

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



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Tepec, Nayarit a 24 de abril de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Luis Gómez Aguado Yeffal

Apoderado Legal de la persona moral denominada
DISYGA S. A. de C.V.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Juan Manuel Vega Rodríguez y C. Rosalba Liliana Ibarra Sánchez

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Luis Gómez Aguado Yeffal** en su calidad de representante legal de la persona Moral denominada **DISYGA S. A. de C.V.** en lo sucesivo identificado como la **promovente**, para el **proyecto "LITORIA"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en el predio resultante de la fusión de la parcela 79 Z-1 P2/3 del Ejido Bucerías, Fracción 07, Fracción 11, Fracción 12 (segregadas de la parcela 232 Z1 P3/4), pertenecientes al Ejido de San Vicente, en la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Coordinada UTA WGS84 de referencia X=469175, Y=2293191.

RESULTANDO

- I. Que el 23 de octubre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 2 del mismo mes y año, 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 **18NA2023TD056**.
- II. Que el 26 de octubre de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0046/23**, 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 19 al 25 de octubre de 2023 y extemporáneos.
- III. Que el 26 de octubre de 2023 mediante escrito de la misma fecha, la **promovente** presentó la página del periódico con fecha del 26 de octubre del mismo año 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 (**LGEPA**).
- IV. Que el 10 de noviembre del 2023, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepec, Nayarit.

LITORIA
DISYGA S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

- V. Que mediante oficio núm. **138.01.03/5354/2023** del 22 de noviembre de 2023 esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**) respecto del **proyecto**.
- VI. Que mediante oficio **138.01.03/5359/2023** del 22 de noviembre de 2023, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII. Que el 1 de diciembre de 2023 se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **B00.917.04-418** a través del cual la Dirección Nacional del Agua emitió su respuesta a la solicitud de opinión con núm de oficio **138.01.03/5354/2023**. En su oficio, la Dirección Nacional del Agua informó que *"se observa que la delimitación de Zona Federal que se muestra en el estudio de impacto ambiental corresponde a la validada por esta comisión mediante oficio B00.917.04.-226 000768 de fecha 13 de junio de 2022 misma que se anexa al presente en formato digital conjuntamente con plano firmado"*.
- VIII. Que mediante oficio **138.01.03/5358/2023** del 4 de diciembre de 2023, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- IX. Que con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm **138.01.03/0063/2024** del 8 de enero de 2024, notificó la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- X. Que mediante oficio núm. **138.01.03/0417/2024** del 1 de febrero de 2024 esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la visita e informe a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) respecto al **proyecto**.
- XI. Que el 4 de abril de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente**, dió respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/0063/2024** referido en el Resultando IX del presente Oficio.
- XII. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios **138.01.03/5358/2023** y **138.01.03/5359/2023** referidos en los Resultandos VI y VIII del presente Oficio por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con

[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. 138.01.03/1590/2024

la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII, IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos O), Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º inciso A fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que que para su construcción requiere cambio de uso de suelo de terrenos forestales y que afectará parcialmente un cauce administrado por la **CONAGUA** y su zona federal, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción VII, IX y X de la **LGEEPA** y 5º Inciso O), Q) y R) 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

"LITORAL"
SINVA S.A. DE C.V.

[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. 138.01.03/1590/2024

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 **LGEPA** y 40 de su **RLGEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal 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**.

- Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEPA**, 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 Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en el artículo 12 del **RLGEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal y como lo solicitó el **promovente** en la **MIA-P**, en el **Término Primero** del presente oficio se describen las obras y actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** comprende desarrollar 15 torres de 5 niveles cada una, (se denominan Torre T-1 a T-15) con un total de 710 departamentos (la T-1 cuenta con 10 locales comerciales), así como un área comercial de dos niveles con 16 locales, Caseta de ventas de un nivel, 5 terrazas de uso común para los condóminos, de un nivel, entre las torres se consideran con áreas de alberca, área de mesas, área de asadores, andadores, áreas verdes y jardineras, al frente cuenta con Circulación vehicular, y cajones de estacionamiento alrededor de las torres.

El **proyecto** está dividido en 5 zonas denominadas Unidades Condominales (**UC** y/o **UCD**), así como área de cesión, vialidad condominal, vialidad municipal y restricción por escurrimiento.

Concepto	Superficie	
	m ²	%
UCD-01	11,964.14	9.50%
UCD-02	14,639.01	11.63%
UCD-03	18,750.12	14.89%
UCD-04	13,589.45	10.79%
UCD-05	37,637.75	29.89%
Área de cesión (donación)	7,587.33	6.03%
Vialidad condominal	7,999.06	6.35%

"LITIGIO"
DUTRA S.A. DE CV.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Vialidad municipal	1,344.43	1.07%
Restricción por escurrimiento	12,403.41	9.85%
Superficie total del predio	125,914.70	100.00%

**Desglose de superficies por unidad condominal (UCD).
UCD-01.**

Concepto	Superficie m ²
Caseta ventas	188.28
Locales comerciales y T-1	1,823.76
Torre T-2	653.76
Área verde	3,122.72
Circulación privada	1,213.82
Vialidad privada	4,101.79
Amenidades	860.01
Totales	11,964.14

UCD-02.

Concepto	Superficie m ²
Torres T-3, T-4 y T-5	2,589.14
Área verde	4,436.71
Circulación privada	2,714.47
Vialidad privada	3,367.87
Amenidades	1,530.82
Totales	14,639.01

UCD-03.

Concepto	Superficie m ²
Torres T-6, T-7, T-8 y T-9	3,452.21
Área verde	5,904.51
Circulación privada	2,094.41
Vialidad privada	5,784.56
Amenidades	1,514.43
Totales	18,750.12

UCD-04.

Concepto	Superficie m ²
Torres T-10, T-11 y T-12	2,379.66
Área verde	4,607.68
Circulación privada	1,721.87
Vialidad privada	3,433.74
Amenidades	1,446.5
Totales	13,589.45

UCD-05.

Concepto	Superficie m ²
Torres T-13, T-14 y T-15	2,589.16
Área verde	22,175.69
Circulación privada	4,189.51
Vialidad privada	6,350.61

"LITORAL"
DISYSA S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Amenidades	2,332.79
Totales	37,637.75

Resumen de departamentos.

Nivel	Torre T- 1		Torre T- 2		Torre T- 3		Torre T- 4	
	Departamentos	m ²						
N1	0	0	8	561.48	10	771	10	771
N2	0	0	8	561.48	10	833.76	10	833.76
N3	10	647.98	8	561.48	10	833.76	10	833.76
N4	10	647.98	8	561.48	10	833.76	10	833.76
N5	10	647.98	8	561.48	10	833.76	10	833.76
Total	30	1943.94	40	2807.4	50	4106.04	50	4106.04

Nivel	Torre T- 5		Torre T- 6		Torre T- 7		Torre T- 8	
	Departamentos	m ²						
N1	10	771	10	771	10	771	10	771
N2	10	833.76	10	833.76	10	833.76	10	833.76
N3	10	833.76	10	833.76	10	833.76	10	833.76
N4	10	833.76	10	833.76	10	833.76	10	833.76
N5	10	833.76	10	833.76	10	833.76	10	833.76
Total	50	4106.04	50	4106.04	50	4106.04	50	4106.04

Nivel	Torre T- 9		Torre T- 10		Torre T- 11		Torre T- 12	
	Departamentos	m ²						
N1	10	771	8	561.3	10	771	10	771
N2	10	833.76	8	609.98	10	833.76	10	833.76
N3	10	833.76	8	609.98	10	833.76	10	833.76
N4	10	833.76	8	609.98	10	833.76	10	833.76
N5	10	833.76	8	609.98	10	833.76	10	833.76
Total	50	4106.04	40	3001.22	50	4106.04	50	4106.04

Nivel	Torre T- 13		Torre T- 14		Torre T- 15		Total	
	Departamentos	m ²						
N1	10	771	10	771	10	771	136	10374.78
N2	10	833.76	10	833.76	10	833.76	136	11176.58
N3	10	833.76	10	833.76	10	833.76	146	11824.56
N4	10	833.76	10	833.76	10	833.76	146	11824.56
N5	10	833.76	10	833.76	10	833.76	146	11824.56
Total	50	4106.04	50	4106.04	50	4106.04	710	57025.04

Desglose de Superficies por nivel de cada Unidad Condominal.

Tabla de m² de construcción por nivel (CD) UCD-01

Nivel	Programa	m ² /unidad	Cantidad	m ²	Subtotales
1	Caseta ventas	188.28	1	188.28	2,477.52
1	Local 7 (A)	43.09	2	86.18	
1	Local 8 (B)	42.51	6	255.06	
1	Local 9	123.08	1	123.08	
1	Local 10	107.99	1	107.99	

"LITIGIA"
 SIVCA S. R. DE C. V.

