

**Unidad administrativa que clasifica:**

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

**Identificación del documento:**

Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)

**Partes o secciones clasificadas:**

1

**Fundamento legal y razones:**

Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

**Firma del titular:**

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma la C. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."

"ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ"

**Fecha de clasificación y número de acta de sesión:**

Resolución ACTA\_16\_2024\_SIPOT\_2T\_2024\_FXXVII, en la sesión celebrada el 12 de julio de 2024

**Disponible para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_16\\_2024\\_SIPOT\\_2T\\_2024\\_FXXVII](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII)

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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

**Tepic, Nayarit a 21 de mayo de 2024**

**Asunto:** Se emite Resolutivo.

**C. Mónica Terrazo Lluch y C. Adolfo Dueñas Canales**  
Representantes legales de la persona moral  
**Proyecto Vallarta II, S.A. de C.V.**



**Personas autorizadas para recibir notificaciones:**

C. Patricia Elizabeth Romero Salas, C. Vicente Rocha González,  
C. Manuel Alejandro Hernández Ruedas, C. Cynthia Ayala Arce,  
C. Nicolás Tobón Castillo y C. Kaerolik Combe-Wright,

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por los **C. Mónica Terrazo Lluch y C. Adolfo Dueñas Canales**, en su calidad de Representantes Legales de la persona moral denominada **Proyecto Vallarta II, S.A. de C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**Flamingos Lote G'**" en lo sucesivo identificado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse sobre la vialidad Av. Paseo de los Cocoteros, en el Lote G', en colindancia con los lotes CO-5 y CP-1 del Condominio Específico Flamingos Nayarta, que a su vez forma parte del Condominio Maestro Los Flamingos, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en las coordenadas **UTM** de referencia 13Q X= 466882.00 y Y= 2293083.00 Datum WGS84.

**RESULTANDO**

- I** Que el 14 de diciembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD075**.
- II** Que el 04 de enero de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/0001/24, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 15 de diciembre de 2023 al 03 de enero de 2024 y extemporáneos.
- III** Que el 04 de enero de 2024 mediante escrito de la misma fecha, la **promovente** presentó la página del periódico del 19 de diciembre de 2023 en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- IV** Que el 18 de enero de 2024, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**,

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*





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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

- 3 Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
- 4 Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de Impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
- 5 Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

**6 Fracción II. Descripción del proyecto.**

Unidad de Gestión Ambiental  
Proyecto Ambiental S.A. de CV

*Cable*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción y operación de un desarrollo habitacional turístico residencial en condominio vertical a ubicarse en el **lote G'** del Condominio Especifico Flamings Nayarita, que a su vez forma parte del Condominio Maestro Los Flamings, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Superficies de obras y actividades que conforman el **proyecto**.

**Propiedad privada:** Corresponde al lote G', que con base en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 56,261, posee una superficie de 21,600.54 m<sup>2</sup>. Recientemente, a través del plano de Límites, colindancias físicas y curvas de nivel clave TOPO-01 de fecha septiembre de 2023, se determinó que la superficie física del lote es de 21,984.10 m<sup>2</sup>. Sin embargo, debido al cambio natural en la cota de pleamar máxima contemplado en el plano de delimitación de Zona Federal Marítimo Terrestre (elaborado por Argeomática, S.A. de C.V. y **SEMARNAT** en el año 2022), se establece que la superficie efectiva del lote es de 20,360.86 m<sup>2</sup>. Será en este lugar exclusivamente donde se realizarán las obras del **proyecto**.

**Terrenos ganados al mar y zona federal marítimo terrestre:** Los terrenos ganados al mar y zona federal marítimo terrestre considerados en el **proyecto** se encuentran contiguos al lote G' y poseen una superficie de 1,605.77 m<sup>2</sup> y 2,005.04 m<sup>2</sup>, respectivamente. En esta superficie no se llevará a cabo construcción o instalación alguna, ni actividades que contravengan los términos del Título de Concesión DGZF-1019/18 otorgado por **SEMARNAT** a favor del **promovente** el 28 de noviembre de 2018, cuyo uso es de Protección.

La superficie de bienes nacionales señalado en la **MIA-P** difiere de aquella otorgada en concesión (2,693.389 m<sup>2</sup>), en virtud de que ésta última fue calculada tomando como referencia la delimitación vigente para el año 2018; en cambio, las superficies consideradas en la **MIA-P** fueron calculadas con base en la delimitación elaborada por la **SEMARNAT** en el año 2022.

**Desglose de la superficie total del área del proyecto.**

Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
Propiedad privada (lote G'); terreno en el que se desplantarán las obras	20,360.86	84.94
Terrenos ganados al mar ( <b>TGM</b> ): sin obras ni actividades	1,605.77	6.70
Zona federal marítimo terrestre ( <b>ZFMT</b> ): sin obras ni actividades	2,005.04	8.36
<b>Superficie Total</b>	<b>23,971.67</b>	<b>100.00</b>

Las obras se componen por seis torres desplantadas en tres cuerpos estructurales, un lobby

*Cash*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

que sirve de ingreso hacia las torres, acceso peatonal y vehicular con área de ascenso y descenso de pasajeros (motor lobby, pasillos y escaleras) adecuado con 4 cajones de estacionamiento; sótano con 297 cajones de estacionamiento, circulaciones vehiculares, cisterna, bodegas, cuartos de servicios y cuartos de máquinas e instalaciones; rampa y vialidad de acceso a sótano con caseta de vigilancia y muro de colindancia lateral; amplias áreas de amenidades para la recreación y descanso de los residentes (tres piscinas, área de alimentos y bebidas -snack bar-, terrazas descubiertas y terrazas cubiertas con pérgola y tres jacuzzis con vista al mar) y espacios de esparcimiento privado para propietarios de los departamentos en planta baja (piscinas y terrazas); y distribuidos entre estos espacios, pasillos y escaleras, jardines y jardineras, delimitados por muros de contención, muretes y machuelos según su ubicación.

Las torres tendrán un estilo moderno con detalles arquitectónicos en estilo clásico mexicano, llamadas Torre A, B, C, D, E y F, que variarán en el número de niveles (desde 7 a 11 niveles, las dos más altas tendrán en su onceavo nivel únicamente terrazas con cubiertas de pérgola para uso recreativo y cubos de circulaciones verticales) y variarán en el número de departamentos que contienen, desde 13 a 27 por torre, sumando un total de 109. Los departamentos presentan diferentes tipologías y, dependiendo de la torre, varían en el número de habitaciones que poseen. Adicionalmente, las torres, en cada nivel, están adecuadas con pasillos y núcleo de elevadores, escaleras y cuarto de servicios. Sólo la Torre F tendrá en planta baja áreas administrativas y de amenidades.

En total, las obras techadas suman 4,852.38 m<sup>2</sup> de desplante con 32,341.03 m<sup>2</sup> de construcción y 11,189.78 m<sup>2</sup> de sótano; los elementos no techados suman 14,981.36 m<sup>2</sup> de los cuales 1,682 m<sup>2</sup> corresponden a jardines y jardineras con vegetación de ornato.

Elemento del proyecto	Superficies techadas (m <sup>2</sup> )	Superficies descubiertas (m <sup>2</sup> )
Seis torres (A, B, C, D, E y F)	3,796.38	
Lobby	309.53	
Snack bar	101.56	
Caseta de vigilancia	8.09	
Tres piscinas		1,350.00
Piscinas de departamentos en planta baja de torres A, B, C, D y E		139.10
Tres jacuzzis		41.00
Jardineras		464.06
Jardines		1,217.96
Pisos, terrazas descubiertas, pasillos y escaleras exteriores, muro de contención frente al mar, muros y medios muros, una escalera de acceso a playa y sistema de agua pluvial con pozos de absorción. Algunas terrazas se encuentran cubiertas con techos tipo pérgola.	636.82	8,870.97
Motor lobby, pasillos y escaleras exteriores		887.37
Rampa y vialidad de acceso a sótano, rampa de acceso a playa, jardineras y muro lateral		2,010.90
<b>Total</b>	<b>4,852.38</b>	<b>14,981.36</b>



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

Oficio No. 138.01.03/2086/2024

**Desglose de superficies por nivel, por torre.**

NIVEL	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )									
	TORRE A	TORRE B	TORRE C	TORRE D	TORRE E	TORRE F	LOBBY	SNACK B.	PERG.	CASETA
Sótano	11,189.78									
P. Baja	769.49	542.66	547.32	547.06	406.35	983.50	309.53	101.56	636.82	8.09
Nivel 1	769.49	542.66	547.32	547.06	406.35					
Nivel 2	769.49	542.66	547.32	547.06	406.35	787.13				
Nivel 3	769.49	542.66	547.32	547.06	406.35	787.13				
Nivel 4	769.49	542.66	547.32	547.06	406.35	787.13				
Nivel 5	769.49	542.66	547.32	547.06	406.35	787.13				
Nivel 6	769.49	542.66	547.32	356.74 95.76*	406.35	787.13				
Nivel 7	769.49	356.79 94.81*	547.32		406.35	701.17 25*				
Nivel 8	769.49		358.53 95.69*		406.35	535.91 50*				
Nivel 9	515.56 62.62*				84.52 51*	455.77 25*				
Nivel 10	136.08 95.69*					131.90 95.24*				
<b>Total</b>	<b>7,577.05</b>	<b>4,155.41</b>	<b>4,737.09</b>	<b>3,639.10</b>	<b>3,741.67</b>	<b>6,743.90</b>	<b>309.53</b>	<b>101.56</b>	<b>-</b>	<b>8.09</b>
<b>*Pérgolas Total</b>	<b>158.31</b>	<b>94.81</b>	<b>95.69</b>	<b>95.76</b>	<b>51.00</b>	<b>195.24</b>			<b>636.82</b>	

Superficie total de desplante de obras permanentes: 4,215.56 m<sup>2</sup>

Superficie total de desplante de obras provisionales (pérgolas): 636.82 m<sup>2</sup>

Superficie total de desplante: 4,852.38 m<sup>2</sup>

Superficie total de construcción de obras permanentes (sin considerar sótano): 31,013.40 m<sup>2</sup>

Superficie total de construcción de obras permanentes excluyendo vacíos de elevadores: 29,961.94 m<sup>2</sup>

Superficie total de construcción de obras provisionales (pérgolas): 1,327.63 m<sup>2</sup>

Superficie total de construcción: 32,341.03 m<sup>2</sup>

Superficie total de sótano: 11,189.78 m<sup>2</sup>

**Desglose de departamentos por torre.**

NIVEL	TORRE A	TORRE B	TORRE C	TORRE D	TORRE E	TORRE F	TOTAL
Sótano							
P. Baja	2 R4	2 R3	2 R3	2 R3	2 R2	Servicios y amenidades	10
Nivel 1	2 R4	2 R3	2 R3	2 R3	2 R2	-	10
Nivel 2	2 R4	2 R3	2 R3	2 R3	2 R2	4 R2	14
Nivel 3	2 R4	2 R3	2 R3	2 R3	2 R2	4 R2	14
Nivel 4	2 R4	2 R3	2 R3	2 R3	2 R2	4 R2	14
Nivel 5	2 R4	2 R3	2 R3	2 R3	2 R2	4 R2	14
Nivel 6	2 R4	2 R3	2 R3	1 PH R4 Roof	2 R2	4 R2	13
Nivel 7	2 R4	1 PH R4 Roof	2 R3	Azotea	2 R2	2 R2 1 PH R3	10
Nivel 8	1 R4 1 PH R5	Azotea	1 PH R4 Roof		2 R2	1 PH R3 1 PH R2	7
Nivel 9	1 PH R4 Roof		Azotea		Roof común	2 R2	5
Nivel 10	Roof					Roof común	-
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>109</b>

Cantidad de departamentos según el número de recámaras: 43 departamentos de dos recámaras (R2); 44 departamentos de tres recámaras (R3); 21 departamentos de cuatro recámaras (R4); 1 departamento de cinco recámaras (R5).

