITOREO AMBIENTAL**, que permita seguir el cumplimiento y la ejecución de cada una de las medidas preventivas y de mitigación establecidas en las páginas 263 a la 275 del capítulo VI de la **MIA-P**., donde se proponen y describen 21 medidas de prevención, mitigación y/o compensación y 13 medidas de cumplimiento general, se señala qué componentes ambientales se protegerán con la aplicación de cada una de las medidas y las etapas en donde se aplicarán, así como los programas de actividades añadidas que o bien son necesarios para el desarrollo continuo de las medidas de mitigación o son actividades de vital importancia que deben ser realizadas por todos los involucrados.

3. Se registran las medidas de mitigación a implementar en las etapas de construcción, así como etapa de operación y mantenimiento para cada uno de los impactos ambientales, con énfasis en los identificados como relevantes y descritos en su **MIA-P**, de forma tal que se permita que, durante la vida útil del **PROYECTO**, no se incrementen los niveles de significancia. En el mencionado programa se deberá proponer los niveles o límites que definan cuando un impacto se acerque a un nivel crítico preestablecido, considerando como estado inicial la situación ambiental actual del área donde se presente desarrollar el **PROYECTO**.

4. Dicho programa tiene como finalidad verificar la eficacia de las condicionantes establecidas todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación ambientales propuestas por el **PROMOVENTE**, mismas que fueron citadas en el **CONSIDERANDO NUMERO 19** del actual, así como las establecidas en el presente oficio, por lo que se deberán presentar dentro de las propuestas de programas y del reporte de cumplimiento

y seguimiento respectivo (señalado en el **TERMINO NOVENO**), los correspondientes indicadores ambientales de desempeño de las acciones o medidas que permitan medir su eficacia respecto de la disminución del impacto ambiental al que se enfoca, y en los casos que sea aplicable, los niveles o límites que definan cuando se requiera de acciones emergentes de modificación, corrección o compensación a las acciones realizadas para evitar la afectación ambiental en el Área de Influencia del **PROYECTO**, por lo que también se deberán proponer los ajustes o modificaciones a las acciones realizadas para evitar la afectación ambiental en el Área de Influencia del **PROYECTO**.

5. Además, de las medidas anteriores el **PROMOVENTE** deberá cumplir en un plazo de treinta (30) días posteriores a la entrega del presente resolutivo lo siguiente:

- Establecer un **PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL** para custodiar las condiciones ambientales del sitio. Este será formulado por el **PROMOVENTE** y tendrá como objetivo establecer un sistema de control y seguimiento del medio ambiente para determinar los impactos reales producidos por la construcción y operación de las obras. Debe manifestar quien será el Residente Ambiental del Proyecto incluyendo en el Programa copia de su identificación y cedula profesional. Considerando un calendario para la implementación de las medidas de mitigación y/o compensación. Asimismo, el **Programa de Vigilancia Ambiental**, que incluya los siguientes aspectos, además de los considerados por el promovente:

- · Objetivos y alcances.
- · Caracterización y diagnóstico.
- · Metodologías, técnicas y/o procedimientos a utilizar (técnicas de muestreo, de manejo, de protección, etc.).
- · Acciones de monitoreo y seguimiento.
- · Mecanismos para la interpretación de los resultados y medidas correctivas.
- · Indicadores de seguimiento basados en criterios técnicos y/ o ecológicos, que sean medibles y verificables en tiempo y espacio, así como el sustento que justifique su aplicación y que permitan medir la eficiencia de las medidas de prevención, mitigación y compensación.

- Implementar el **PROGRAMA DE AHUYENTAMIENTO Y RESCATE DE FAUNA** en el cual se deberán enlistar las medidas para la reubicación de especies de fauna que se encontrarán, así como un interés primordial en aquellas que se encuentre en alguna categoría dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 que se encuentren enlistadas o no en la tabla presentada por el **PROMOVENTE** en el **PROYECTO**. El cual deberá ser implementado en la etapa de construcción hasta la etapa de operación y mantenimiento, mostrando las evidencias de la implementación de este, a través de los informes de actividades.