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. 138.01.03/1590/2024

1	Local 11	133.29	1	133.29	
1	Local 12	131.8	1	131.8	
1	Local 13	132.96	1	132.96	
1	Depto. A	79.8	4	319.2	
1	Depto. B	60.57	4	242.28	
1	Servicios	68.37	1	68.37	
1	Circulaciones	834.17	1	834.17	
1	Terraza	205.84	1	205.84	
2	Local A	43.09	2	86.18	
2	Local B	42.51	6	255.06	
2	Local 22	123.08	1	123.08	
2	Local 23	137.96	1	137.96	
2	Local 24 y 26	132.94	2	265.88	
2	Local 25	131.84	1	131.84	
2	Depto. A	79.8	4	319.2	
2	Depto. B	60.57	4	242.28	
2	Servicios	59.03	1	59.03	
2	Circulaciones	846.62	1	846.62	
3	Depto. A	82.81	2	165.62	
3	Depto. B	60.55	6	363.3	
3	Depto. B1	59.53	2	119.06	
3	Depto. A	79.8	4	319.2	
3	Depto. B (T2)	60.57	4	242.28	
3	Servicios	3.85	4	15.40	
3	Circulaciones T-1	85.72	1	85.72	
3	Circulaciones T-2	77.95	1	77.95	
4	Depto. A	82.81	2	165.62	
4	Depto. B	60.55	6	363.3	
4	Depto. B1	59.53	2	119.06	
4	Depto. A	79.8	4	319.2	
4	Depto. B	60.57	4	242.28	
4	Servicios	3.85	4	15.4	
4	Circulaciones T-1	85.72	1	85.72	
4	Circulaciones T-2	77.95	1	77.95	
5	Depto. A	82.81	2	165.62	
5	Depto. B	60.55	6	363.3	
5	Depto. B1	59.53	2	119.06	
5	Depto. A	79.8	4	319.2	
5	Depto. B	60.57	4	242.28	
5	Servicios	9.7	2	19.4	
5	Circulaciones T-1	90.15	1	90.15	
5	Circulaciones T-2	82.39	1	82.39	
	TOTAL			91,23.11	

Tabla de m² de construcción por nivel (CD) UCD-02

Nivel	Programa	m ² /unidad	Cantidad	m ²	Subtotales
1	Depto. A	79.8	12	957.6	2,589.14
1	Depto. B	60.07	12	720.84	
1	Depto. C	105.92	6	635.52	

"LITORAL"
DISYDA S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

5	Circulaciones	86.87	4	347.48	
			Total		18,016.35

Tabla de m ² de construcción por nivel (CV) UCV-04					
Nivel	Programa	M ² /unidad	Cantidad	m ²	Subtotales
1	Depto. A	79.8	12	957.6	23,796.66
1	Depto. B	60.07	12	720.84	
1	Depto. C	105.92	4	423.68	
1	Servicios 2	7.94	2	15.88	
1	Servicios	3.85	1	3.85	
1	Circulaciones T1-T2	83.1	2	166.2	
1	Circulaciones T3	76.22	1	76.22	
2	Depto. A	79.8	12	957.6	2,364.27
2	Depto. B	60.07	12	720.84	
2	Depto. C	105.92	4	423.68	
2	Servicios 2	7.94	2	15.88	
2	Servicios	3.85	1	3.85	
2	Circulaciones T1-T2	83.1	2	166.2	
2	Circulaciones T3	76.22	1	76.22	
3	Depto. A	79.8	12	957.6	2,368.12
3	Depto. B	60.07	12	720.84	
3	Depto. C	105.92	4	423.68	
3	Servicios 2	7.94	2	15.88	
3	Servicios	3.85	2	7.7	
3	Circulaciones T1-T2	83.1	2	166.2	
3	Circulaciones T3	76.22	1	76.22	
4	Depto. A	79.8	12	957.6	2,368.12
4	Depto. B	60.07	12	720.84	
4	Depto. C	105.92	4	423.68	
4	Servicios 2	7.94	2	15.88	
4	Servicios	3.85	2	7.7	
4	Circulaciones T1-T2	83.1	2	166.2	
4	Circulaciones T3	76.22	1	76.22	
5	Depto. A	79.8	12	957.6	2,395.73
5	Depto. B	60.07	12	720.84	
5	Depto. C	105.92	4	423.68	



"LITORIA"
DIVERSA S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

5	Servicios 2	7.94	2	15.88	
5	Servicios	3.85	2	7.7	
5	Circulaciones T1-T2	89.88	2	179.76	
5	Circulaciones T3	90.27	1	90.27	
Total				11,875.9	

Tabla de m ² de construcción por nivel (CD) UCD-05					
Nivel	Programa	M ² /unidad	Cantidad	m ²	Subtotales
1	Depto. A	79.8	12	957.6	2,589.16
1	Depto. B	60.07	12	720.84	
1	Depto. C	105.92	6	635.52	
1	Circulaciones	84.55	3	253.65	
2	Depto. A	86.88	12	1042.56	2,756.7
2	Depto. B	65.2	12	782.4	
2	Depto. C	113	6	678	
2	Servicios	4.36	3	13.08	
2	Circulaciones	80.22	3	240.66	
3	Depto. A	86.88	12	1042.56	2,756.7
3	Depto. B	65.2	12	782.4	
3	Depto. C	113	6	678	
3	Servicios	4.36	3	13.08	
3	Circulaciones	80.22	3	240.66	
4	Depto. A	86.88	12	1042.56	2,756.7
4	Depto. B	65.2	12	782.4	
4	Depto. C	113	6	678	
4	Servicios	4.36	3	13.08	
4	Circulaciones	80.22	3	240.66	
5	Depto. A	86.88	12	1042.56	2,756.7
5	Depto. B	65.2	12	782.4	
5	Depto. C	113	6	678	
5	Servicios	4.36	3	13.08	
5	Circulaciones	80.22	3	240.66	
Total					13,615.96

Área de cesión y vialidad municipal.

Conforme lo que marcan los Artículos 170 y 175 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, que indica que los desarrollos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio les corresponderán donar al municipio el 6% de la superficie neta del fraccionamiento. Para el caso particular, la superficie del área de donación es de 7,587.33 m² (6.03%).

"EL TORREÓN"
CASYDA S.A. DE C.V.

[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. 138.01.03/1590/2024

Estas zonas quedarán en su estado natural actual y serán cedidas al ayuntamiento con fines de Equipamiento Urbano, para lo cual, en su momento, las autoridades correspondientes deberán de realizar los trámites para obtener los permisos, previo a la realización de cualquier obra o actividad.

Restricción por escurrimiento.

Esta restricción corresponde a la superficie de Zona Federal y Cauce del Arroyo "Tondoroque" (12,403.41 m²) que se localiza dentro de los límites de la Propiedad que se indican en las escrituras.

El escurrimiento intermitente que cruza la propiedad se extiende (aguas arriba) desde la Alcantarilla tipo losa que cruza el Boulevard Nayarit (Carretera Federal No. 200 Tepic-Puerto Vallarta) y continúa aguas arriba como canal pluvial con revestimiento de concreto.

La zona federal correspondiente al tramo colindante al predio (630 m, del km 0+030 al 0+660), cuenta con una superficie de aproximadamente 19,114.80 m² (considerando los 12,403.41 m² antes mencionados que se encuentran dentro de los límites de la propiedad como restricción por escurrimiento, más 6,711.39 m² que se encuentran fuera de los límites de la propiedad que se indica en las escrituras).

Por lo tanto el **proyecto** comprende una superficie total de aproximadamente 132,626.09 m² cuya distribución se muestra en la siguiente tabla:

Concepto	Superficie m ²
PREDIO LITORIA (Según escrituras) incluye superficie de restricción por escurrimiento (12,403.41).	125,914.70
ARROYO TONDOROQUE (fuera del predio LITORIA)	6,711.39
TOTAL	132,626.09

Desglose de superficie en la Zona Federal colindante (tramo de 640 metros lineales).

Concepto	Superficie en propiedad (Restricción por escurrimiento)		Superficie fuera de propiedad		Superficie TOTAL	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Zona federal margen derecha (MD)	3,242.93	26.15%	3,226.09	48.07%	6,469.02	33.84%
Zona Federal margen izquierda (MI)	4,446.44	35.85%	1,694.73	25.25%	6,141.17	32.13%
Total Zona Federal	7,689.37	61.99%	4,920.82	73.32%	12,610.19	65.97%
Cauce	4,714.04	38.01%	1,790.57	26.68%	6,504.61	34.03%
Total del escurrimiento temporal (Arroyo Tondoroque) a concesionar	12,403.41	100.00%	6,711.39	100.00%		100.00%

Desglose de la Superficie fuera de propiedad.

"LITORIA"
DISYGA S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Poligono (cuadro de Construcción)	Zona Federal		Cauce
	Margen derecha	Margen izquierda	
CC-1			483.41
CC-2		1,694.73	
CC-3			15.67
CC-4			104.80
CC-5			1,186.69
CC-6	871.39		
CC-7	2,354.70		
SUMA	3,226.09	1,694.73	1,790.57
	4,920.82		
Superficie fuera de propiedad	6,711.39		

En esta superficie se tiene considerado la realización de obras en el interior del cauce para favorecer el desalojo de las aguas pluviales, las cuales consisten en colocar revestimiento de concreto en la plantilla (9 metros de promedio) y talud (0.5:1) del cauce, a una sección trapezoidal de 11.30 metros de ancho, sin modificar el trazo actual, ocupando una superficie de aproximadamente 6,734.04 m² al interior del cauce del arroyo, así también se considera la construcción de un puente de 15 metros de ancho para salvar el cruce de la vialidad Condominal en una superficie de 617.57 m² mismo que se desplantará desde la zona federal (183.52 m² margen derecha y 211.79 m² margen izquierda) y tendrá un claro sobre la sección del Canal (superficie dentro del cauce 221.81 m²).

Obras en cauce del arroyo Tondoroque.

Concepto	Superficie total		Superficie ocupación puente		Superficie ocupación canal	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Zona federal margen derecha (MD)	6,469.02	154.11%	183.97	29.79%	423.08	6.28%
Zona Federal margen izquierda (MI)	6,141.17	0.00%	211.79	34.29%	548.72	8.15%
Total Zona Federal	12,610.19	65.97%	395.76	64.08%	971.80	14.43%
Cauce	6,504.61	34.03%	221.81	35.92%	5,762.24	85.57%
Total escurrimiento temporal (Arroyo Tondoroque)		100.00%	617.57	100.00%	6,734.04	100.00%
				3.23%		35.23%

Desglose de superficies de la obra de encauzamiento (Canal Pluvial).