*Carillo*



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

Oficio No. 138.01.03/2086/2024

## Descripción de los elementos que integran el proyecto.

### Torres y sótano:

**Sótano.** Exclusivamente para áreas de servicio y operativas. Tiene un estacionamiento con 297 cajones para auto, circulaciones vehiculares, bodegas para uso particular de los propietarios, bodegas y cuartos de máquinas para la operación del inmueble, cuarto de residuos, una cisterna para agua potable, dos núcleos con elevadores, escaleras y cuartos de servicio y cinco núcleos con elevadores y cuartos de servicio.

**Torre A.** De 11 niveles (PB+10N). Los primeros 10 niveles son habitables, en el onceavo nivel se proyectan amenidades del pent-house (terraza privada con pérgola y piscina). En este edificio se distribuyen un total de 17 departamentos de 4 recámaras y 2 pent-houses (uno de 4 recámaras y otro de 5 recámaras) con terrazas privadas con pérgola y piscina. Los dos departamentos ubicados en planta baja tienen, cada uno, una terraza descubierta con piscina. Todos los niveles cuentan con pasillos y un núcleo de elevadores, escaleras y cuarto de servicios.

**Torre B.** De 8 niveles (PB+7N). En los primeros siete niveles se tiene un total de 14 departamentos de 3 recámaras, y en el octavo, se tiene un pent-house de 4 recámaras con terraza privada con pérgola y piscina. Los dos departamentos ubicados en planta baja tienen, cada uno, una terraza descubierta con piscina. Todos los niveles cuentan con pasillos y un núcleo de elevadores, escaleras y cuarto de servicios.

**Torre C.** De 9 niveles (PB+8N). En los primeros ocho niveles se tiene un total de 16 departamentos de 3 recámaras, y en el noveno, se tiene 1 pent-house de 4 recámaras con terraza privada con pérgola y piscina. Los dos departamentos ubicados en planta baja tienen, cada uno, una terraza descubierta con piscina. Todos los niveles cuentan con pasillos y un núcleo de elevadores, escaleras y cuarto de servicios.

**Torre D.** De 7 niveles (PB+6N). En los primeros seis niveles se tiene un total de 12 departamentos de 3 recámaras, y en el séptimo, se tiene 1 pent-house de 4 recámaras con terraza privada con pérgola y piscina. Los dos departamentos ubicados en planta baja tienen, cada uno, una terraza descubierta con piscina. Todos los niveles cuentan con pasillos y un núcleo de elevadores, escaleras y cuarto de servicios.

**Torre E.** De 10 niveles (PB+9N). Nueve son habitables, con un total de 18 departamentos de 2 recámaras. En el décimo se contempla una terraza comunal, con baños, pérgola y piscina. Los dos departamentos ubicados en planta baja tienen, cada uno, una terraza descubierta con piscina. Todos los niveles cuentan con pasillos y un núcleo de elevadores, escaleras y cuarto de servicios.

**Torre F.** De 11 niveles (PB+10N). La planta baja es de doble altura, con 620 m<sup>2</sup> de amenidades (gimnasio y ludoteca) y áreas administrativas a doble altura; le siguen ocho niveles habitables, con un total de 23 departamentos de 2 recámaras cada uno y 4 pent-houses (dos de dos recámaras y dos de tres recámaras) con terraza con pérgola y piscina. En el nivel 11 se proyecta



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

una terraza comunal, con baños y pérgola. Todos los niveles cuentan con pasillos y un núcleo de elevadores, escaleras y cuarto de servicios.

### **Amenidades:**

Espacio de aproximadamente 11,500 m<sup>2</sup> que limita al Noroeste con Calle de Penetración y lote CP-1, al Noreste con Edificio F y Lobby, al Sureste con vialidad de acceso a sótano y al Suroeste con línea de costa, excluyendo el área ocupada por las torres, destinado para recreación y esparcimiento de los residentes y su desplazamiento entre las diferentes áreas del **proyecto**.

Se trata de una explanada dividida en zonas utilizando elementos arquitectónicos y cambios de nivel, que remata en un muro de contención en el límite suroeste (frente al mar) y en muros y medios muros en el límite Noroeste. Contiene los siguientes elementos del **proyecto**:

**Snack bar.** Edificación de un nivel con instalaciones para preparación de alimentos y bebidas. Le rodean espacios cubiertos con pérgola, para descanso y esparcimiento de los residentes.

**Pérgolas.** Edificaciones ligeras cubiertas con pérgola ubicadas en las proximidades de las piscinas y del snack bar, se prevén siete en total.

**Piscinas.** Son tres piscinas comunales: una piscina principal, frente al mar, una colindante al snack bar y otra frente a la Torre F. También se tienen piscinas pequeñas de uso particular de los residentes de los departamentos ubicados en planta baja de las torres A, B, C, D y E.

**Jacuzzis.** Son tres jacuzzis comunales frente a la Torre A con vista al mar.

**Pisos, terrazas descubiertas, pasillos y escaleras exteriores, escalera de acceso a playa y sistema de manejo de agua pluvial con pozos de absorción.** Hechos de firme de concreto con acabados en concreto lavado con gravilla expuesta, piedra natural y pisos porcelánicos; según cada espacio, van acompañados de machuelos, medios muros o muretes de concreto armado o de mampostería de piedra.

**Muro de contención frente al mar, muros y medios muros.** Hechos de concreto armado y/o mampostería; los muros y medios muros serán de concreto o de block juntado con mortero.

**Jardineras.** Pequeños espacios ubicados en las zonas de las piscinas y a lo largo de la vialidad de acceso al sótano, con el propósito de integrar naturaleza y crear espacios de sombra, delimitados por machuelos, medios muros, muretes o muros de contención, según cada espacio.

**Jardines.** El **proyecto** tiene tres jardines, dos en la colindancia Noroeste y uno entre la torre F y la avenida Paseo de los Cocotereros, éste último será utilizado como espacio de recreación para niños.

### **Áreas de servicios y operativas:**

*Carrillo*

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

Calle de Penetración No. 138, P.O. Box 138, 64000, Tlalcahualtlan, Nayarit, México

Tel: (52) 961 312 1111

Página 6 de 42



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

- Lobby.
- Motor lobby, pasillos y escaleras.
- Rampa y vialidad de acceso a sótano.

**Descripción del proyecto por etapas.**  
**Preparación del sitio.**

En la etapa de preparación del sitio se realizará la limpieza del terreno, la delimitación del área de obra, el retiro de vegetación, despalme, trazo y nivelación con actividades de excavación y relleno; también se instalarán las obras provisionales necesarias para la realización de la obra.

**-Limpieza del terreno.** Se realizará el retiro escombros y basura que pudiese existir en el terreno.

**-Delimitación del área de obra.** En la propiedad privada, se ubicará el límite de obra en la colindancia Suroeste, frente de mar, y se colocará malla sombra sobre toda la colindancia para evitar que personal de obra y materiales y residuos de la construcción lleguen a la playa. Se valorará la necesidad de delimitar con malla los otros límites del **proyecto** en función de la existencia actual de elementos físicos.

**-Retiro de la vegetación y despalme.** Se iniciará con un recorrido por el terreno para identificar la presencia de juveniles de especies de flora nativa que sean factibles de ser rescatadas y de ejemplares adultos idóneos para su trasplante, procediendo con su rescate y reubicación (se han identificado 15 plantas aptas para el trasplante). Se procederá con el aprovechamiento de productos de la vegetación que provienen de terrenos diversos a los forestales, utilizando la técnica de derribo direccional con el uso de motosierra. En total se derribarán como máximo seis individuos de ruache (*Crataeva tapia*), tres de guásima (*Guazuma ulmifolia*), seis de guamúchil (*Pithecellobium dulce*), ocho de algarrobo o concha (*Vachellia macracantha*), tres individuos de coco (*Cocos nucifera*) y veintitrés de tabachín (*Delonix regia*); los productos obtenidos, postes y leña, tendrán como destino los terrenos del Club de Golf Flamíngos.

Posteriormente, la vegetación menor será intervenida con el uso de un bulldozer en la superficie total de propiedad privada (20,360.86 m<sup>2</sup>). El material será acumulado y compactado, cargado a camiones de carga y transportado a un sitio autorizado para su descomposición. Finalmente, se procederá con el despalme del terreno, con el uso de bulldozer, retirando la capa de suelo con materia vegetal (aprox. 5 cm) y resguardándolo para uso posterior en las actividades de jardinería.

**-Trazo de los niveles, excavaciones y rellenos.** Se llevará a cabo el aplanado y compactación, utilizando materiales pétreos y arena de banco cuando sea necesario agregar capacidad de carga o alcanzar los niveles requeridos por el **proyecto**. La excavación principal será aquella para alojar el sótano y la vialidad, y para las tres piscinas más grandes. En una superficie aproximada de 13,500 m<sup>2</sup>.

Por los niveles actuales del terreno y el diseño del **proyecto**, se ha estimado un volumen de excavación de 35,297.50 m<sup>3</sup>. Este material será preferentemente utilizado como material de

*Handwritten mark*



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

Oficio No. 138.01.03/2086/2024

relleno en el predio mismo y en proyectos cercanos que cuenten con autorización en materia de impacto ambiental; el volumen restante será retirado mediante camiones de volteo para su resguardo temporal en bancos de material.

**-Instalación de obras provisionales.** Se identificará los sitios donde se ubicarán las obras provisionales, y se irán instalando según se vayan liberando las áreas.

### Etapa de construcción.

Durante esta etapa, en la primera fase de ejecución, se realizará el armado y colado de cimientos, muros de contención, estructuras de sótano y de todas las edificaciones permanentes y de estructuras ligeras; de la vialidad, piscinas y de todos los pisos exteriores. Y en todas las fases, se realizarán los trabajos de albañilería, instalaciones y acabados, equipamiento y limpieza general.

**-Cimentación y muros de contención.** La cimentación se realizará de forma simultánea a las actividades de excavación y nivelación del sótano y de la vialidad de acceso, para preservar la estabilidad del terreno. La cimentación de las edificaciones atenderá a las propuestas del Informe Geotécnico y al análisis estructural que en su momento se genere. Inicialmente se tiene contemplado lo siguiente: pilas coladas in situ, a una profundidad de desplante de 25 metros, para los tres cuerpos estructurales que conforman las 6 torres; zapatas corridas para muros de contención en sótanos y estructuras ligeras (pérgolas); zapatas para lobby y snack bar; y losa de cimentación para las piscinas.