- Implementar el **PROGRAMA DE MANEJO, ALMACENAMIENTO, RETIRO, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE LOS RESIDUOS** sólidos urbanos, residuos de manejo especial y residuos peligrosos generados durante la etapa de construcción, operación y abandono del **PROYECTO**. Donde se acredite el correcto acopio y disposición final por empresas autorizadas para tal fin por las autoridades competentes. Asimismo, durante la operación el **PROMOVENTE** deberá contar con un sitio de acopio temporal de residuos, el cual deberá estar situado dentro de su

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31

PROYECTO en un área accesible para el servicio de limpieza municipal, siguiendo los criterios de las características de generación de los residuos. Asegurando su disposición final, deberá integrar en los informes trimestrales la evidencia documental (manifiestos de recolección y disposición final) y grafica (anexo fotográfico) del cumplimiento de las condicionantes establecidas.

- Deberá presentar dos propuestas individuales del **PROGRAMA DE REFORESTACIÓN** con **ESPECIES NATIVAS,** uno referente al proyecto Departamentos Aguacate y el segundo programa especificando el apoyo que señala brindara al Subdirección del H. Ayuntamiento del municipio de Puerto Vallarta, mismo que deberá contener la superficie de reforestación siendo como mínimo 2 ha, de igual manera los programas deberán indicar las especies a plantar las cuales serán nativas de la zona, en este sentido deberán coordinarse con el Municipio de Puerto Vallarta para que indique cuales son las especies adecuadas para dicha reforestación. Deberá dar mantenimiento al menos 2 años en ambas zonas de forestación, mediante prácticas mecánicas con el cajete y cercado perimetral, sustituyendo aquellos individuos que no resulten viables. Las acciones, así como los avances de la reforestación deberán ser presentados a través de los informes de actividades, los cuales deberán ser sellados por el municipio, así como presentados ante **PROFEPA**, mismos que deberán ser entregados a esta Oficina de Representación del estado de Jalisco. Se hace mención que no podrá implementar especies exóticas.

- Así como menciona dentro de sus medidas debe elaborar y llevar a cabo un **PROGRAMA DE RECICLAJE Y REUTILIZACIÓN DE RESIDUOS** en el que se describan la acciones que ejecutaran para disminuir el volumen de basura que saldrá de la obra, asimismo deberá indicar el aprovechamiento que se les dará a los residuos y/ disposición final, incluyendo todas las etapas del proyecto, este programa se deberá ejecutar durante todo el tiempo de vida de la obra.

- Deberá presentar el Visto Bueno del **ESTUDIO DE RIESGOS**, el cual deberá ser elaborado por un consultor acreditado ante la unidad estatal de protección civil y bomberos Jalisco, acorde al artículo 84 y 85 de la Ley General de Protección Civil; artículo 13 de la Ley de Protección Civil del Estado De Jalisco, y el artículo 37 fracción a, del Reglamento de Protección Civil y Gestión de Riesgos del municipio de Puerto Vallarta, el artículo 222 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Puerto Vallarta Jalisco. Asimismo, deberá contar con las instalaciones y equipos necesarios para prevenir y combatir incendios de acuerdo con el tipo de edificación por realizar, acorde al título XI de las medidas de seguridad e higiene de las obras del Reglamento de Construcción para el municipio de puerto Vallarta Jalisco. Es de señalar que no podrá iniciar actividades hasta no presentar dicha autorización.

6. Deberá presentar de manera trimestral, un **INFORME DE AVANCE DE ACTIVIDADES**, mismo que deberá ser presentado a esta Oficina de Representación, dicho reporte deberá ser sustentado con manifiestos, bitácoras, convenios y un anexo fotográfico (con fecha y pie de imagen y una breve descripción de la imagen), asimismo la información deberá ser presentada de forma ordenada, agrupada y compendiada a color; con la cual se pretende acreditar el cumplimiento a los términos y condicionantes establecidas, señalando el cumplimiento de las medidas de mitigación y compensación propuestas en la **MIA-P**,

Asimismo el informe trimestral deberá entregarse de forma impresa así como digital en USB, conteniendo la totalidad de la información que lo integre. Los documentos deberán presentarse en formato .doc y .pdf, las imágenes en formato .pdf y/o .jpg, los planos en formato .dwg y/o .shp, y los polígonos en formato .shp y/o .kml., el cual deberá contener la firma autógrafa del Residente Ambiental integrando en cada informe la cedula profesional el residente a cargo.