Superficie del canal pluvial	Cauce	Zona Federal		Total
		MI	MD	
Aguas arriba del puente	2,233.18	119.53	21.58	2,374.29
Aguas abajo del puente	3,529.06	429.19	401.50	4,359.75
Total	5,762.24	548.72	423.08	6,734.04

El proyecto pluvial considera la construcción de pozos de absorción, con los cuales se

Cady



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

canalizarán las aguas pluviales del interior del **proyecto** a las mismas áreas jardinadas. Las demasías extraordinarias serán enviadas por tubería al Canal, para lo cual se colocarán 4 puntos de descarga que se construirán en la misma superficie de la sección trapezoidal del canal, en la zona federal solo se colocará la tubería pluvial subterránea desde las bocas de tormenta hasta el canal.

**Descripción del proyecto por etapa.
Etapa de preparación del sitio.**

A) Limpieza del terreno. La superficie que se verá afectada por la limpieza, será de 116,982.94 m² (excluyendo áreas de cesión y/o donación), de la cual la superficie estimada para el Cambio de Uso de Suelo (CUS) es de aproximadamente 67,266 m².

El área del **proyecto** corresponde a un sitio que históricamente fue utilizado para actividades agropecuarias. En la superficie por desarrollar, la cubierta vegetal presenta claros de vegetación herbácea y pasto, así como individuos arbóreos y arbustivos dispersos. La remoción de la vegetación que presenta ejemplares arbóreos será realizada, previa Autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Concentrado de individuos por estrato y por especie que se espera remover por las actividades de cambio de uso de suelo.

Estrato	Nombre común	Nombre científico	Número de individuos
Arbóreo	Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	8
Arbóreo	Concha, huinol	<i>Acacia cochiliacantha</i>	6
Arbóreo	Guácima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	84
Arbóreo	Guajillo	<i>Acacia acatlensis</i>	33
Arbóreo	Guamuchilillo	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	600
Arbóreo	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	213
Arbóreo	Huanacaxtle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	20
Arbóreo	Jarretadera	<i>Acacia hindsii</i>	136
Arbóreo	Palma de llano	<i>Sabal mexicana</i>	41
Arbóreo	Palma real	<i>Roystonea regia</i>	120
Arbóreo	Palo blanco	<i>Casearia sylvestris</i>	6
Arbóreo	Sauce	<i>Salix humboldtiana</i>	188
Arbóreo	Teca	<i>Tectona grandis</i>	83
Subtotal			1,538
Arbustivo	Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	643
Arbustivo	Bambu	<i>Bambusa vulgaris</i>	1080
Arbustivo	Cafecillo, cafetillo	<i>Casearia nitida</i>	319
Arbustivo	Cuamecate	<i>Combretum mexicanum</i>	228
Arbustivo	Guamuchilillo	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	2599
Arbustivo	Higuerilla	<i>Ricinus communis</i>	1727
Arbustivo	Jarretadera	<i>Acacia hindsii</i>	184
Arbustivo	Palma de llano	<i>Sabal mexicana</i>	1010
Arbustivo	Palma real	<i>Roystonea regia</i>	5112
Arbustivo	Pistachillo	<i>Pistacia mexicana</i>	212
Arbustivo	Sierrilla	<i>Serjania mexicana</i>	3064

"LTDIA"
D/3YCA S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

aproximadamente 18,287.13 m², parte de este material podrá ser reutilizado para actividades de nivelación dentro del mismo predio, la nivelación requerirá un aproximada de 23,682.20 m², el material para efectuar las nivelaciones provendrá y será adquirido de bancos de materiales autorizados y regulados por las autoridades que competen en la materia. Para trasladar el material de relleno se utilizarán camiones de volteo que cuenten con lonas para evitar dispersiones de material y/o polvo, en área urbana. La técnica constructiva utilizada será la de vaciado, compactación y nivelación.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

- Construcción de almacén general temporal, a base de polines con muros y cubiertas de lámina.
- Patios de servicios, se destinará una superficie con espacio suficiente para patio de maniobras y resguardo de maquinaria dentro del predio y fuera de la etapa de construcción que se encuentre en proceso.
- Se rentarán sanitarios móviles en cantidad proporcional de 1 por cada 15 trabajadores que se encuentren laborando, realizando mantenimientos frecuentes de limpieza.

Etapas de construcción.

a) Cronograma desglosado de las actividades y obras permanentes y temporales de construcción.

La construcción total del **proyecto** se desarrollara en 5 etapas.

Etapas 1. Lote **UCD-01** y vialidad principal, consiste en la construcción de un área comercial en dos niveles con 16 locales, caseta de ventas, una torre de 5 niveles con 10 locales y 30 departamentos, 1 torre de 5 niveles con 50 departamentos, alberca, áreas de estacionamiento, vialidad principal con banquetas (acceso principal), línea de agua potable, drenaje y eléctrica.

Etapas 2. Lote **UCD-02**, consiste en tres torres de 5 niveles con 50 departamentos cada una, área de amenidades, andadores internos, vialidad interna, área de estacionamiento e infraestructura necesaria.

Etapas 3. Lote **UCD-03**, consiste en tres torres de 5 niveles con 50 departamentos cada una, una torre de 5 niveles con 40 departamentos, área de amenidades, andadores internos, vialidad interna, área de estacionamiento e infraestructura necesaria.

Etapas 4. Lote **UCD-04**, consiste en dos torres de 5 niveles con 50 departamentos cada una, una torre de 5 niveles con 40 departamentos, área de amenidades, andadores internos, vialidad interna, área de estacionamiento e infraestructura necesaria.

Etapas 5. Lote **UCD-05**, consiste en tres torres de 5 niveles con 50 departamentos cada una, área de amenidades, andadores internos, vialidad interna, área de estacionamiento e infraestructura necesaria.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

b) Procedimiento de construcción.

Urbanización (Agua potable, drenaje, vialidades y obras exteriores).

Una vez que se encuentre compactado y nivelado el sitio en el que se ubicarán las vialidades, se realizarán las obras de instalación de servicios, iniciando con las excavaciones necesarias para la introducción de los servicios (agua potable, energía eléctrica, líneas telefónicas, etc.), y terminando dichas obras con el relleno, compactación y recubrimiento sobre la red instalada.

Una vez terminada la instalación de todos los servicios básicos se continuarán con los trabajos de fabricación de bases hidráulicas para el pavimento, banquetas. Terminadas dichas bases se construirán la red de alcantarillado de agua pluvial y escurrimientos, posteriormente se colocará el acabado final que llevará el pavimento, para este caso se tiene pensado adoquín con materiales de cantera de la zona.

Agua Potable. La red de agua potable contara con una línea principal de abastecimiento de 6", con ramificación a los **UCD** de 3" y 1", conectadas directamente a cisternas, las cisternas serán construidas a base de concreto bajo las áreas de amenidades con las capacidades determinadas por la densidad de cada **UCD**.

Drenaje Pluvial. El drenaje pluvial se considera superficial, a lo largo de todo el **proyecto** fluyendo sobre la superficie de vialidades, colocando rejillas y bocas de tormenta, las descargas serán canalizadas por tubería a las áreas jardinadas y pozos de absorción, distribuidos en todo el **proyecto**, las demásías serán canalizadas al canal pluvial en 4 puntos de descarga.

Drenaje Sanitario. El diseño del drenaje sanitario se compondrá de los siguientes elementos: Red de atarjea de PVC sanitario en diferentes diámetros de acuerdo a cálculo previamente autorizado por la dependencia correspondiente; pozos de visita construidos en obra. Para recibir las descargas domiciliarias, se tiene contemplado un registro en banqueta construido en el lugar, el cual descarga hacia la red de alcantarillado ubicada en las vialidades interiores y condominal.

Se construirá cárcamo de bombeo y emisor, para conectar la descarga de aguas residuales a la red municipal existente, a través de la cual serán conducidas hacia la planta de tratamiento operado por el municipio.

Infraestructura Eléctrica. Se conectará La línea de Media Tensión existente Aérea y se realizará la transición a Red Subterránea que se construirá al interior del área del **proyecto**.

Vialidades. Para la elaboración de las vialidades principales y secundarias se considerará excavación para base y losa de rodamiento, se considera una base hidráulica de 70-30, a base de grava y material del lugar, después se colocará la losa de rodamiento a base de concreto MR-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. 138.01.03/1590/2024

Estacionamiento. La elaboración de estacionamientos esta conformado por huellas de concreto dejando áreas verdes. Las huellas de concreto están hechas a base de concreto mr-42.

Andadores. Los andadores serán hechos a base de concreto y guarniciones a los laterales.

Torres.

Cimentación. Consistirá en micro pilas armadas con acero de refuerzo indicadas según el **proyecto** estructural, contratraveses de concreto armadas con acero de refuerzo, losa de cimentación de concreto armado con varillas de refuerzo.

Estructura. Se realizará a base de muros a cortante de concreto armados con acero de refuerzo y castillos internos a base de acero de refuerzo, las losas de entrepiso son aligeradas con casetón de poliestireno, nervaduras y trabes.

Alberca. Para la elaboración de las albercas se consideran muros armados de concreto con impermeabilizante integral y recubiertos con azulejo veneciano de 2 x 2 cm.

Terrazas. La cimentación será a base de zapatas aisladas de concreto armado con acero de refuerzo y contratraveses de concreto armadas, la estructura será de columnas y trabes de concreto armado, muros de mampostería.