**-Estructura y albañilería de sótano, torres y lobby.** Las edificaciones serán de estructura de concreto reforzado, con muros exteriores de block junteado con mortero con acabado aplanado; pisos, entre pisos y techos serán de losas planas de concreto. Los muros interiores serán de block y de tablero de cemento.

**-Instalación hidrosanitaria, eléctrica y de tipo especial de sótano, torres y lobby.** Conforme se avance en las estructuras, se ingresarán a las edificaciones las tuberías, ductos, cables y demás instalaciones requeridas para contar con los servicios necesarios para cada uso.

**-Acabados.** Se realizarán los acabados en techos, muros y pisos. Con instalación de plafones, aplanado de muros e instalación de pisos; pintura interior y exterior, impermeabilización de azoteas; instalación de muebles de baño y cocina, y de cancelería, carpintería y herrería.

**-Infraestructura:** Construcción e instalación de pozos de absorción y cisternas, e instalación de acometida eléctrica.

**-Amenidades.** Construcción de elementos del **proyecto** destinados para la recreación y esparcimiento de los residentes.

- **Piscinas y jacuzzis:** Excavación por debajo del nivel de calle, a la profundidad indicada en planos. Preparación del terreno mejorándolo con material de banco, nivelado y compactado; armado y colado de losa de cimentación y de estructura, impermeabilización y recubrimiento con mosaico de alberca; e instalación de equipos y filtros.
- **Snack bar:** Armado y colado de zapatas de cimentación, de estructura y de piso y techo de

*Carrillo*

*HA*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

losa plana, construcción de muros de block juntoado con mortero, aplanado de muros, instalación de pisos y de cocina de concreto, equipamiento de acero inoxidable y estufa a gas en cocina.

- **Pérgolas:** Armado y colado de zapatas de cimentación, armado de estructura y de pérgola; la estructura será concreto, acero, fibra de vidrio o madera, y la pérgola de fibra de vidrio o madera, según se defina en el **proyecto** ejecutivo.

**-Urbanización, vialidad y exteriores:** Construcción e instalación de servicios básicos (suministro de agua, gas, luz, telecomunicaciones), desde el registro a pie de lote hacia los diferentes elementos el **proyecto**. Incluye la instalación de ductos para agua potable y drenaje sanitario de PVC; registros correspondientes contruidos de ladrillo y concreto a una profundidad de hasta 3 metros bajo el nivel medio del terreno; cárcamos de bombeo a presión, contruidos de concreto armado; cableado eléctrico de media tensión colocados bajo especificación de la Comisión Federal de Electricidad; instalación de transformadores y superficiales y seccionadores; registros correspondientes contruidos de concreto armado; y cableado de telecomunicaciones (teléfono, televisión por cable, circuito cerrado) en ductos de PVC sobre camas de arena.

Construcción de vialidad y rampas de acceso desde Avenida Paseo de los Cocoteros y hacia playa, con drenaje pluvial incorporado, machuelos y banquetas, compactación del terreno, y colado de concreto o armado de adopasto sobre camas de grava y arena.

**-Equipamiento.** Instalación de equipos en torres, amenidades y exteriores para el correcto funcionamiento del inmueble. Incluye instalación de elevadores, sistema hidroneumático, de calefacción de agua, de aire acondicionado, planta de emergencia, sistema contra incendios, sistemas de bombeo de agua potable y alcantarillado, trampas de grasa y de arena, tanques de gas, sistema de riego e iluminación.

**-Limpieza general y traslado de escombros.** Limpieza y pulido de cada una de las áreas, liberándolas para su operación. Iniciando por el frente de playa, retirando la malla sombra, continuando con un desplazamiento de Suroeste a Noreste, concluyendo en la Avenida Paseo de los Cocoteros. Los residuos serán acumulados en el almacén, y luego transportados para su disposición final según el material de que se trate. Como parte de esta actividad, se realizará la poda de la vegetación de playa ubicada frente a la escalera de acceso a playa y frente a la rampa, dejando el resto de la superficie en sus condiciones naturales.

**Etapas de operación y mantenimiento.**

Los propietarios serán los responsables de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble y de las áreas comunes.

La etapa de operación y mantenimiento de las obras que integran el **proyecto** consiste en las actividades que habitualmente se realizan en el inmueble para su uso y conservación, mismas que se describen a continuación:

- Actividades propias de una vivienda y de tipo recreativo y de esparcimiento.
- Actividades de mantenimiento cotidiano de las obras, instalaciones, mobiliario, equipo y áreas verdes.



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

- Obras y actividades de mantenimiento preventivo y correctivo necesarias para mantener en buenas condiciones las obras, instalaciones, mobiliario y equipo requerido para su correcta operación.
- Servicio de alimentos y bebidas.

En la superficie de bienes nacionales únicamente se prevén las siguientes actividades:

- Uso del espacio para acceder a la playa.
- Limpieza cotidiana y retiro de residuos.

Esta superficie se conservará libre de obras e instalaciones, no se realizará construcción alguna ni actividades lucrativas

### **Etapa de abandono del sitio.**

Los propietarios procurarán extender la vida útil de las obras a través del tiempo realizando el mantenimiento preventivo y correctivo correspondiente.

Por la ubicación y dimensión del terreno donde se pretende ejecutar el **proyecto**, no se prevé una etapa de abandono ni de restauración para retornar el área del **proyecto** a sus condiciones naturales originales.

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

#### **Emisiones a la atmósfera.**

Etapas de preparación del sitio y construcción:

No se contempla el uso de equipos y procesos que emitan contaminantes a la atmósfera que puedan considerarse como significativas, tanto por las características de maquinaria y equipo a utilizar, así como el tiempo de uso.

Las principales emisiones de contaminantes atmosféricos se generarán por fuentes móviles (maquinaria con motores de combustión interna) y por erosión eólica de terracerías y dispersión de polvos durante la carga y descarga y transporte de materiales pétreos.

Etapa de operación:

La emisión de contaminantes atmosféricos se genera de manera directa en el sistema de calefacción de agua y, ocasionalmente, en la planta de emergencia.

#### **Aguas residuales.**

Etapa de preparación del sitio y construcción:

Durante esta etapa las aguas residuales se generarán en el área de sanitarios. Se prevé la instalación de una cabina sanitaria por cada 15 trabajadores, en grupos de sanitarios ubicados próximos al acceso.



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

Etapa de operación:

Las aguas residuales que se generan durante la operación del condominio serán de tipo doméstico. Se estima una descarga anual de 44,844 m<sup>3</sup> al alcantarillado del Condominio Maestro Los Flamíngos, para su saneamiento en las plantas de tratamiento de aguas residuales a su cargo.

**Cálculo de la demanda de agua potable y aportación de aguas residuales.**

Tipo de departamento	Habitantes / departamento	Cantidad de departamentos	Total Habitantes	Dotación diaria (litros/hab)	Dotación diaria (litros)
2 recámaras	4	43	172	400	68,800
3 recámaras	6	44	264	400	105,600
4 recámaras	8	21	168	400	67,200
5 recámaras	10	1	10	400	4,000
<b>Total</b>		<b>109</b>	<b>614</b>		<b>245,600</b>
Demanda diaria de agua potable			<b>245,600</b> litros/día (245.6 m <sup>3</sup> /día)		
Aportación de aguas residuales (75% de la dotación de agua)			<b>184,200</b> litros/día (184.2 m <sup>3</sup> /día)		
<b>Demanda anual en m<sup>3</sup></b>			<b>245,600*365/1000 = 89,644 m<sup>3</sup>/año</b>		
Calculada al 66.7% de ocupación			<b>89,644*66.7% = 59,793 m<sup>3</sup>/año</b>		

**Residuos sólidos no peligrosos.**

Etapa de preparación del sitio y construcción:

**Materia vegetal:** La generación de despojos del aprovechamiento de la vegetación presente será menor y serán llevados a un sitio para su acopio y degradación.

**Material de excavación:** El material de excavación será preferentemente utilizado en los predios del **proyecto** maestro Centro de Barrio Flamíngos o en obras del Condominio Maestro Los Flamíngos, el material residual será llevado a algún predio para uso como material de relleno siempre y cuando cuente con autorización correspondiente, o a un banco de materiales para su resguardo y posterior utilización.

**Residuos de la construcción y acabados:** Consta de las sobras de materiales y productos de la construcción y acabados (pedacería de alambre, fierro, madera, vidrio, pvc, etc.). Los residuos susceptibles de ser reutilizados serán valorizados y entregados a empresas acopiadoras o recicladoras de los mismos, o a empresas que pudieran utilizarlos en otras obras. Los residuos no reutilizables serán acopiados y entregados a la empresa que posea la concesión municipal para la recolección, transporte y disposición de los residuos.

**Residuos sólidos urbanos:** Se generarán en pequeñas cantidades por parte de los trabajadores de obra. Para el acopio de éstos se colocarán contenedores debidamente rotulados mismos que serán vaciados diariamente. Los residuos generados serán entregados a la empresa que proporciona el servicio de recolección municipal.

*Carroll*

*[Handwritten signature]*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

**Etapa de operación:**

Los residuos sólidos generados durante la operación del condominio serán de tipo doméstico, proveniente de cada uno de los departamentos o unidades privativas y de las áreas comunes. Se estima una generación diaria de 387.46 kg al 100% de ocupación, es decir, 141.4 toneladas de residuos al año. No obstante, se prevé que la ocupación anual rondará el 66.7%, con lo cual, la generación anual debería estar más cerca de las 95 toneladas al año.

**Residuos peligrosos.**

**Etapa de preparación del sitio y construcción:**

Es posible que durante la preparación del sitio y construcción se generen pequeñas cantidades de residuos peligrosos, especialmente como resultado de mantenimiento preventivo y correctivo del equipo y maquinaria. Los residuos a generar consistirán principalmente de sólidos impregnados de hidrocarburos.

**Etapa de operación:**

Los residuos peligrosos se generarán en cada uno de los departamentos u hogares, en cantidades menores o iguales a las que generan los microgeneradores (400 kilogramos por año). También se generarán durante las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de obras, instalaciones, mobiliario y equipo. Durante estas actividades se generarán, principalmente, sólidos impregnados de hidrocarburos, lubricantes y solventes. Se estiman cantidades menores a los 400 kg/año, propias de un microgenerador, por generarse en rutinas que tienen una periodicidad anual. Si bien la generación será en pequeñas cantidades, se habilitará un espacio para el acopio y almacenamiento adecuado de estos residuos y se realizarán las gestiones para su disposición con una empresa autorizada.