7. El **PROMOVENTE** deberá presentar a esta Oficina de Representación, en un plazo de 1 (un) mes contado a partir de la fecha de recepción de esta autorización, la propuesta o convenio con el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta para el reuso y disposición de aguas tratadas excedentes de la planta de tratamiento del **PROYECTO**, las cuales puedan ser utilizadas para riego de áreas verdes, incendios u otras actividades que la autoridad correspondiente disponga, para evitar que la misma sea vertida en la red de alcantarillado municipal.

8. El **PROMOVENTE** deberá presentar a esta Oficina de Representación, en un plazo de 1 (un) mes contado a partir de la fecha de recepción de esta autorización, la propuesta de adquisición de un instrumento de garantía que asegure el debido cumplimiento de las condicionantes establecidas en el presente oficio resolutivo. El tipo, monto y mecanismo de adquisición de dicho instrumento responderá a los resultados de un estudio técnico económico que presente el **PROMOVENTE**, atendiendo al costo económico que implica el cumplimiento de las obras y actividades de los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES**, así como el valor de la reparación de los daños que pudieran ocasionarse por el incumplimiento de estos.

   Una vez validada la propuesta de garantía, el **PROMOVENTE** deberá acatar lo establecido en los Artículos 53 y 54 del REIA.

DÉCIMO PRIMERO. La presente resolución a favor del **PROMOVENTE** es personal. En caso, de pretender el cambio de titularidad, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo del REIA, el **PROMOVENTE** deberá dar aviso por escrito a esta autoridad, quien determinará lo procedente.

DÉCIMO SEGUNDO. El **PROMOVENTE** será el único responsable de ejecutar las obras y acciones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización de las actividades del **PROYECTO**.

El **PROMOVENTE**, será el responsable ante la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Jalisco de cualquier ilícito, en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar la ejecución del **PROYECTO**. Por tal motivo, el **PROMOVENTE** deberá, vigilar que las compañías o el personal que se contrate para realizar las actividades mencionadas en el **TÉRMINO PRIMERO** acaten los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES** a los cuales queda sujeta la presente autorización. Por lo que, en caso de que las obras y/o actividades ocasionaran afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se ajustarán a lo previsto en el Artículo 56 del REIA.

DÉCIMO TERCERO. El **PROMOVENTE** deberá mantener en su domicilio fiscal copia de la **MIA-P** del **PROYECTO**, así como en el sitio del **PROYECTO**, de la presente resolución; para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

Así mismo, para la autorización de futuras obras del **PROMOVENTE**, dentro del municipio de Puerto Vallarta, en el estado de Jalisco. Deberá hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos y/o acumulativos que se pudieran presentar.

DÉCIMO CUARTO. El incumplimiento de cualquiera de los **TÉRMINOS RESOLUTIVOS** y/o la modificación del **PROYECTO**, en las condiciones en que fue expresado en la documentación presentada, podrá invalidar la presente resolución, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en la **LGEEPA**, en su **REIA** y demás ordenamientos que resulten aplicables.

DÉCIMO QUINTO. La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA**, vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental, para ello ejercitará, entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del **REIA**.

DÉCIMO SEXTO. La Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco, notificará de la presente resolución al **PROMOVENTE**, por alguno de los medios previstos en los Artículos 35, 36 y demás relativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA) a los [redacted]. Con domicilio para oír y recibir notificaciones, [redacted]

DÉCIMO SEPTIMO. Notificar la presente resolución a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Jalisco.

A T E N T A M E N T E

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

EL SUBDELEGADO DE PLANEACIÓN Y FOMENTO SECTORIAL

LICENCIADO RAÚL RODRÍGUEZ ROSALES

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE JALISCO

"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. María Luisa Albores González, Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, firma el C. Raúl Rodríguez Rosales, Subdelegado de Planeación y Fomento Sectorial."

RRR/JCCR/ERB/KDCJ*

c.c.p. Procuraduría Federal de Protección al Ambiente. Conocimiento
c.c.p. Secretaria de Médio Ambiente y Desarrollo territorial.
c.c.p. Gobierno municipal de Puerto Vallarta, Jalisco
c.c.p. Archivo
c.c.p. Minutario

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 00, FAX. 36 68 53 31