Acabados.

Azotea. Esta será impermeabilizada en su totalidad con un prefabricado de 4mm. Terminado granulado en color gris.

Pisos.

Interior de departamentos, Áreas de servicio y circulaciones techadas, piso cerámico. Alberca, veneciano formato 2 x 2 cm. Andadores y terraza, concreto sello lavado. Estacionamiento con pasto y rodamientos de concreto.

Pintura.

Muros acabados con pintura vinílica color por definir.

Recubrimientos.

Muros interiores y exteriores aplanados con estuco.

Accesorios de baños.

Accesorios marca y modelo por definir. Lavabo cerámico de sobreponer.

Carpintería.

Cocina y muebles de baño a base de MDF con melamina imitación madera. Cubierta de granito color por definir (cocina y mueble de baño). Puertas de tambor





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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Cancelería.

Ventanas de aluminio con cristal claro de 6mm. Canceles de baño con cristal templado de 9mm. Lunas de 6mm

Herrería.

Barandales de herrería en marco de solera y cuadrados de acero en color negro para pasillos.

Etapas de operación y mantenimiento.

Limpieza. La limpieza consistirá en actividades básicas de aseo general y recolección de residuos domésticos al interior de las edificaciones.

Vigilancia de servicios. Se realiza de forma mensual y anual y consiste en la revisión, y en su caso, el reemplazo de los diferentes tipos de instalaciones como pueden ser: contactos, cables, apagadores, equipo electrónico, medidores, etc. Así mismo, se le dará el mismo tipo de mantenimiento a la red eléctrica y tuberías, llaves, registros, etc., y consistirá en la revisión de las instalaciones; tendrá la finalidad de evitar fugas y reparar desperfectos.

Pinturas. El programa preventivo se aplicará semestralmente a pinturas, resanando, limpieza de fachadas, etc., y un programa correctivo se aplicará según requerimientos en reparaciones en las construcciones.

Jardinería. En las áreas jardinadas se llevan a cabo podas diarias o semanales, y se prevé la utilización de abono orgánico.

Control de residuos sólidos, líquidos y gaseosos generados. Se instalarán contenedores de basura en diferentes áreas para evitar dispersión de la misma, la recolección se llevará a cabo por vehículos del Ayuntamiento, para disponerlos en el relleno sanitario "Brasilés" administrado por dicho Ayuntamiento.

Las aguas residuales que se generarán, serán producto de sanitarios, cocina, área de servicio, entre otros, las cuales serán canalizadas a la red de drenaje municipal.

Referente a las emisiones a la atmósfera que generarán los equipos de combustión como son estufas, calentadores de agua, hornos entre otros que utilizan gas L. P. los cuales cuentan con un sistema especial para realizar una combustión completa,

Control de fauna nociva y maleza. Se realizará las actividades contratando a una empresa especializada que aplique productos biodegradables, certificados y autorizados por la Secretaría de Salud para su aplicación, en interiores y exteriores.

La limpieza de la maleza será manual incluida en las actividades de jardinería.

Consumo de agua.

11700000
MUNICIPIO DE COCUILTEPEC



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

No	Descripción	Datos	Unidad
1	Superficie total predio	125.914.700	m ²
	Área MCL-01	16 LOCALES	
2	Superficie Total de MCL-01	2,860.761	m ²
3	Superficie área comercial	1,823.758	m ²
4	Dotación	10	Lts./m ² ./Día
5	Gasto medio área comercial	0.211	L.P.S.
6	Superficie de estacionamiento y vialidades	712.691	m ²
7	Dotación de estacionamiento y vialidades	2	Lts./m ² ./Día
8	Gasto medio área de estacionamientos y vialidades	0.016	L.P.S.
9	Superficie de área verde	324.312	m ²
10	Dotación de área verde	2	Lts./m ² ./Día
11	Gasto medio área de verde	0.008	L.P.S.
	Área MCL-02		
12	Superficie Total de MCL-02	14,639.017	m ²
13	Superficie de estacionamiento y vialidades	7,285.039	m ²
14	Dotación de estacionamiento y vialidades	2	Lts./m ² ./Día
15	Gasto medio área de estacionamientos y vialidades	0.169	L.P.S.
16	Superficie de área verde	4,436.707	m ²
17	Dotación de área verde	2	Lts./m ² ./Día
18	Gasto medio área de verde	0.103	L.P.S.
19	Superficie de área alberca	328.129	m ²
20	Volumen alberca	442.974	m ³
21	Cambios al año	2	Al Año
22	Volumen alberca al año	885.949	m ³ al Año
23	Gasto medio alberca	0.028	L.P.S.
24	Superficie de área habitacional	2,589.142	m ²
25	No. de departamentos	150	Departamentos
26	Habitantes por departamentos	5	Hab./Deptos.
27	Población proyecto	750	Habitantes
28	Dotación Área habitacional	275	Lts./Hab/Día
29	Gasto medio habitacional	2.387	L.P.S.
	Area MCL-03		
30	Superficie Total de MCL-03	6,979.215	m ²
31	Superficie de estacionamiento y vialidades	4,239.206	m ²
32	Dotación de estacionamiento y vialidades	2	Lts./m ² ./Día
33	Gasto medio area de estacionamientos y vialidades	0.098	L.P.S.
34	Superficie de area verde	1,774.873	m ²
35	Dotación de area verde	2	Lts./m ² ./Día
36	Gasto medio area de verde	0.041	L.P.S.
37	Superficie de area alberca	202.223	m ²
38	Volumen alberca	273.001	m ³
39	Cambios al año	2	Al Año
40	Volumen alberca al año	546.001	m ³ al Año
41	Gasto medio alberca	0.017	L.P.S.
42	Superficie de area terraza	109.375	m ²
43	Dotación de area terraza	10	Lts./m ² ./Día

"MULTOPAR"
DISEÑO S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

44	Gasto medio area de terraza	0.013	L.P.S.
45	Superficie de area habitacional	653.538	m ²
46	Nº de departamentos	50	Departamentos
47	Habitantes por departamentos	5	Hab./Deptos
48	Poblacion proyecto	250	Habitantes
49	Dotación area habitacional	275	Lts./Hab/Día
50	Gasto medio habitacional	0.796	L.P.S.
Area MCL-04			
51	Superficie Total de MCL-04	2,976.223	m ²
52	Superficie de estacionamiento y vialidades	1,214.248	m ²
53	Dotación de estacionamiento y vialidades	2	Lts./m ² /Día
54	Gasto medio area de estacionamientos y vialidades	0.028	L.P.S.
55	Superficie de area verde	748.922	m ²
56	Dotación de area verde	2	Lts./m ² /Día
57	Gasto medio area de verde	0.017	L.P.S.
58	Superficie de area terraza	150.000	m ²
59	Dotación de area terraza	10	Lts./m ² /Día
60	Gasto medio area de terraza	0.017	L.P.S.
61	Superficie de area habitacional	863.053	m ²
62	Nº de departamentos	50	Departamentos
63	Habitantes por departamentos	5	Hab./Deptos.
64	Poblacion proyecto	250	Habitantes
65	Dotación area habitacional	275	Lts./Hab/Día
66	Gasto medio habitacional	0.796	L.P.S.
Area MCL-05			
67	Superficie Total de MCL-05	3,708.463	m ²
68	Superficie de estacionamiento y vialidades	2,437.276	m ²
69	Dotación de estacionamiento y vialidades	2	Lts./m ² /Día
70	Gasto medio area de estacionamientos y vialidades	0.056	L.P.S.
71	Superficie de area verde	477.731	m ²
72	Dotación de area verde	2	Lts./m ² /Día
73	Gasto medio area de verde	0.011	L.P.S.
74	Superficie de area terraza	150.000	m ²
75	Dotación de area terraza	10	Lts./m ² /Día
76	Gasto medio area de terraza	0.017	L.P.S.
77	Superficie de area habitacional	643.450	m ²
78	Nº de departamentos	50	Departamentos
79	Habitantes por departamentos	5	Hab./Deptos.
80	Poblacion proyecto	250	Habitantes
81	Dotación area habitacional	275	Lts./Hab/Día
82	Gasto medio habitacional	0.796	L.P.S.
Area MCL-06			
83	Superficie Total de MCL-06	9,879.501	m ²
84	Superficie de estacionamiento y vialidades	4,360.501	m ²
85	Dotación de estacionamiento y vialidades	2	Lts./m ² /Día
86	Gasto medio area de estacionamientos y vialidades	0.101	L.P.S.
87	Superficie de area verde	3,231.236	m ²

"A/TORRE"
 DIAYO S.A. DE C.V.