**7 Fracción III. Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos aplicables en materia Ambiental y, en su caso, con la Regulación sobre Uso del Suelo.**

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

Que la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los Artículos 28º Fracciones IX y X de la



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

**LGEEPA y Capítulo III Artículo 5º incisos Q) y R) del RLGEEPAMEIA.**

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley de Bienes Nacionales, del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, de la Ley de Aguas Nacionales, del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POGET**) que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el predio propuesto para el desarrollo del **proyecto** se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas de competencia federal y estatal.

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

Normas oficiales mexicanas	
<b>NOM-002-SEMARNAT-1996</b> Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal. Publicada en el DOF el 03 de junio de 1998 y su ratificación el 23 de abril de 2003.	Será de observancia únicamente para la etapa de operación del <b>proyecto</b> . Durante esta etapa las aguas residuales serán descargadas a la red de alcantarillado del Condominio Maestro Los Flamingos para su saneamiento en la planta de tratamiento del condominio.
<b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b> 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. Publicada en el DOF el 30 de diciembre de 2010; y el <b>Proyecto</b> de Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 publicado en el DOF el 12 de agosto de 2018.	La norma se empleó para identificar a las especies de flora y fauna que se encuentran en alguna categoría de riesgo. Esto se realizó como parte de la caracterización del sistema ambiental y del área de influencia del <b>proyecto</b> .  En este documento se presenta el listado de las especies en riesgo identificadas para el sistema ambiental y el área de influencia del <b>proyecto</b> . Y se describen las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre el componente ambiental flora y fauna, haciendo especial énfasis en las especies incluidas dentro alguna categoría de esta norma.
<b>NOM-081-SEMARNAT-1994</b> Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Publicada en el DOF el 13 de enero 1995. Y el Acuerdo por el que se modifica su numeral 5.4 publicado en el DOF el 03 de diciembre de 2013.	<u>No aplica al proyecto</u> . Durante la preparación del sitio y construcción del <b>proyecto</b> no se prevé la instalación de fuentes fijas. Por otro lado, el <b>proyecto</b> , al tratarse de un desarrollo inmobiliario habitacional, no recae en el campo de aplicación de esta norma. Sin embargo, para la operación del <b>proyecto</b> será necesario instalar una serie de equipos que generarán ruido durante su operación. Una vez que los equipos se encuentren instalados y en operación se realizará un monitoreo del nivel de ruido utilizando la metodología establecida en esta norma y, de

Flamingos lote 01  
Proyecto Maestro L, E.A. de C.V.

*Calles*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

	detectar niveles que rebasen los límites, se implementarán acciones para reducir el nivel de contaminación (paneles acústicos, barreras o encapsulados).
<p><b>NOM-085-SEMARNAT-2011</b> Contaminación atmosférica- Niveles máximos permisibles de emisión de los equipos de combustión de calentamiento indirecto y su medición. Publicada en DOF el 02 de febrero de 2012.</p>	Esta norma podría ser de observancia durante la operación del <b>proyecto</b> únicamente si, como parte del proceso de equipamiento, se instalan equipos de combustión de calentamiento indirecto de capacidad térmica nominal mayor o igual a 530 megajoules por hora (≈15 CC). Si este fuese el caso, se registrarán los equipos que se instalen, indicando la capacidad térmica nominal de cada uno y el tipo de combustible que requiere; se implementarán bitácoras de operación y mantenimiento; se realizará la medición de contaminantes en las emisiones para verificar que no se excedan los niveles máximos permisibles establecidos en esta norma y se atenderá al ordenamiento estatal en la materia.
<p><b>NOM-161-SEMARNAT-2011</b> 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. Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013; y el Acuerdo por el que se modifica publicado en el DOF el 05 de noviembre de 2014.</p>	<p>Durante las etapas de preparación del sitio y construcción se generarán residuos de la construcción en cantidades superiores a 80 m<sup>3</sup>; por lo tanto, el <b>promoviente</b> realizará el manejo de estos residuos en apego al Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición elaborado por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción publicado en el portal de la <b>SEMARNAT</b> el 19 de diciembre de 2016.</p> <p>No será de observancia para la etapa de operación del <b>proyecto</b>. Durante esta etapa los residuos serán domésticos, desechados por 109 generadores independientes, en cantidades menores a 10 toneladas al año. Por lo tanto, "Flamingos, Lote G" no será, por sí mismo, un Gran Generador de residuos sólidos urbanos y no requiere de un Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial y su correspondiente registro ante la autoridad estatal. No obstante, por el volumen de generación, será importante incluir en el Reglamento Interno del Condominio procedimientos para minimizar la generación y valorizar los residuos, así como para su correcto manejo dentro del condominio y su disposición.</p>

La **NOM-162-SEMARNAT-2012** es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas. En ese sentido, no se contempla realizar este tipo de actividades en el hábitat de anidación de las tortugas como parte del **proyecto**, lo cual excluye al **promoviente** de sujetarse a la norma.

**NOM-162-SEMARNAT-2012**

Especificaciones	Vinculación
<b>Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012 Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su</b>	El <b>proyecto</b> no contempla actividades de aprovechamiento no extractivo de las tortugas marinas en ninguna de sus etapas.

*Casta*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

<p><b>hábitat de anidación</b></p> <p>2. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.</p>	<p>Las actividades de protección y conservación de la tortuga marina en la playa Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta) – Tizate están a cargo de la <b>CONANP</b> a través de su Campamento Tortuguero "RPC Nuevo Vallarta, Nay."</p>
<p>5.Especificaciones generales</p> <p>5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:</p>	<p>Si bien el <b>promovente</b> no realizará actividades de aprovechamiento no extractivo, coadyuvará con la <b>CONANP</b> en las actividades de protección y conservación que estén a su alcance, entre éstas, la observación de las medidas precautorias señaladas en la presente norma.</p>
<p>5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.</p>	<p>El <b>proyecto</b> se somete al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental y, derivado de éste, se sujeta al cumplimiento de las especificaciones de la presente norma.</p>
<p>5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del Área Natural Protegida.</p>	<p>No aplica. El área del <b>proyecto</b> no se inscribe en un Área Natural Protegida.</p>
<p>5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:</p>	<p>La playa frente al <b>proyecto</b>, playa Nuevo Nayarit (antes Nuevo Vallarta), figura como playa secundaria de anidación de la tortuga marina <i>Lepidochelys olivacea</i> o tortuga golfina, y se ubica en el área de distribución de la anidación de otras tres especies (<i>Eretmochelys imbricata</i>, <i>Chelonia mydas</i> y <i>Dermochelys coriacea</i>), por lo que se realizarán las siguientes medidas precautorias:</p>
<p>5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.</p>	<p>No se realizará la remoción de vegetación en la franja de zona federal marítimo terrestre ni de terrenos ganados al mar. Tampoco se introducirán en esta zona especies exóticas. Únicamente se realizará la poda de la vegetación nativa en dos secciones ubicadas frente al predio, una frente a la escalera para permitir el acceso a la playa, y otra frente a la rampa, para permitir el acceso de vehículos de emergencia a la playa.</p>
<p>5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.</p>	<p>El diseño del <b>proyecto</b> favorece y propicia la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación. Las obras permanentes se han proyectado a 40 metros de la línea de pleamar máxima, dejando la fracción de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar libres de obras permanentes y provisionales.</p>

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Se mantendrá la playa frente al lote C' libre de objetos que tengan la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso a las tortugas marinas y sus crías.
5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Durante todas las etapas del <b>proyecto</b> se implementarán "Buenas Prácticas Ambientales", que incluye la eliminación, reorientación o modificación de las instalaciones o equipos de iluminación nocturna para que cumplan con las especificaciones de la norma.
5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	
5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	El <b>proyecto</b> contempla una rampa sobre la vialidad de servicio que da acceso a la playa. Esta rampa será utilizada por vehículos de emergencia para actuar con rapidez ante cualquier incidente que suceda en la playa frente al <b>proyecto</b> y áreas próximas. Toda persona tendrá prohibido acceder a la playa con vehículo.
6. Especificaciones de manejo	No aplica, toda vez que no se pretenden realizar actividades de manejo de tortugas marinas y sus derivados.

El **proyecto** consiste en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario de vivienda en condominio vertical a ubicarse en el lote G' propiedad del **promoviente**. Este lote se inscribe en el área de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamings" publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 15 de diciembre de 2001.

El **proyecto** se inscribe en la zona con uso de suelo H: hotel, condo-hotel de cuatro, cinco estrellas y gran turismo, que es compatible con apartamentos en condominio vertical con densidad de 120 cond/ha.

**Vinculación del proyecto con los lineamientos urbanísticos que corresponden al uso de suelo "H".**

Lineamiento	PPDU	Proyecto
Descripción	Lotes frente al mar	Lote G', frente al mar. <b>Cumple.</b>

*Cabe*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

Usos compatibles	Condohoteles Aptos. en condominio vertical y horizontal Tiempo compartido Servicios propios de hotelería	Departamentos en condominio vertical. <b>Cumple.</b>
Sub. Mínima de lote y frente mínimo	2.00 ha de superficie mínima c/frente mínimo 100 m	Superficie de lote: 20,360.86 m <sup>2</sup> o 2.036 ha. <b>Cumple.</b> No se pretende subdividir el lote.
Densidad recomendada Aplicable a la superficie neta del terreno	1 cto. p/c 43 m <sup>2</sup> de terreno 120 cond/ha	Se permiten 244 condominios en 2.036 ha; el <b>proyecto</b> contempla 109 departamentos. <b>Cumple.</b>
C.O.S.	0.45	Se permite un desplante máximo de 9,162.38 m <sup>2</sup> ; el <b>proyecto</b> contempla 4,852.38 m <sup>2</sup> de desplante de obras techadas, incluyendo áreas cubiertas con pérgola. <b>Cumple.</b>
C.U.S.	2.00	Se permite una superficie máxima de construcción de 40,721.72 m <sup>2</sup> ; el <b>proyecto</b> contempla 32,341.03 m <sup>2</sup> (sin contabilizar la superficie ocupada por sótano). <b>Cumple.</b>
No. de pisos	10 pisos	Las torres tienen como máximo 10 pisos habitacionales; dos de éstas tienen en el onceavo nivel espacios no habitables: áreas de amenidades de uso privado y de uso común (terraza al aire libre, terraza cubierta con pérgola y piscina). Aplicando la tolerancia 2 indicada al pie de tabla, el <b>proyecto cumple.</b>
No. de cajones de estacionamiento	Cond. Vert. 1.2 cajones por condominio. Hoteles 30% del total de cuartos más el núm. que se requieran por los servicios turísticos, por cada 50 ctos. un cajón para taxi y por cada 120 ctos. un cajón para autobús de turismo.	Para los 109 departamentos, el <b>proyecto</b> requiere 131 cajones de estacionamiento. El <b>proyecto</b> contempla 297 cajones en sótano y 4 cajones en el motor lobby, <b>cumple.</b>
Restricciones	Laterales: 30% de la altura del paramento inmediato. Z.F.M.T. de 20.00 m. Acceso calle: 10 m	<b>Laterales:</b> La altura máxima de las torres más próximas al lote H es de 35 metros, con lo cual la restricción lateral hacia ese lote debe ser de 10.5 metros; el <b>proyecto</b> contempla 14 metros, <b>cumple.</b> En cuanto a la colindancia lateral con lote CP-1, la edificación más próxima es el Snack bar, que tiene una altura de 3.5 metros, con lo cual la restricción lateral hacia ese lote debe ser de 1.05 metros; el <b>proyecto</b> contempla más de 9 metros, <b>cumple.</b> <b>Z.F.M.T.</b> Las obras más próximas a la zona federal marítimo terrestre (el muro de

*Calderón*

*[Handwritten signature]*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

		<p>contención y escaleras de acceso a la playa) se ubican a poco más de 20 metros de ésta. <b>Cumple.</b></p> <p><b>Acceso calle:</b> salvo por la caseta de vigilancia, la edificación más próxima a la avenida Paseo de los Cocoteros se ubica a más de 10 metros de ésta. <b>Cumple.</b></p>
<p><b>Tolerancias:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se permite la construcción de apeaderos de cortesía en la servidumbre frontal, y casetas de control o servicios no superiores a los 15 m<sup>2</sup> de sup.</li> <li>2. Los sótanos y medios sótanos no se consideran en el número total de niveles, ni los espacios no habitables de la azotea.</li> <li>3. La restricción a la <b>Z.F.M.T.</b> admite la construcción de un piso en el 30% de la misma.</li> </ol>		

Como se observa en la tabla anterior el **proyecto** cumple con los parámetros y restricciones establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas Nayarit.

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

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

Para delimitar el área de influencia que considere también los efectos indirectos, es necesario identificar los principales impactos negativos que trascienden los límites del sitio de **proyecto**, así como los componentes ambientales que resienten dichos impactos.

Considerando que la fase constructiva ha concluido el alcance de la mayoría los impactos ambientales producidos por la operación de la infraestructura turística que compone el **proyecto**, está restringido a la superficie del sitio de **proyecto**. Algunos de estos impactos son la generación de residuos y aguas residuales, la demanda de servicios urbanos, demanda de insumos, etc.

**Delimitación del sistema ambiental (SA).**

El Sistema Ambiental identificado en la **MIA-P** (dada la ubicación y tamaño del área del **proyecto**, así como el giro de las obras y actividades a realizar) se delimitó utilizando el criterio de Unidad de Paisaje como base para la valoración del territorio, considerada como una unidad que agrega toda la información asociada a una parcela del territorio considerada homogénea desde el punto de vista ambiental. En este caso en particular el Sistema Ambiental final se obtuvo de la sobreposición de diferentes capas de información en formato shapefile:



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

Oficio No. 138.01.03/2086/2024

En total, la unión de los diferentes segmentos forma una superficie total de **463.30 hectáreas** que corresponde al **Sistema Ambiental del proyecto**.

### Delimitación del área de influencia (AI).

Para el presente **proyecto**, el Área de Influencia directa corresponde al área del **proyecto** en sí (o área de estudio): **23,971.67 m<sup>2</sup>**, más el área de influencia indirecta conformada por una zona buffer de 20 metros alrededor del área del **proyecto** que corresponde a la propiedad privada, más otra zona buffer de 10 m en el contorno del área del **proyecto** conformada por bienes nacionales, que suma **13,258 m<sup>2</sup>**; así, en total esta superficie alcanza los **37,230 m<sup>2</sup>**.

### Aspectos bióticos.

#### Vegetación dentro del área del proyecto.

En el área del **proyecto** no hay obras ni instalaciones, por lo que, en ese sentido el terreno no cuenta con una barrera física para el establecimiento de las especies vegetales. A pesar de esto, la vegetación se encuentra representada principalmente por individuos localizados en el estrato rasante. Esto se basa en el hecho de que la vegetación potencialmente reportada para el área del **proyecto** corresponde a las selvas de los tipos mediana subcaducifolia y baja caducifolia, las cuales distan mucho de la vegetación actual en términos de diversidad y estructura. Además, un buen porcentaje de las especies presentes son típicas de ambientes perturbados y de origen exótico.

#### Especies observadas dentro del predio.

Zacate guinea (*Panicum sp.*), coyolillo (*Cyperus ligularis*) y zacate bermuda (*Cynodon dactylon*), y a las hierbas mal de ojo (*Porophyllum punctatum*), cola de rata (*Corynandra viscosa*), quintonil tropical (*Amaranthus palmeri*), zarza negra (*Mimosa pigra*) y frijolillo de la costa (*Canavalia rosea*).

En el estrato medio hay menor representatividad vegetal en términos de abundancia y de especies. Dentro de las especies presentes en este estrato es posible observar algunos individuos de nopal (*Opuntia sp.*), guámara (*Bromelia pinguin*), higuierilla (*Ricinus communis*), chilillo (*Rauvolfia tetraphylla*) y margarito (*Cynophalla flexuosa*).

El estrato superior es el de menor representatividad en el área. El conjunto de especies de este estrato está representado por especies nativas, principalmente de vegetación secundaria, y exóticas. Dentro de las especies nativas se cuantificaron seis individuos de ruache (*Crataeva tapia*), tres de guásima (*Guazuma ulmifolia*), seis de guamúchil (*Pithecellobium dulce*) y ocho de algarrobo o concha (*Vachellia macracantha*), tres individuos de coco (*Cocos nucifera*) y veintitrés de tabachín (*Delonix regia*).

Ninguna de las especies registradas en el área del **proyecto** se encuentra enlistada en las categorías de riesgo establecidas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

### Fauna.

#### Fauna en el área del proyecto.

El área del **proyecto** se forma por una fracción del ecosistema urbano y una fracción del ecosistema litoral. La sección de tierra firme del área del **proyecto** con uso histórico agrícola y

*Carrillo*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

pecuario, corresponde a: 85% del área total del **proyecto** y forma parte del ecosistema urbano. Ahí se pueden observar especies presentes en la zona urbana del Sistema Ambiental, que consisten principalmente en especies plásticas y generalistas adaptadas a ecosistemas perturbados y de especies asociadas a ambientes costeros. Por otro lado, la sección de arena de playa del área del **proyecto** (15% del área del **proyecto**), forma parte del ecosistema litoral donde se pueden observar aves playeras y tortugas marinas.

**Listado de mamíferos, reptiles y anfibios potencialmente observables en el Sistema Ambiental.**

Nombre científico	Nombre común	Ep*
<b>Mamíferos</b>		
<i>Herpailurus yagouaroundi</i>	Yaguarundi, Leoncillo	A, I
<i>Conopatus leuconotus</i>	Zorrillo de espalda blanca	-
<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo listado	-
<i>Mustela frenata</i>	Comadreja cola larga	-
<i>Nasua narica</i>	Tejón, Coatí	III
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	-
<i>Dasyus novemcinctus</i>	Armadillo nueve bandas	-
<i>Baiantiopteryx plicata</i>	Murciélago gris de saco	-
<i>Diclidurus albus</i>	Murciélago blanco	-
<i>Molossus rufus</i>	Murciélago mastín negro	-
<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache norteño	-
<i>Tlacuatzin canescens</i>	Tlacuache ratón gris	E
<i>Sylvilagus cunicularius</i>	Conejo de monte	-
<i>Baiomys taylori</i>	Ratón-pigmeo norteño	-
<i>Hodomys alleni</i>	Rata cambalachera	E
<i>Oryzomys couesi</i>	Rata arrocerera de agua	-
<i>Handleyomys melanotis</i>	Rata arrocerera orejas oscuras	E
<i>Osgoodomys banderanus</i>	Rata arrocerera	E
<i>Sciurus colliaei</i>	Ardilla gris del Pacífico	E
<i>Notocitellus annulatus</i>	Ardilla de tierra de cola anillada	E
<i>Otospermophilus variegatus</i>	Ardilla de roca	-
<b>Reptiles</b>		
<i>Boa imperator</i>	Boa, Mazacuata	II
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo negro	A, II, E, Prioritaria
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr, II, Prioritaria
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del Pacífico	E
<i>Holcosus undulatus</i>	Lagartija arcoiris	E
<i>Aspidoscelis lineatissimus</i>	Hulco de líneas de Jalisco	Pr, E
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga marina golfina	P, prioritaria
<i>Eretmochelys imbricata</i>	Tortuga marina carey	P, prioritaria
<i>Chelonia mydas</i>	Tortuga marina verde	P, prioritaria
<i>Dermochelys coriacea</i>	Tortuga laúd	P, prioritaria
<b>Anfibios</b>		
<i>Incilius marmoratus</i>	Sapo jaspeado	E
<i>Incilius mazatlanensis</i>	Sapito pinto de Mazatlán	E
<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo común	-

(\* EP = Estatus de protección: de acuerdo a las categorías de riesgo de la norma NOM-059-

*Carab*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

**SEMARNAT-2010 Pr**=Especie sujeta a Protección Especial, **A**=Especie Amenazada, **P**=Especie en peligro de extinción; a los **Apéndices I, II y III** de comercio internacional de la **CITES**; a su distribución única y limitada **E=Endémica** (basado en la norma **NOM-059-SEMARNAT-2010** y en la base de datos de EncicloVida de la **CONABIO**); y a la lista de **especies y poblaciones prioritarias** para la conservación (acuerdo publicado por **SEMARNAT** en el Diario Oficial de la Federación el 05 de marzo de 2014).

Los componentes ambientales dentro del **SA** presenta una mezcla equilibrada de conservación y actividad humana. Si bien el desarrollo producirá una modificación de los componentes abióticos y la afectación de los componentes bióticos, el beneficio que tendrá sobre el componente socioeconómico en términos de inversión y en empleos presenta una justificación a este.