[Handwritten signature]

[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. 138.01.03/1590/2024

88	Dotación de area verde	2	Lts./m ² /Día
89	Gasto medio area de verde	0.075	L.P.S.
90	Superficie de area alberca	410.863	m ²
91	Volumen alberca	554.665	m ³
92	Cambios al año	2	Al Año
93	Volumen alberca al año	1,109.33	m ³ al Año
94	Gasto medio alberca	0.035	L.P.S.
95	Superficie de area terraza	150.000	m ²
96	Dotación de area terraza	10	Lts./m ² /Día
97	Gasto medio area de terraza	0.017	L.P.S.
98	Superficie de area habitacional	1,726.901	m ²
99	Nº de departamentos	100	Departamentos
100	Habitantes por departamentos	5	Hab./Deptos.
101	Poblacion proyecto	500	Habitantes
102	Dotación area habitacional	275	Lts./Hab/Día
103	Gasto medio habitacional	1.591	L.P.S.
Area MCL-07			
104	Superficie Total de MCL-07	15,079.699	m ²
105	Superficie de estacionamiento y vialidades	8,164.931	m ²
106	Dotación de estacionamiento y vialidades	2	Lts./m ² /Día
107	Gasto medio area de estacionamientos y vialidades	0.189	L.P.S.
108	Superficie de area verde	3,972.388	m ²
109	Dotación de area verde	2	Lts./m ² /Día
110	Gasto medio area de verde	0.092	L.P.S.
111	Superficie de area alberca	202.029	m ²
112	Volumen alberca	272.739	m ³
113	Cambios al año	2	Al Año
114	Volumen alberca al año	545.48	m ³ al Año
115	Gasto medio alberca	0.017	L.P.S.
116	Superficie de area terraza	150.000	m ²
117	Dotación de area terraza	10	Lts./m ² /Día
118	Gasto medio area de terraza	0.017	L.P.S.
119	Superficie de area habitacional	2,590.352	m ²
120	Nº de departamentos	150	Departamentos
121	Habitantes por departamentos	5	Hab./Deptos.
122	Poblacion proyecto	750	Habitantes
123	Dotación area habitacional	275	Lts./Hab/Día
124	Gasto medio habitacional	2.387	L.P.S.
Area de cesion			
125	Superficie	7,587.340	m ²
126	Dotacion area de cesion	5	Lts./m ² /Día
127	Gasto medio cesion	0.439	L.P.S.
Gastos totales			
128	Gasto medio	10.587	L.P.S.
129	Gasto máximo diario	14.822	L.P.S.
130	Gasto máximo horario	22.974	L.P.S.

"LITORAL"
DISYOR S.A. DE CV



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

131	Fuente de abastecimiento:	Pozo de agua	
132	Conducción	Bombeo	
133	Distribución	Bombeo	
134	Tipo de tubería	PVC RD-26	
135	Coefficiente de variación diaria	1.40	
136	Coefficiente de variación horaria	1.55	
	Velocidades:		
137	Mínima	0.60	Mts./Seg.
138	Máxima	5.00	Mts./Seg.

Etapas de abandono del sitio.

El **proyecto** se contempla en un periodo de 5 años en las etapas de preparación del sitio y construcción y por su naturaleza se estima que la vida útil de la infraestructura de servicios por los materiales a utilizar y las características constructivas planteadas para la edificación, considerando también las adecuadas actividades de mantenimiento, será de aproximadamente 50 años, pasados estos se recomienda llevar a cabo una evaluación técnica para determinar las acciones necesarias para incrementar su vida útil.

En caso de realizar las actividades de desmantelamiento y/o demolición, el material de escombros deberá de disponerse donde indique la autoridad municipal, las áreas ocupadas por obras que serán demolidas deberán de cubrirse con una capa de tierra vegetal de aproximadamente 20 cm y colocar pasto para evitar los procesos erosivos.

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

Etapas de preparación del sitio y construcción.

Residuos sólidos no peligrosos.

Los tipos y volúmenes de residuos sólidos no peligrosos que se generarán en las etapas de preparación del sitio y construcción serán:

-De materiales, volumen aprox:

Producto de corte y excavaciones: 18,287.13 m³.

Producto de despalme: 13,503.80 m³

-Orgánicos, volumen aprox: 568.841 m³.

Material vegetativo: 563.841 m³

Residuos alimenticios del personal: 5.00 m³.

-Reutilizables y/o reciclables, volumen aprox: 10.00 m³.

Papel y cartón producto de empaques.

Plásticos provenientes de desechos de tubos de PVC, empaques y embalajes de material y equipo, envases plásticos de bebidas.

Residuos de metales.

Parte del material obtenido de corte y excavaciones se utilizará en el interior de la superficie del terreno y otra se dispondrá donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

El producto de la limpieza de material vegetativo, será picado e incorporado al suelo orgánico.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

retirado durante los trabajos de despalme (excepto troncos: 451.07 m³), una parte se utilizará en los sitios destinados para áreas jardinadas y en donde se aplicará el programa de reforestación, el resto se depositará donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. El resto de los residuos sólidos no peligrosos que se generarán en estas etapas, se acopiarán temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por vehículo propio y se dispondrá donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

Los sacos vacíos de mortero y cemento se entregarán a los recolectores de cartón, el resto de los productos de sobrantes de materiales de construcción, susceptibles a reciclaje serán acopiados temporalmente dentro del área del **proyecto**, se entregarán a diversas empresas interesadas en su reutilización o reciclaje.

Aguas residuales.

Las aguas residuales que se generarán serán vertidas a los sanitarios móviles.

Emisiones atmosféricas.

- De combustión: Se generarán por los vehículos automotores.
- Sólidos suspendidos: Se producirán debido al movimiento de tierras.
- Ruido: Se generarán por la utilización de vehículos automotores y el equipo propio de construcción, estos serán mínimos y que no sobrepasarán los dB considerados como un nivel de ruido aceptable.

Residuos peligrosos.

No se generarán residuos peligrosos dentro del área del **proyecto**, ya que el mantenimiento de la maquinaria se llevará a cabo en talleres autorizados para tal fin.

Etapas de operación y mantenimiento.

Residuos sólidos no peligrosos.

Los tipos y volúmenes de residuos sólidos no peligrosos que se generarán en la etapa de operación y mantenimiento serán:

Por persona: aprox. 0,9 kg/día.

Material vegetativo producto del mantenimiento de las áreas jardinadas: aprox. 50 kg/mes.
En las áreas jardinadas se llevan a cabo podas diarias o semanales, la limpieza de la maleza será manual.

Para la basura (residuos domésticos) que se genere en el día, se instalarán contenedores de basura en diferentes áreas para evitar dispersión de la misma, la recolección se llevará a cabo por vehículos del Ayuntamiento, para disponerlos en el relleno sanitario "Brasilés" administrado por dicho Ayuntamiento.

Aguas residuales.

"LITORIA"
DISEÑA S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Las aguas residuales que se generarán, serán producto de sanitarios, cocina, área de servicio, entre otros, las cuales serán canalizadas a la red de drenaje municipal.

Emisiones atmosféricas.

Por la naturaleza del **proyecto** serán mínimas ya que el área del **proyecto** contará con áreas jardinadas y obras.

Los niveles de ruido que se generaran serán mínimos, los cuales no sobrepasaran los dB considerados como un nivel de ruido aceptable.

Referente a las emisiones a la atmósfera que generarán los equipos de combustión cómo son estufas, calentadores de agua, hornos entre otros que utilizan gas L. P, los cuales cuentan con un sistema especial para realizar una combustión completa.

Residuos de agroquímicos.

Se realizarán las actividades contratando a una empresa especializada que aplique productos biodegradables, certificados y autorizados por la Secretaría de Salud para su aplicación, en interiores y exteriores.

Residuos peligrosos.

No se generan residuos peligrosos.

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 **LCEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **RLCEPAMEIA** 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 Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción VII, IX y X de la **LCEPA** y 5 Inciso O), Q) Y R) del **RLCEPAMEIA**.

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y PROTECCIÓN AMBIENTAL



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**).

La zona del **proyecto** se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (**UAB**) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, por el documento técnico del **POEGT**, la cual tiene una superficie de 16,531.15 Km² comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la **UAB** 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja.

Ficha técnica de la UAB 65 del POEGT.

Estado Actual del Medio Ambiente 2008:	65. Medianamente estable. Conflicto Sectorial Medio. Media superficie de ANP's. Media degradación de los Suelos. Alta degradación de la Vegetación. Sin degradación por Desertificación. La modificación antropogénica es baja. Longitud de Carreteras (km): Baja. Porcentaje de Zonas Urbanas: Muy baja. Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. Densidad de población (hab/km ²): Baja. El uso de suelo es Forestal y Agrícola. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 49.4. Media marginación social. Bajo índice medio de educación. Bajo índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Muy bajo indicador de consolidación de la vivienda. Bajo indicador de capitalización industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera.
Escenario al 2033:	65. Inestable
Política Ambiental	65. - Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Prioridad de Atención:	65. - Baja

Que el área 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:

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
Descargas de Aguas Residuales		
NOM-001-SEMARNAT-2021 Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas	4.1 La concentración de contaminantes básicos, metales pesados y cianuros para las descargas de aguas residuales a aguas y bienes nacionales, no debe	Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se emplearán sanitarios móviles, los cuales recibirán manteniendo periódico por parte de la empresa



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

	presente norma, la maquinaria equipada con motores diésel utilizada en la Industria de la construcción, minera, entre otras.	
Flora y Fauna		
NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental - Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres - Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Capítulo 5. Especificaciones de las categorías e integración de la lista. Dentro del cual se vincula con los siguientes puntos: 5.1 La lista en la que se identifican las especies y poblaciones de flora y fauna silvestres en cada una de las categorías de riesgo se divide en: Anfibios, Aves, Hongos, Invertebrados, Mamíferos, Peces, Plantas y Reptiles. 5.2 La lista se publica como Anexo Normativo II de la presente Norma Oficial Mexicana, observando lo establecido en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y su Reglamento. 5.3 En la integración del listado se consideran como categorías de riesgo las siguientes: -En peligro de extinción. -Amenazada. -Sujeta a protección especial. -Probablemente extinta en el medio silvestre.	Se prohibirá molestar, dañar, capturar y cazar cualquier especie de fauna silvestre que se presente de manera transitoria en el área del proyecto y se favorecerá el desplazamiento de fauna a zonas aledañas.
NOM-080-SEMRNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	Toda maquinaria y vehículo que sean utilizados para las diferentes etapas del proyecto estarán bajo un estricto control en su mantenimiento, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM . Es importante resaltar que para la construcción del proyecto el horario en que se laborará será diurno.
NOM-161-SEMARNAT-2011	Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismo, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y	De acuerdo con el listado de residuos de manejo especial sujetos a presentar plan de manejo, menciona en la fracción VII que los residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, que se

"LITORAL"
DEYGA S.A. DE C.V.