**9 Fracciones V y VI. Identificación descripción y evaluación de los impactos ambientales y Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.**

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

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

**Medidas para los impactos durante la Etapa de Preparación del Sitio.**

**Lista de medidas preventivas y de mitigación para la etapa de preparación del sitio y construcción.**

Preparación del sitio y construcción		
Componente Ambiental: Atmósfera		
Factor Ambiental: Calidad del aire		
Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental	Medida de prevención, compensación y/o mitigación
Consumo de combustible y consumo de energía eléctrica e inadecuada	Emisiones directas e indirectas de polvos y gases y compuestos de	-Implementar prácticas de eficiencia energética y uso de tecnologías de bajas emisiones de carbono. -Se registrará el consumo de energía eléctrica. -Se registrará el consumo de combustible (diésel, gasolina, gas natural y gas LP), por tipo de equipo, maquinaria o vehículo

Identificación de los impactos ambientales  
Proyecto: **...**

*Carrillo*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

<p>selección de equipos y sistemas que requieran energía eléctrica para su operación o generen emisiones a la atmósfera. Uso de maquinaria con motor de combustión interna. Exposición de terracerías a la erosión eólica (20,360.86 m<sup>2</sup>). Transporte de material de excavación y de material de banco.</p>	<p>efecto invernadero (CyCEI) elevando los niveles de contaminantes en el aire.</p> <p>impacto adverso significativo (A) parcial, inmediato, fugaz, reversible.</p>	<p>propiedad del <b>promovente</b> o de los contratistas.</p> <p>-Durante la selección de equipos, sistemas e instalaciones para el <b>proyecto</b>, se seleccionarán aquellos de mayor eficiencia energética y bajas emisiones de carbono. Las luminarias y focos serán led de bajo consumo eléctrico, y los aires acondicionados tipo Inverter.</p> <p>-El diseño de los departamentos será con ventilación cruzada.</p> <p>-En caso de instalar algún sistema de calefacción de agua, se dará preferencia a aquellos con capacidad térmica nominal menor a 530 megajoules por hora.</p> <p>-En caso de instalar equipos con capacidad térmica igual o mayor a 530 megajoules por hora, se implementará una bitácora de operación y mantenimiento de cada equipo, se realizará el monitoreo de las emisiones a la atmósfera por un laboratorio acreditado y se atenderá al ordenamiento estatal en la materia.</p> <p>-La maquinaria que se utilizará en la obra debe estar en buen estado y contar con sus servicios de mantenimiento basado en horas de uso.</p> <p>-Realizar riegos periódicos de la terracería con agua tratada.</p> <p>-Programar las obras y actividades constructivas procurando dejar por el menor tiempo posible las terracerías expuestas.</p> <p>-Uso prioritario del material de excavación dentro del predio, como material de relleno.</p> <p>-El material residual deberá llevarse a un sitio externo, procurando un sitio cercano a la obra para reducir distancias de trayecto.</p> <p>-Los camiones de volteo deberán llevar el material cubierto con lona.</p> <p>-Solicitar al proveedor de material de banco que transporte el material cubierto con lona para evitar dispersión de polvos y gravilla.</p>
---	---	---

**Componente Ambiental: Agua**

**Factor Ambiental:** Escorrentía y absorción

<p>Inadecuada disposición de escombros y basura, de material vegetal, producto del despalme, material de excavación, residuos de construcción y residuos sólidos urbanos en cañadas y arroyos o en cualquier otro sitio no</p>	<p>Contaminación de cuerpos de agua y modificación de patrones naturales de escorrentía por desecho de residuos.</p> <p>Riesgo bajo (Rb). Existen posibilidades de descuidos durante la actividad que pudieran resultar en impactos significativos.</p>	<p>-Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos:</p> <p>-Las materias primas producto del aprovechamiento de árboles se utilizarán en el Campo de Golf local; la vegetación menor será acumulada y compactada, cargada a camiones de carga y transportada a un predio para su descomposición y posterior reutilización como abono.</p> <p>-El suelo producto del despalme se separará y será resguardado para su uso posterior en las actividades de jardinería en el mismo predio o en un <b>proyecto</b> autorizado.</p> <p>-El material derivado de la excavación que no será utilizado en el <b>proyecto</b> se llevará a un sitio cercano a la obra que cuente con autorización o a un banco de materiales para su posible reutilización.</p> <p>-Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos de la construcción y otro para el acopio de residuos urbanos.</p> <p>-Los residuos de la construcción potencialmente aprovechables (madera, metal, plástico, cartón) serán separados y entregados a</p>
--	---	--

*Handwritten mark*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

autorizado.	Sólo durante el retiro del material de excavación se valora como Riesgo Alto (RA) por el volumen de material a extraer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>un tercero para su reutilización o reciclaje.</li> <li>-Los residuos de la construcción no aprovechables serán llevados al relleno sanitario.</li> <li>-Los residuos sólidos urbanos serán acopiados en botes de basura debidamente rotulados, colocados en sitios estratégicos del <b>proyecto</b>. Los botes serán vaciados por lo menos tres veces por semana. No se permitirá que rebosen. Los residuos se entregarán al servicio de limpia para su correcta disposición.</li> <li>-Se cuidará en todo momento que los residuos generados no sean utilizados para relleno de cauces de ríos ni arroyos, y que no sean dispuestos en la playa.</li> <li>-Bajo ninguna circunstancia se acumularán materiales ni residuos de la construcción en la playa colindante.</li> <li>-Diariamente, antes de concluir la jornada, se realizarán recorridos de limpieza de la obra y área circundante.</li> </ul>
-------------	---	---

**Factor Ambiental:** Calidad del agua y del acuífero

Excavación en una superficie de 13,500 m <sup>2</sup> a profundidades de 1 a 4 metros del nivel natural del terreno y perforación de pilas de cimentación y colado <i>in situ</i> a una profundidad de desplante de 25 m. Inadecuada disposición de aguas residuales. Inadecuada selección de equipos y sistemas, grifería y muebles para baño.	Contaminación del agua. Riesgo bajo (Rb). Existen posibilidades de descuidos durante la actividad que pudieran resultar en impactos significativos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-La excavación a profundidades próximas al nivel freático debe realizarse con todos los cuidados necesarios para evitar la contaminación del agua por hidrocarburos u otras sustancias químicas utilizadas en el proceso constructivo.</li> <li>-Los procedimientos de perforación y colado de pilas de cimentación deben garantizar la integridad del acuífero.</li> </ul> <p>Se habilitarán sanitarios móviles para los trabajadores. Los sanitarios móviles serán rentados a una empresa especializada, que se encargue de su limpieza y del retiro de las aguas negras. La empresa deberá contar con autorización para la disposición de las aguas en una planta de tratamiento de aguas residuales.</p> <p>Para la selección de equipos y sistemas que se instalen en el desarrollo para el manejo de agua, o que requieran agua para su operación, como grifería, muebles de baño, dispositivos de riego, se dará prioridad a aquellos ahorradores o de bajo consumo de agua.</p>
---	---	--

**Componente Ambiental: Suelo**

**Factor Ambiental:** Calidad, estructura y composición

Inadecuada disposición de residuos peligrosos y de residuos de concreto producto del colado de	Contaminación del suelo con hidrocarburos y residuos de concreto. Riesgo bajo (Rb). Existen posibilidades de	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Previo al inicio de la obra se realizará el Registro como pequeño generador de residuos peligrosos ante la <b>SEMARNAT</b>, en caso de no contar aún con el registro.</li> <li>-Todas las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria se deberán realizar en el patio de maniobras que se habilite para tal efecto.</li> <li>-La maquinaria, durante sus periodos largos de descanso, se resguardará en el patio de maniobras.</li> </ul>
--	--	---

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*



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

Oficio No. 138.01.03/2086/2024

cimentaciones y estructuras.	un incorrecto manejo de los residuos peligrosos y de los residuos de concreto que resulte en contaminación del suelo.	-Se habilitará un espacio adecuado para el acopio de residuos peligrosos, que cumpla con la normatividad en la materia. -Los residuos peligrosos serán registrados en una bitácora y en un periodo máximo de 6 meses serán entregados a una empresa autorizada para su recolección, transporte y disposición final. -Previo al inicio de la obra se definirá el procedimiento que se deberá seguir para el aprovechamiento del excedente de concreto de cada colado, evitando así la generación de residuos de concreto. Previo a cada colado se debe revisar la logística que garantice el aprovechamiento. -Designar un sitio específico para el acopio temporal del producto de lavado de ollas y de revolvedoras. Los residuos fraguados deberán retirarse con el resto del escombro generado en la obra a un sitio previamente autorizado por el Ayuntamiento.
Topografía Adquisición de material de banco para las diversas actividades de preparación del sitio y construcción.	Extracción de materiales de pétreos no autorizados. Riesgo bajo (Rb). Existe el riesgo de adquirir materiales pétreos y de río de proveedores no autorizados.	Previo al inicio de las obras y actividades se realizará una relación de proveedores de material de banco que cuenten con autorización en materia de impacto ambiental. El material de banco a utilizar en el predio debe provenir de un banco de material autorizado. Se conservarán los comprobantes de adquisición de material pétreo y copia de las autorizaciones del proveedor.
<b>Componente Ambiental: flora y Fauna.</b>		
<b>Factor Ambiental:</b> Hábitat, diversidad y abundancia.		
Instalación de cerca en los límites del área de obra, especialmente sobre el límite suroeste.	Eliminación de la vegetación de una costera, cambio de la topografía, modificación de las condiciones físicas y químicas del sustrato en la fracción de bienes nacionales, dispersión de especies de flora exótica.	Previo al inicio de las obras y actividades constructivas, se delimitará el límite del área de obra y del polígono de propiedad privada de 20,360.86 m <sup>2</sup> . Dentro del polígono de propiedad privada se colocará, sobre toda la colindancia, una malla sombra de por lo menos 1.5 metros de altura.
Retiro de vegetación y despalme y trazo, nivelación, excavación y relleno.	físicas y químicas del sustrato en la fracción de bienes nacionales, dispersión de especies de flora exótica.	-El retiro de vegetación y despalme, y de trazo, nivelación, excavación y relleno se realizarán únicamente dentro del polígono de propiedad privada (20,360.86 m <sup>2</sup> ). Los trabajos se realizarán con todas las precauciones para evitar que el material de estos trabajos calga hacia bienes nacionales. -Los operadores de las máquinas tendrán totalmente prohibido acceder a la playa con cualquier tipo de máquina o vehículo.
Construcción de muro en el límite suroeste de la obra y, en general, de obras en la fracción Suroeste del predio.	Riesgo Alto (RA). Existe una alta posibilidad de afectación a la vegetación costera y al hábitat de la tortuga marina durante las	Los procedimientos de construcción de obras ubicadas en la proximidad del límite suroeste del <b>proyecto</b> deben garantizar la preservación de las condiciones del terreno en bienes nacionales. El material de construcción y los residuos deben manejarse con los cuidados correspondientes para evitar su dispersión hacia la playa.
Exposición de	las	-Previo a la temporada de lluvias, se implementarán los

*Carab*

*Handwritten signature*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

terracerías a la erosión hídrica e identificación de sitios para la instalación de obras provisionales.	actividades de preparación del sitio. Riesgo bajo (Rb). Existe una baja posibilidad de afectación a la vegetación de duna costera y al hábitat de la tortuga marina durante las actividades de la etapa de construcción.	procedimientos para proteger las terracerías de erosión hídrica, y evitar que el agua pluvial arrastre suelo y materiales y residuos de construcción hacia la playa. -Las obras provisionales, especialmente el patio de maniobras, el almacén de materiales y almacén de residuos se ubicarán estratégicamente dentro del predio, en la zona más próxima al acceso a la obra a no menos de 20 metros del límite suroeste de la propiedad privada.
Poda de vegetación de duna costera; e introducción de plantas para jardines y jardinerías.		-La actividad de poda de la vegetación costera se realizará con los cuidados para preservar la salud de las plantas y la diversidad de especies costeras nativas. -En la fracción costera del <b>proyecto</b> no se introducirán especies diferentes a aquellas que se presentan naturalmente en la playa. -La paleta vegetal de plantas que se establecerán en los jardines del <b>proyecto</b> no incluirá aquellas que se encuentren en la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
Uso de agroquímicos y detergentes.		-Se tendrá prohibido el uso de cualquier tipo de plaguicida o fertilizante en el terreno donde se desarrolla la vegetación de duna costera. -Durante las actividades de limpieza de las obras ubicadas en la proximidad de la playa, deberán tomarse los cuidados para evitar el vertimiento de agua con detergentes hacia la playa.
Inadecuación iluminación nocturna.		-Se evitarán instalaciones o equipos que durante la noche generen una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor. -Las luminarias que se instalen en el frente suroeste del <b>proyecto</b> (hacia la playa) se ajustarán a las buenas técnicas de iluminación para reducir la contaminación lumínica, descritas a continuación: Instalar la iluminación al mínimo indispensable, con luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. -Promover el uso de temporizadores y luces sensibles al movimiento para reducir la iluminación hacia los terrenos ganados al mar. -Dirigir el flujo luminoso hacia abajo y en el sentido opuesto al mar. -Prohibir el uso de luz blanca. -Sólo utilizar lámparas de longitud de onda larga (rojo o ámbar), focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. -Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