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. 138.01.03/1590/2024

	procedimientos para la formulación de los planes de manejo.	generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m ³ , por lo que para el presente proyecto no aplicó tal criterio; sin embargo, se le dará el manejo adecuado por medio de una empresa especializada y autorizada en el manejo y disposición final de estos por el Ayuntamiento.
--	---	---

De la vinculación del proyecto con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

La **promovente** indicó en la **MIA-P** que respecto de la zonificación secundaria, el predio de **proyecto** se ubica en el Plano E-12 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Bahía de Banderas, (Decreto 8430), donde se identifican los usos Corredor Urbano Regional (CRU-R), Equipamiento turístico y parque Urbano.

Ahora bien, el **proyecto** cuenta con la **Homologación de Uso de Suelo** para el predio resultado de la Fusión de la Parcela 79 Z-1 P2/3 del Ejido Bucerías y la fracción 07, fracción 11 y fracción 12 (segregadas de la parcela 232 Z-1 P3/4), el cual cuenta con una **superficie total de 125,914.70 m²**, signada por el Director del H. X Ayuntamiento de Bahía de Banderas con fecha del 14 de Septiembre de 2021, bajo el Oficio No. UAM/HOMOL/0033/2021 y Expediente No. UAM-1980/21; en la que se establece que, con fundamento en el Reglamento Municipal de Zonificación y Usos de Suelo de Bahía de Banderas, perteneciente al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Bahía de Banderas, es **PROCEDENTE la Homologación de uso de suelo a uso CRU-R (Corredor Urbano Regional)**. Asimismo, establece que, para la aplicación en el predio mencionado, conforme a la aprobación de las normas de edificación y densidades establecidas en los planes y programas de desarrollo aplicables, con fundamento en el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, la homologación se deberá registrar en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos. En virtud de lo anterior, en la **Escritura 10,417** firmada el 8 de Junio de 2022, por el Lic. Marco Antonio Meza Echevarría Notario Público 34 de Bahía de Banderas, consta la **PROTOCOLIZACION** de la Constancia de Homologación de Uso de Suelo, identificada con el número UAM/HOMOL/0033/2021.

Aunado a lo anterior, se cuenta con la Constancia de Compatibilidad Urbanística de Uso de Suelo, con Oficio No. ODUMA/COMP/0715/2022 Expediente ODUMA-1194/23, expedida con fecha 27 de Febrero de 2023, por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Bahía de Banderas, Nayarit, en la que se indica que:

Uso de suelo o destino de acuerdo al plano E-12 Estrategia Jarretaderas, Mezcales, Mezcalitos, Nuevo Vallarta, Flamings y Pontoroque, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto No. 8430 y publicado el 01 de junio de 2002, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit; así como la Homologación número UAM/HOMOU0033/2021, con escritura número 10,417 del 08 de junio

"LITONIA"
SISTEC S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

de 2022. Se determina que el predio está tipificado con uso: CRU-R (Corredor Urbano Regional).

Considerando lo anterior, la aplicabilidad del uso de suelo del predio es adoptada por el **proyecto**, proponiendo usos de suelo mixto, conformado por la construcción de 710 DEPARTAMENTOS y el uso habitacional-turístico, y comercial.

A continuación, se presenta la Tabla de Modalidades y Densidades del suelo del proyecto, considerando la superficie total del predio de 125,914.70 m².

NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			CRU-R PV	AUT.	PROYECTO	CUMPLE
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS / HECTÁREA	9			
		M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA	3600			
		HABITANTES / HECTÁREA	38			
		Nº DE CUARTOS DE HOTEL / HECTÁREA	120			
		Nº DE JUNIOR SUITE, MÁSTER SUITE / HECTÁREA	80			
		Nº DE DEPARTAMENTO, ESTUDIO O LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURÍSTICA / HECTÁREA	60	755	710	SC
	NETA	MÁXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO	4			
		SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (M2)	2628			
		HABITANTES / HECTÁREA NETA (MÁXIMA)	64			
		FRENTE MÍNIMO (ML)	80			
		LOTE PROMEDIO (M2)	3600			
		HABITANTES / HECTÁREA (PROMEDIO)	12			
		DENSIDAD NETA HOTELERA MÁXIMA (CUARTOS/HA)	200			
		MÁXIMO Nº DE CUARTOS DE HOTEL POR LOTE MÍNIMO	53			
INTENSIDAD DE	SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR (%)	55	89,253.09	112,427.011	SC	

"LITORAL"
DISYCA S.A. DE C.V.

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. 138.01.03/1590/2024

salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, asimismo, se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

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

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

Delimitación del Área de Influencia.

El área de influencia se delimitó considerando la ubicación y amplitud de los componentes ambientales con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como sus características topográficas y la actividad que se pretende desarrollar. Área de Influencia directa e indirecta comprende la zona terrestre colindante al Área del **proyecto** en un buffer de 100 m. a la redonda donde se percibirán los efectos de las actividades de las diferentes etapas del **proyecto**, la cual cuenta con una superficie de 39.84 has.

Delimitación del Sistema Ambiental.

Para identificar el Sistema Ambiental (**SA**), se consideró la delimitación del área del **proyecto** y su área de influencia, analizando la información cartográfica disponible, referente a la Existencia de Áreas Naturales Protegidas (**ANP's**) de carácter federal, Rasgos Fisiográficos, Uso del suelo y vegetación y Rasgos Hidrográficos, así también se consideraron factores sociales.

Un vez definido que el sitio del **proyecto** y su zona de influencia se localiza fuera de Los polígonos catalogados como Área Natural Protegida que Administra la **CONANP** la metodología aplicada para la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**), se basó en la elaboración de un Sistema de Información Geográfico (**SIG**), integrado por información geoespacial oficial (información generada y/o publicada por instituciones gubernamentales federales) de los componentes bióticos y abióticos del área de estudio en formato shape como: fisiografía, uso de suelo y vegetación, hidrología, edafología, climas, geología, así como imágenes satelitales, estableciendo los límites del **SA** en base a los límites de las subcuencas hidrológicas y el límite del Sistema de Topoformas, donde se cuenta con una superficie de 5,063.87 has.

Aspectos bióticos.

Vegetación.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

En lo que respecta al Sistema Ambiental el uso de suelo predominante es el Agrícola (agricultura de riego anual y permanente y agricultura de temporal anual) y uso pecuario (pastizal cultivado e inducido); dentro del sistema ambiental se presentan zonas con vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia, vegetación de Tular y cuerpos de agua, así también se presenta una superficie importante tipificada como Asentamiento humano que corresponde a la Zona Urbana de las localidades de Bucerfás y Tondoroque, así como diversos desarrollos turísticos, fraccionamientos habitacionales, condominios, plazas comerciales, servicios urbanos y turísticos.

Selva mediana subcaducifolia.

La selva mediana subcaducifolia en gran parte se encuentra caracterizada por la dominancia de la asociación *Bursera* sp. y *Brosimum alicastrum* (capomo), se presenta en los estratos superiores a una altura de 17 a 22 m con: *Castilla elastica* (hule), *Swietenia* sp. (caoba), *Pouteria campechiana* (camingal), *Tabebuia pentaphylla* (amapa), *Acrocornia mexicana* (palma de coyul), *Dendropanax brasiliense* (árbol María), *Apoplanesia paniculata* (juaquillo), *Hymenaea courbaril* (guapinol), *Orbignya guacuyule* (palma de coco de aceite), *Ficus* sp., *Guarea excelsa* (remo), *Enterolobium cyclocarpum* (guanacastle), *Hura polyandra* (habilla), *Inga laurina* (guazamayeto); en el estrato medio con alturas entre 9 y 12 m: *Guazuma ulmifolia* (guácima), *Cecropia obtusifolia* (trompeta), *Acacia* sp., *Lysiloma divaricata* (tepemezquite), *Nectandra* sp. (tepehuacate), *Persea* sp. (aguacatillo criollo), *Miconia* sp. (morita), *Piper* sp. (cordoncillo); el estrato inferior con alturas entre 0.5 y 5.0 m, se manifiesta con ausencia de pastos y aumento de arbustos leñosos y herbáceos como: *Byrsonima crassifolia* (nanche), *Sapium lateriflorum* (matahisa), *Swartzia* sp., *Abutilon* aff. *purpusii*, *Pterolepsis* sp.

Tular.

Comunidad de plantas acuáticas, distribuida principalmente en altiplanicies y llanuras costeras, en sitios con climas desde cálidos hasta templados, con amplios rangos de temperatura, precipitación y altitud. Se desarrolla en lagunas y lagos de agua dulce o salada y de escasa profundidad, así como en áreas pantanosas, canales y remansos de ríos. Las plantas de esta comunidad viven arraigadas en el fondo, formando prácticamente un solo estrato herbáceo de 0.8 a 2.5 m de altura. Está constituido básicamente por plantas de tule (*Typha* spp.), y tullillo (*Scirpus* spp.), pero también incluye a los llamados carrizales de *Phragmites australis* y de *Arundo donax* y a los "saibadales" de *Cladium jamaicense* del Sureste del país.

Selva baja caducifolia.

Las comunidades de selva baja caducifolia de condición primaria cubren 9.3% de la superficie estatal y las de condición secundaria 6.03%. Estas últimas mantienen fisonomías arbóreas, arbustivas y herbáceas dependiendo del grado de disturbio que presenten, con especies como: *Acacia* spp., *Opuntia* sp., *Jatropha* sp., *Tecoma* sp., etc, se localizan en los valles y áreas adyacentes de los ríos Bolaños, Grande de Santiago y Ameca, así como en límites con áreas agrícolas tanto al sur como al norte de Jala, volcán Ceboruco y la sierra Zapotán.

Fauna.

La fauna silvestre del Sistema Ambiental es limitada, debido a las múltiples intervenciones antrópicas que históricamente se han desarrollado en la zona, como lo son la Carretera



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Federal No. 200 Tepic-Puerto Vallarta (boulevard Nayarit) y las actividades agropecuarias y de urbanización de terrenos colindantes, por lo cual se considera que la actividad humana es constante y muy perceptibles por la fauna cercana, en su gran mayoría se alejará del lugar inmediatamente a excepción de la fauna adaptada a la presencia humana; para la pequeña fauna (que en su gran mayoría son especies transitorias) que se pudiera encontrar dentro del área del **proyecto** se tienen contempladas medidas tendientes a su protección.

Especies registradas en la zona del **proyecto**.

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
Anfibios		
<i>Bufo marinus</i>	Sapo	
<i>Bufo sp.</i>	Sapo	
Reptiles		
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Cuije cola azul	Pr
<i>Boa constrictor</i>	llama	A
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Carrobo	A
<i>Drymarchon melanurus</i>	Culebra arroyera	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Sceloporus Utiformis</i>	Lagartija espinosa del pacifico	
Mamíferos		
<i>Didelphys virginiana</i>	Tlacuache	
<i>Nasua narica</i>	Tejón	
<i>Ratus ratus</i>	Rata negra	
<i>Parcyon lotor</i>	Mapache	
<i>Sylvilagus floridanus</i>	Conejo	
Aves		
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma	
<i>Passer domesticus</i>	Gorrion	
<i>Columbina passerina</i>	Cocochita	
<i>Bubulcus ibis</i>	Garza garrapatera	
<i>Egretta thula</i>	Garza blanca	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate	
<i>Tyrannus crassirostris</i>	Luis	
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote	

* Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**. A = Amenazado.

HUTOPRIA
DISEÑO S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Pr = Sujeta a Protección Especial.

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 integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

De acuerdo con la metodología de evaluación descrita en la **MIA-P**, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del **proyecto** y las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** son:

Etapa de preparación del sitio y construcción.	
Impacto Ambiental.	Medida de prevención, mitigación y/o compensación.
Componente ambiental: Aire.	
Emisión de polvos y gases de combustión.	Control de las emisiones de partículas a través del mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria y equipo, de ser necesario se llevarán a cabo riegos para evitar gran cantidad de emisión de polvos.
Aumento de los niveles sonoros.	Utilización de maquinaria que se encuentren dentro de los límites de ruido aceptables.
Mejora de la calidad del aire.	Mejora debido a la plantación de vegetación en espacios jardinados.
Componente ambiental: Agua.	
Generación de aguas residuales.	Las aguas residuales que se generarán serán vertidas a sanitarios móviles, llevando a cabo su mantenimiento correspondiente por la empresa arrendadora.
Consumo de agua potable y no potable	Optimización de su uso.
Modificación del drenaje natural.	Solo en determinadas áreas del proyecto , se aplicarán las recomendaciones indicadas en el estudio hidrológico.
Aumento de la infiltración de agua de lluvia en las áreas	Incremento de la infiltración de agua de lluvias en los espacios jardinados.

Cuba



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

reforestadas	
Componente ambiental: Suelo.	
Generación de residuos sólidos no peligrosos y de manejo especial.	-Los residuos serán recolectados y depositados donde lo indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. -Se instalarán contenedores para el depósito temporal de basura rotulados por separado con basura orgánica e inorgánica. -El producto de la limpieza de material vegetativo, será picado e incorporado al suelo orgánico retirado durante los trabajos de despálme (excepto troncos), una parte se utilizará en los sitios destinados para áreas jardinadas y en donde se aplicará el programa de reforestación, el resto se depositará donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. -El resto de los residuos sólidos no peligrosos que se generarán, se acopiarán temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por vehículo propio y se dispondrá donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
Perdida de suelo.	Una parte se utilizará en los sitios destinados para áreas jardinadas y en donde se aplicará el programa de reforestación, el resto se depositará donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.
Modificación de la conformación topográfica.	Delimitación de áreas especiales.
Componente ambiental: Flora.	
Remoción de cubierta vegetal.	El proyecto contempla la aplicación de un Programa de Reforestación con especies nativas y de la región.
Componente ambiental: Fauna.	
Migración de fauna terrestre.	-Se favorecerá el desplazamiento de fauna así también se prohibirá molestar, dañar o cazar. -La fauna que se pudiera presentar en el área del proyecto es fauna transitoria.
Creación de hábitat.	La fauna se refugiará en diversos lugares de los espacios jardinados, creando su propio hábitat.

Etapas de operación y mantenimiento.	
Impacto Ambiental.	Medida de prevención, mitigación y/o compensación.
Componente ambiental: Aire.	
Emisión de polvos.	La aplicación de los fertilizantes y plaguicidas se llevarán a cabo en horarios que eviten la evaporación y dispersión de los mismos, así también se evitará la quema de basura. Referente a las emisiones a la atmósfera que generarán los equipos de combustión cómo son estufas, calentadores de agua, hornos entre otros que utilizan gas L. P. los cuales cuentan con un sistema especial

"LITONIA"
DISYCA S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

	para realizar una combustión completa.
Aumento de los niveles sonoros.	Por la naturaleza del proyecto serán mínimos y aceptables.
Componente ambiental: Agua.	
Generación de aguas residuales.	Las aguas residuales que se generarán, serán producto de sanitarios, cocina, área de servicio, entre otros, las cuales serán canalizadas a la red de drenaje municipal.
Consumo de agua potable y no potable.	-Optimización de su uso. -Se establecerá un programa permanente para el cuidado del agua.
Componente ambiental: Suelo.	
Generación de residuos sólidos no peligrosos.	-Se apoyará a los programas que implemente el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, para el manejo de residuos sólidos no peligrosos (basura), para evitar su dispersión, acumulación y descomposición. Así también se concientizará a los habitantes del proyecto a realizar la separación de basura en orgánica e inorgánica, que se dispondrá al relleno sanitario Los Brasiles, administrado por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. -Se evitará la erosión del suelo ya que se ocupará con espacios jardinados y por las obras que comprenden el proyecto . -Se evitará el uso excesivo de fertilizantes y plaguicidas, utilizando mayormente productos biodegradables, contratando a una empresa especializada que aplique productos certificados y autorizados por la Secretaría de Salud para su aplicación, en interiores y exteriores.
Componente ambiental: Fauna.	
Migración de fauna terrestre.	-Se favorecerá el desplazamiento de fauna así también se prohibirá molestar, dañar o cazar. -La fauna que se pudiera presentar en el área del proyecto es fauna transitoria

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.

A nivel general en lo que corresponde al área de influencia del **proyecto** y el Sistema

"FOTOGRAFIA"
DISTRICCIÓN DE C/VA



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Ambiental donde se inserta, éste ha sido sistemáticamente transformado. Sólo algunos manchones, conservan algunas características originales, pero, no obstante, también, van cediendo ante la presión de la marcha urbana. Así pues, el escenario actual de la zona del **proyecto**, presenta niveles muy importantes de alteración.

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.

En caso de que el **proyecto** no llegará a desarrollarse, debemos considerar que la zona donde se encuentra dentro del corredor turístico costero del boulevard Nuevo Nayarit, el cual está considerado como uno de los sitios de mayor impulso estatal; en el mismo sentido, para terrenos colindantes y el área del **proyecto** su tendencia es hacia el desarrollo turístico/habitacional y de servicios, si el sitio continúa como previo baldío, en cuyo estado de abandono se producen impactos ambientales negativos, además de la alta posibilidad de convertirse en un sitio donde prolifere la flora y fauna nociva, como se observa ciertos puntos colindantes a las vialidades.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación.

Bajo estas circunstancias la instauración del **proyecto** pudiera propiciar la contaminación de suelo, por la falta de un manejo adecuado de los residuos sólidos y líquidos. Tocante a la fauna se corre el peligro de presentarse daños a la fauna local transitoria que busque refugio temporal, Por otra parte, se puede presentar un desarrollo saturado, es decir que puede sobrepasar la capacidad de carga establecida en los instrumentos de planeación vigentes.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto incluyendo las medidas de mitigación.

La naturaleza del **proyecto** es tal, que, para los impactos generados, la aplicación de las medidas propuestas dentro de esta Manifestación, serán suficientes para mantener y conservar la sinergia del ecosistema del sitio del **proyecto**.

El desarrollo de programado conlleva un beneficio urbanístico, que, a diferencia del crecimiento de la mancha urbana de tipo barrial, un desarrollo de este tipo, plantea infraestructura de servicios de calidad y brinda al asentamiento humano la "uniformidad" del espacio urbano. Este escenario urbanísticamente uniforme se prevé con la debida aplicación de medidas de mitigación y compensación para la construcción y operación del proyecto, como son la aplicación de la normativa y lineamientos urbanos y ambientales, el manejo adecuado de las aguas residuales y de los residuos sólidos, así como la presencia de individuos arbóreos mediante un programa de reforestación, puedan servir como islas de vida para la fauna transitoria, con lo que se puede afirmar que este **proyecto** puede realizar su operación sin alterar los niveles del funcionamiento del sistema ambiental de la zona, misma que ya se encuentra adaptada a las actividades antrópicas y los elementos urbanísticos y turísticos de la zona.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Con un adecuado manejo de los residuos y la aplicación de las medidas resultantes se podrán llevar a cabo la operación del **proyecto** con una mínima intervención a los componentes ambientales con los cuales interactúa en sus distintos niveles de jerarquía (zona del **proyecto**, área de influencia y el Sistema Ambiental).