**Lista de medidas preventivas y de mitigación para la etapa de operación y mantenimiento.**

Operación y mantenimiento		
Componente Ambiental: Aire		
Factor Ambiental: Calidad del aire		
Actividad generadora	Impacto ambiental	Medida de prevención, compensación y/o mitigación

"Martes 14 de Mayo"  
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

*Carrillo*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

<p><b>del impacto</b></p> <p>Consumo de energía eléctrica, combustibles y gases refrigerantes.</p>	<p>Emisiones directas e indirectas de GEI que permanecen en la atmósfera y producen un efecto de calentamiento sobre el clima. Adverso significativo de la franja costera (SAF)</p>	<p>-En las áreas comunes del condominio, implementar prácticas de eficiencia energética y de uso de tecnología de bajas emisiones de carbono: uso de luminarias y focos led de bajo consumo eléctrico, aires acondicionados tipo inverter, bombas de mayor eficiencia energética, etc.</p> <p>-Llevar un registro del consumo de energía eléctrica en el condominio.</p> <p>Llevar un registro con consumo de combustibles (gas LP y diésel) de la maquinaria y equipo utilizada en el condominio.</p> <p>-Llevar un registro de los gases refrigerantes utilizados durante los trabajos de mantenimiento y recarga de los equipos de refrigeración y aire acondicionado.</p> <p>-Al término de cada año calendario, realizar el cálculo de emisiones de GyCEI mediante la <i>Calculadora de emisiones para el Registro Nacional de Emisiones</i> vigente. Los resultados se compararán con años anteriores para evaluar la tendencia, identificar procesos de cambio y definir las estrategias a seguir para disminuir la generación de GyCEI.</p> <p>-Evitar el uso de gases refrigerantes fluorados puros (CFC, HCFC y HFC) para mantenimiento y recarga de equipos de refrigeración y aire acondicionado.</p> <p>-Realizar las rutinas de mantenimiento preventivo y correctivo a los equipos instalados (elevador, planta de energía, bombas, sistema de iluminación, sistema de riego, etc.).</p> <p>Promover entre los condóminos medidas de mitigación y adaptación al cambio climático:</p> <p>-Evitar criaderos de moscos.</p> <p>-Preservar la cubierta vegetal.</p> <p>-Promover el desplazamiento peatonal y uso de bicicletas.</p> <p>-Reducir uso de vehículos.</p> <p>-Uso eficiente del agua caliente.</p> <p>-Evitar el uso de gases refrigerantes fluorados puros (CFC, HCFC y HFC) para mantenimiento y recarga de equipos de refrigeración y aire acondicionado.</p> <p>-Implementar prácticas de eficiencia energética y uso de tecnología de bajas emisiones de carbono: uso de luminarias y focos led de bajo consumo eléctrico, aires acondicionados tipo inverter, electrodomésticos de alta eficiencia energética.</p>
<p><b>Componente Ambiental: Agua y Suelo</b></p>		
<p><b>Factor Ambiental:</b> Calidad del agua y calidad del acuífero</p>		
<p>Consumo desmedido y mal administrado del agua potable e inadecuado saneamiento</p>	<p>Contaminación del agua y sobreexplotación del acuífero. Adverso significativo de la franja costera (SAF)</p>	<p>-En las áreas comunes del condominio, implementar prácticas de ahorro de agua.</p> <p>-Fomentar entre los condóminos prácticas de ahorro de agua.</p> <p>-Monitoreo del consumo de agua para identificar fugas.</p> <p>-Atención y reparación inmediata de fugas.</p> <p>-Cuanto se requiera instalar muebles de baño, grifería o dispositivos de riego, dar preferencia a aquellos de menor consumo de agua.</p>

*Carrillo*



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

Oficio No. 138.01.03/2086/2024

de las aguas residuales.		
Liberación de residuos químicos; solventes, detergentes, plaguicidas y agroquímicos como resultado de las actividades de limpieza general y de mantenimiento de áreas verdes	Alteración de las condiciones normales del agua por agentes químicos que tienen efectos adversos en la flora y fauna terrestre y acuática. Adverso significativo de la franja costera (SAF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Implementar prácticas de buen uso y manejo de plaguicidas y fertilizantes, como referencia se podrá utilizar el Manual para el Buen uso y Manejo de -Plaguicidas en el Campo publicado por <b>SENASICA</b>.</li> <li>-La aplicación de agroquímicos se realizará por personal debidamente capacitado, dando prioridad a biofertilizantes y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, éstos deben estar autorizados por la COFEPRIS y, preferentemente, no ser Plaguicidas</li> <li>-Altamente Peligrosos incluidos en la Lista PAN Internacional de PAP más actual.</li> <li>-En las actividades cotidianas de limpieza de áreas comunes del condominio, dar preferencia al uso de detergentes biodegradables.</li> </ul>
Inadecuada disposición de residuos sólidos urbano, residuos de la construcción y residuos peligrosos.	Obstrucción de cauces y contaminación de cuerpos de agua y del suelo. Adverso significativo de la franja costera (SAF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Serán implementadas las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos:</li> <li>-Fomentar entre los condóminos la regla de las 3R: reducir, reciclar y reutilizar.</li> <li>-Implementar un código de colores y contenedores para el acopio diferenciado (tomar como referencia la Guía de Diseño para la Identificación Gráfica del Manejo Integral de los Residuos Sólidos Urbanos elaborado por la <b>SEMARNAT</b>).</li> <li>-Habilitar un sitio para el resguardo temporal de residuos valorizables, los residuos mixtos no reciclables, los residuos de poda y los residuos peligrosos.</li> <li>-Los residuos valorizables como el plástico (PET), aluminio y vidrio serán acopiados de forma diferenciada en el sitio predeterminado.</li> <li>-Solicitar a una empresa autorizada la recolección de residuos valorizables (PET, cartón, aluminio...). Deberá proveer copia de su autorización y en cada recolección dejar un manifiesto de entrega, transporte y recolección indicando la cantidad recolectada de cada residuo.</li> <li>-Los residuos mixtos no reciclables serán acopiados en el sitio predeterminado, y entregados al Servicio de Limpia municipal para su tratamiento y disposición final.</li> <li>-Los residuos de jardinería serán embolsados y resguardados temporalmente, luego entregados al Servicio de Limpia municipal para su tratamiento y disposición final.</li> <li>-Para los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo de equipo e instalaciones, se requerirá al proveedor se incluya como parte su servicio el manejo y disposición de los residuos peligrosos que se generen (aceite usado, estopas y otros sólidos impregnados con hidrocarburos, restos de solventes y pinturas, etc) haciendo la referencia en la factura de servicios correspondiente.</li> <li>-Los residuos peligrosos generados por los condóminos serán</li> </ul>

*Carrillo*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

		acopiados en un sitio específico. Dos veces por año se solicitará a una empresa autorizada la recolección de los residuos.
<b>Componente Ambiental: Flor y Fauna</b>		
<b>Factor Ambiental: Hábitat, diversidad y abundancia</b>		
Uso de especies exóticas invasoras durante las actividades de jardinería.	Modificación de los atributos estructurales y funcionales de los ecosistemas circundantes. Adverso significativo de la franja costera (SAF) de tipo severo, general de mediano a largo plazo.	Cuando se vayan a reemplazar plantas existentes en jardinerías y jardines o establecer nuevas, se verificará que aquellas a utilizar no se encuentran en la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016 o su equivalente.
Iluminación nocturna	Deslumbramiento o desorientación de fauna marina ocasionando modificaciones en su comportamiento. Adverso significativo de la franja costera (SAF) de tipo severo, general de mediano a largo plazo.	-Las luminarias instaladas en el frente suroeste del <b>proyecto</b> (hacia la playa) se ajustarán a las buenas técnicas de iluminación para reducir la contaminación lumínica, descritas a continuación: -Instalar la iluminación al mínimo indispensable, con luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. -Promover el uso de temporizadores y luces sensibles al movimiento para reducir la iluminación hacia los terrenos ganados al mar. -Dirigir el flujo luminoso hacia abajo y en el sentido opuesto al mar. -Prohibir el uso de luz blanca. -Sólo utilizar lámparas de longitud de onda larga (rojo o ámbar).
Acceso y uso de la playa por turistas y habitantes de la franja costera, especialmente cuando se utilizan vehículos motorizados.	Perturbación del hábitat, ahuyentando especialmente aves, que pretenden descansar o alimentarse en el sitio; y perturbando el proceso potencial de anidación de la tortuga marina y afectación de nidos.	Implementar Buenas Prácticas Ambientales en la zona de la playa Nuevo Vallarta: -Se tendrá prohibida la colecta, captura o caza de tortugas marinas. -En el caso de establecer algún tipo de vegetación en la zona de playa frente al área del <b>proyecto</b> , se asegurará que las especies a utilizar correspondan a aquellas que forman parte de las comunidades vegetales nativas. -No se realizarán obras constructivas que puedan fungir como barreras físicas en la playa; asimismo, se retirará de ésta, durante la temporada de anidación, cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas en su acto de anidación, y de sus crías en su trayecto al mar, incluyendo el mobiliario de playa. -No se permitirá el paso con vehículo motorizado a la playa, salvo que se trate de un vehículo de emergencia. -Se mantendrá limpia la playa frente al <b>proyecto</b> , libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos. -Se vigilará la playa para prevenir, detectar y denunciar

*Calderón*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

		actividades ilegales relacionadas con la mortandad de tortugas hembras y sus crías, como el saqueo de huevos y la caza de ejemplares.
--	--	---

**10 Fracción VII. Pronósticos Ambientales y en su Caso Evaluación de Alternativas.**

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

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

**Pronóstico del escenario del área del proyecto sin la ejecución del presente proyecto.**

De no ejecutarse el **proyecto**, el lote continuará como un terreno urbano sin edificar o cultivar, improductivo. Tampoco podrá incorporarse y vincularse a los terrenos donde se desarrolla la selva baja y selva mediana subcaducifolia y proveer los servicios ambientales que esos terrenos proveen, puesto que se inscribe en un entorno urbano, con flujos hídricos modificados y barreras físicas que impiden el desplazamiento libre de la fauna silvestre y la dispersión de semillas de especies nativas. Con lo cual, el terreno será desaprovechado desde su aspecto legal, socioeconómico y ambiental. Finalmente, estará sujeto a una fuerte presión externa para que se integre al proceso de urbanización del Condominio Maestro Los Flamíngos, irremediablemente sumándose a la mancha urbana y a sus procesos.

**Pronóstico del escenario del área del proyecto con la ejecución del proyecto sin la aplicación de las medidas ambientales**

El **proyecto** se inscribe en un terreno destinado para edificación, entre otros, de vivienda en condominio vertical que tiene los servicios urbanos básicos a pie de lote (vialidades de acceso, energía eléctrica, agua potable y alcantarillado sanitario). Se ubica dentro del Condominio Maestro Los Flamíngos, que cuenta con infraestructura para el abastecimiento de agua potable y para el saneamiento de las aguas residuales, con capacidad suficiente para el crecimiento previsto para el condominio; también cuenta con el servicio de recolección de residuos sólidos por el Servicio de Limpia Municipal. Las actividades que se realizan en el condominio deben sujetarse al Reglamento Interno, que tiene como objetivo preservar la imagen del desarrollo, la calidad de vida de sus residentes y la plusvalía de sus terrenos mediante un crecimiento ordenado. Por ello, la ejecución del **proyecto** sin la aplicación de las medidas ambientales no implicará alteraciones graves en los ecosistemas terrestre y marino y en sus recursos naturales que obstaculicen la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales; es decir, no generará impactos ambientales significativos como tal.

*Carrillo*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

Los impactos ambientales previstos durante la operación del **proyecto** se integrarán a las afectaciones generadas por los desarrollos ubicados dentro del Condominio Maestro Los Flamíngos y resto de la franja costera, por tratarse de afectaciones cotidianas durante toda la vida útil del **proyecto**, por el consumo excesivo y mal administrado de energía eléctrica, combustibles y agua potable, disposición inadecuada de residuos sólidos, uso de especies exóticas invasoras, liberación gradual de residuos químicos, iluminación nocturna y uso de la playa.

Sin embargo, debido a que el **proyecto** se ha diseñado considerando y respetando los espacios del entorno con alto valor ecológico, y por su tamaño, giro y ubicación, dentro de la mancha urbana, la disponibilidad de servicios, las características del terreno, así como por el uso de suelo aplicable por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas vigente, no tiene la capacidad de generar impactos ambientales significativos. Más aún cuando la comercialización del **proyecto** depende de la imagen del entorno.

**Pronóstico del escenario del área del proyecto con la ejecución del proyecto con la aplicación de las medidas ambientales.**

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas ambientales permitirá que el área del **proyecto** se integre a la oferta de bienes raíces de la región y participe en la derrama económica prevista para la zona, evitando afectaciones por descuidos del personal de obra y manteniendo las condiciones físico-químicas y la limpieza del área de playa contigua; y, a lo largo de su operación, minimizando su participación en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para los ecosistemas marino y terrestre.

**11 Análisis Técnico.**

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

Respecto a la vegetación existente en el predio del **proyecto** se tiene que éste únicamente sustenta vegetación arbustiva secundaria, pues de acuerdo con la serie VII del INEGI de Uso de Suelo y Vegetación, el predio se ubica en una zona clasificada como asentamiento humano.

En relación al uso de suelo establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Nuevo Vallarta y Flamíngos, el **proyecto** se localiza en una zona completamente urbanizada, que cuenta con todos los servicios y el uso propuesto corresponde con el previsto por dicho

*Carillo*

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

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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

instrumento legal. Además de que el proyecto aún cuando se complementa con bienes nacionales constituidos por zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, éstos no serán intervenidos con obras ni instalaciones permanentes pues la promovente refiere que cuenta con un título de concesión para uso de ornato, emitido por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Conteros de esta Secretaría.

Al respecto, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V, 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º Inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

**TÉRMINOS**

El presente oficio es de carácter informativo y no tiene efecto de ley.

*Carrillo*





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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

**PRIMERO.** – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"Flamingos Lote G' "**, a ubicarse en el Lote G', sobre la vialidad Av. Paseo de los Cocoteros en colindancia con los lotes CO-5 y CP-1, del Condominio Específico Flamingos Nayarta, que a su vez forma parte del Condominio Maestro Los Flamingos, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit;

La superficie total del **proyecto** comprende un Predio Propiedad con superficie de 20,360.86 m<sup>2</sup>. Se autoriza la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de seis torres desplantadas en tres cuerpos estructurales, un lobby que sirve de ingreso hacia las torres, acceso peatonal y vehicular con área de ascenso y descenso de pasajeros (motor lobby, pasillos y escaleras) adecuado con 4 cajones de estacionamiento; sótano con 297 cajones de estacionamiento, circulaciones vehiculares, cisterna, bodegas, cuartos de servicios y cuartos de máquinas e instalaciones; rampa y vialidad de acceso a sótano con caseta de vigilancia y muro de colindancia lateral; amplias áreas de amenidades para la recreación y descanso de los residentes (tres piscinas, área de alimentos y bebidas -snack bar-, terrazas descubiertas y terrazas cubiertas con pérgola y tres jacuzzis con vista al mar) y espacios de esparcimiento privado para propietarios de los departamentos en planta baja (piscinas y terrazas); y, distribuidos entre estos espacios, pasillos y escaleras, jardines y jardineras, delimitados por muros de contención, muretes y machuelos según su ubicación.

En total el **proyecto** comprenderá de obras techadas que suman 4,852.38 m<sup>2</sup> de desplante con 32,341.03 m<sup>2</sup> de construcción y 11,189.78 m<sup>2</sup> de sótano; los elementos no techados suman 14,981.36 m<sup>2</sup> de los cuales 1,682 m<sup>2</sup> corresponden a jardines y jardineras con vegetación de ornato.

En las siguientes tablas se resumen los conceptos y superficies que integran el **proyecto**, mismas que son objeto de la **MIA-P**.

**Desglose de la superficie total del área del proyecto.**

Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
Propiedad privada (lote G'): terreno en el que se desplantarán las obras	20,360.86	84.94
Terrenos ganados al mar (TGM): sin obras ni actividades	1,605.77	6.70
Zona federal marítimo terrestre (ZFMT): sin obras ni actividades	2,005.04	8.36
<b>Superficie Total</b>	<b>23,971.67</b>	<b>100.00</b>

Elemento del proyecto	Superficies techadas (m <sup>2</sup> )	Superficies descubiertas (m <sup>2</sup> )
Seis torres (A, B, C, D, E y F)	3,796.38	
Lobby	309.53	
Snack bar	101.56	
Caseta de vigilancia	8.09	
Tres piscinas		1,350.00
Piscinas de departamentos en planta baja de torres A, B, C, D y E		139.10
Tres jacuzzis		41.00

*Carrillo*

*HC*



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

Oficio No. 138.01.03/2086/2024

Jardineras		464.06
Jardines		1,217.96
Pisos, terrazas descubiertas, pasillos y escaleras exteriores, muro de contención frente al mar, muros y medios muros, una escalera de acceso a playa y sistema de agua pluvial con pozos de absorción. Algunas terrazas se encuentran cubiertas con techos tipo pérgola.	636.82	8,870.97
Motor lobby, pasillos y escaleras exteriores		887.37
Rampa y vialidad de acceso a sótano, rampa de acceso a playa, jardineras y muro lateral		2,010.90
<b>Total</b>	<b>4,852.38</b>	<b>14,981.36</b>

**Polígono de propiedad privada (Lote G')**

Vértice	Coordenadas	
	X	Y
V5-B	466,841.72	2,293,114.16
V-5B	466,846.99	2,293,108.15
V-1	466,938.86	2,293,188.79
V-1*	466,963.32	2,293,160.70
V-1B	466,987.78	2,293,132.61
V-8	466,999.80	2,293,119.72
TGM-3-12'	466,838.34	2,292,978.40
TGM-3-12	466,788.04	2,293,037.81
TGM-3-11'	466,773.55	2,293,054.74
V5-B	466,841.72	2,293,114.16
<b>Superficie Total: 20,360.86 m<sup>2</sup></b>		

**Polígonos de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.**

Zona Federal Marítimo Terrestre		
Vértice	Coordenada	
	X	Y
ZF-74297	466,760.45	2,293,043.33
ZF-74300	466,762.64	2,293,040.76
ZF-74340	466,790.53	2,293,011.56
ZF-74380	466,815.88	2,292,979.82
ZF-74395	466,826.13	2,292,967.72
PM-74395	466,811.08	2,292,954.55
PM-74380	466,800.44	2,292,967.11
PM-74340	466,775.46	2,292,998.39
PM-74300	466,747.79	2,293,027.35
PM-74297	466,745.37	2,293,030.18
ZF-74297	466,760.45	2,293,043.33
<b>Superficie: 2,005.04 m<sup>2</sup></b>		

Terrenos Ganados al Mar		
Vértice	Coordenada	
	X	Y
TGM-3-11'	466,773.55	2,293,054.74
TGM-3-12	466,788.04	2,293,037.81
TGM-3-12'	466,838.34	2,292,978.40
ZF-74395	466,826.13	2,292,967.72
ZF-74380	466,815.88	2,292,979.82
ZF-74340	466,790.53	2,293,011.56
ZF-74300	466,762.64	2,293,040.76
ZF-74297	466,760.45	2,293,043.33
TGM-3-11'	466,773.55	2,293,054.74
<b>Superficie: 1,605.77 m<sup>2</sup></b>		

Polígono Lote G'  
Proyecto Vallarta - I S.A. de C.V.

*Cadiz*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

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

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

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

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

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

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

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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

*Carre*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

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

**SEXTO.-** De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEIPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEIPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

**CONDICIONANTES**

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

Por: **Roberto José Díaz**  
Proyecto Ambiental, S.A. de C.V.

*Carillo*



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
3. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
4. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
5. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

*Carla*

*Handwritten signature*



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

Oficio No. 138.01.03/2086/2024

6. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el **DOF** el 13 de enero de 1995.
7. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
8. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
9. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
10. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
11. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
12. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
13. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite de solicitud de autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de

Calif



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

- Las características de los ejemplares de fauna a reubicar.
- Los motivos de la reubicación.
- Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
- La anuencia del propietario del predio para la reubicación y destino de los ejemplares de fauna silvestre.

14. Se le informa que si pretende operar calderas deberá:

- Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
- Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

15. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:

- La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
- Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
- La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

16. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:

- Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
- Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

17. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

**promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.-** La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad trimestral en las etapas de preparación del sitio y construcción y semestral durante las etapas de operación y mantenimiento y por toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado tres meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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

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

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

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio a los **C. Mónica Terrazo Lluch y C. Adolfo Dueñas Canales** en su calidad de Representantes legales de la persona moral denominada



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

**Oficio No. 138.01.03/2086/2024**

**Proyecto Vallarta II, S.A. de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE**

*"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 173 Bis y 173 Bis A del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su calidad de Subdelegada definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firmo: **Xitle Xanitzin González Domínguez**, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"*

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

**ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintana, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. C. Lía Castro Díaz de León.- Presidenta municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano.- Encargada de la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD075**

**No. Bitácora: 18/MP-0072/12/23**  
XXGD/mgcc/gm