II. 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.

Que del análisis realizado por esta Oficina de Representación a la **MIA-P** del **proyecto**, se observa que éste cumple cabalmente con el proceso de homologación de uso de suelo que, en el ejercicio de sus atribuciones emitió el H Ayuntamiento de Bahía de Banderas a través del oficio No. UAM/HOMOL/0033/2021 del 14 de Septiembre de 2021 y que con fundamento en el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, y con el fin de registrar en el Registro Público de la Propiedad dicho documento para que surta efectos; se gestionó la **Escritura 10,417** firmada el 8 de Junio de 2022, por el Notario Público 34 de Bahía de Banderas, consta la **PROTOCOLIZACION** de la Constancia de Homologación de Uso de Suelo, identificada con el número UAM/HOMOL/0033/2021.

Que respecto de la factibilidad de dotación de agua potable, considerando que el Organismo Operador Municipal de Agua potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas (**OROMAPAS**), en su oficio OOM-D.C. 0500/2022 del 3 de junio de 2022 asentó en la especificaciones particulares que: *"... se tiene que construir una fuente de abastecimiento de Agua Potable para estar en condiciones de prestar el servicio al desarrollo que está promoviendo, incluyendo todo lo inherente a esta, como es la propiedad del terreno (que puede ser en una área de donación Municipal de preferencia colindante con la vía pública para facilitar e acceso hacia e l mismo en un terreno de 10 diez metros x 15 quince metros como mínimo), el equipamiento, instalaciones y demás aspectos para la prestación del servicio de dotación de agua en la modalidad público urbano de manera satisfactoria, ..."*

Al respecto, se solicitó a la **promovente** en el requerimiento de información adicional con número de oficio 138.0.03/2024/2024 referido en el Resultando VI del presente oficio que: *Considerando que el mismo oficio núm. 00M-D.C. 0500/2022 del 3 de junio de 2022, en las especificaciones particulares refiere que se tiene que construir una fuente de abastecimiento para estar en condiciones de prestar el servicio al desarrollo que se está promoviendo, es necesario que describa el avance de las gestiones que la promovente haya*

FEELTURA
DISTRICION DE C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

realizado ante la Comisión Nacional del Agua para la construcción de dicha fuente de abastecimiento, así como el soporte técnico correspondiente.

En su respuesta la **promovente** indicó que: *Para el Ingreso de los trámites ante la CONAGUA se tiene la plataforma digital denominada "Sistema Buzón del Agua", actualmente ya se dio de alta a la empresa en dicho sistema electrónico de CONAGUA y se llevó a cabo el registro en el Padrón Único de Usuarios y Contribuyentes de CONAGUA (PUUC) y se ingresó la solicitud en dicho sistema electrónica. Es decir, el **proyecto** a la fecha de emisión del presente oficio, no cuenta con la certeza para el abastecimiento de agua potable que demandarán los usuarios del mismo de manera que el inicio de obras y actividades del proyecto estará condicionado a la factibilidad real de la dotación de este servicio esencial, pues de otro modo es previsible que se presenten impactos no previstos, a otros asentamientos humanos ya establecidos y al medio ambiente en la competencia por el aprovechamiento del vital líquido.*

Respecto de las Obras propuesta en el cauce del arroyo Tendoroque, donde se consideró: *"la realización de obras en el interior del cauce para favorecer el desalojo de las aguas pluviales, las cuales consisten en colocar revestimiento de concreto en la plantilla (9 metros de promedio) y talud (0.5:1) del cauce, a una sección trapezoidal de 11.30 metros de ancho, sin modificar el trazo actual, ocupando una superficie de aproximadamente 6,734.04 m² al interior del cauce del arroyo, así también se considera la construcción de un puente de 15 metros de ancho para salvar el cruce de la vialidad Condominal en una superficie de 617.57 m² mismo que se desplantará desde la zona federal (183.52 m² margen derecha y 211.79 m² margen izquierda) y tendrá un claro sobre la sección del Canal (superficie dentro del cauce 221.81 m²)."* Al respecto esta oficina de Representación determina que al favorecer el desalojo de las aguas pluviales, se reduce la capacidad del cauce para la infiltración del agua de lluvia, dicha reducción en la infiltración no se analizó suficientemente en la propuesta de la **promovente**, por lo que este revestimiento solicitado, no se considera ambientalmente viable. Lo que da origen a una autorización parcial del **proyecto** como se detalla en el Término Primero del presente oficio.

Finalmente, se tiene que actualmente se encuentra en evaluación en esta Oficina de Representación el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales del **proyecto** con el número de bitácora 18/DS-0256/10/23, cuya información es congruente con la información aportada en la **MIA-P** es decir, se confirma que, actualmente el área del **proyecto** cuenta con vegetación de Selva Baja Caducifolia (**SBC**).

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

"LITIGIA"
DISYCA S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

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 fracción VII, 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 Inciso O), 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 PARCIAL CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"LITORIA"** propuesto a ubicarse en el predio resultante de la fusión de la parcela 79 Z-1 P2/3 del Ejido Bucerías, Fracción 07, Fracción 11, Fracción 12 (segregadas de la parcela 252 Z1 P3/4), pertenecientes al Ejido de San Vicente, en la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza la construcción, operación y mantenimiento de 15 torres de 5 niveles cada una, (se denominan Torre T-1 a T-15) con un total de 710 departamentos (la T-1 cuenta con 10 locales comerciales), así como un área comercial de dos niveles con 16 locales, Caseta de ventas de un nivel, 5 terrazas de uso común para los condóminos, de un nivel, entre las torres se consideran con áreas de alberca, área de mesas, área de asadores, andadores, áreas verdes y jardineras, al frente cuenta con Circulación vehicular, y cajones de estacionamiento alrededor de las torres.

Se autoriza en materia de impacto ambiental el cambio de uso de suelo de terrenos forestales (CUS) en una superficie estimada 67,266 m².

Concentrado de individuos por estrato y por especie que se espera remover por las actividades de cambio de uso de suelo.

Estrato	Nombre común	Nombre científico	Número de individuos
Arbóreo	Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	8

"LITORIA"
DISEÑO S.A. DE CV



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Arbóreo	Concha, huinol	<i>Acacia cochliacantha</i>	6
Arbóreo	Guácima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	84
Arbóreo	Guajillo	<i>Acacia acatlensis</i>	33
Arbóreo	Guamuchillo	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	600
Arbóreo	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	213
Arbóreo	Huanacastle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	20
Arbóreo	Jarretadera	<i>Acacia hindsii</i>	136
Arbóreo	Palma de llano	<i>Sabal mexicana</i>	41
Arbóreo	Palma real	<i>Roystonea regia</i>	120
Arbóreo	Palo blanco	<i>Casahuate sylvestris</i>	6
Arbóreo	Sauce	<i>Salix humboldtiana</i>	188
Arbóreo	Teca	<i>Tectona grandis</i>	83
Subtotal			1,538
Arbustivo	Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	643
Arbustivo	Bambu	<i>Bambusa vulgaris</i>	1080
Arbustivo	Cafecillo, cafetillo	<i>Casahuate nitida</i>	319
Arbustivo	Cuamecate	<i>Combretum mexicanum</i>	228
Arbustivo	Guamuchillo	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	2599
Arbustivo	Higuerilla	<i>Ricinus communis</i>	1727
Arbustivo	Jarretadera	<i>Acacia hindsii</i>	184
Arbustivo	Palma de llano	<i>Sabal mexicana</i>	1010
Arbustivo	Palma real	<i>Roystonea regia</i>	512
Arbustivo	Pistachillo	<i>Pistacia mexicana</i>	212
Arbustivo	Sierrilla	<i>Serjania mexicana</i>	3064
Arbustivo	Teca	<i>Tectona grandis</i>	2203
Subtotal			18,381
Herbácea	Carricillo	<i>Laslacis procerrima</i>	21094
Herbácea	Cenicillo	<i>Zaluzania augusta</i>	11718
Herbácea	Cilantro	<i>Coriandrum sativum</i>	14162
Herbácea	Cuajilote	<i>Parmentiera aculeata</i>	14648
Herbácea	Guía murciélago	<i>Passiflora coriacea</i>	41692
Herbácea	Guía trompetilla	<i>Ipomoea purpurea</i>	117139
Herbácea	Guinea	<i>Panicum maximum</i>	7776
Herbácea	Malva	<i>Malvastrum bicuspidatum</i>	8264
Herbácea	Pegajosa	<i>Mentzelia hispida</i>	46195
Herbácea	Zacate llanero	<i>Brachiaria dictyoneura</i>	76829
Subtotal			359,517
Total			379,436

El proyecto está dividido en 5 zonas denominadas Unidades Condominales (UCD), así como área de cesión, vialidad condominal, vialidad municipal y restricción por escurrimiento.

Concepto	Superficie	
	m ²	%
UCD-01	11,964.14	9.50%
UCD-02	14,639.01	11.63%
UCD-03	18,750.12	14.89%
UCD-04	13,589.45	10.79%
UCD-05	37,637.75	29.89%
Área de cesión (donación)	7,587.33	6.03%
Vialidad condominal	7,999.06	6.35%



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Vialidad municipal	1,344.43	1.07%
Restricción por escurrimiento	12,403.41	9.85%
Superficie total del predio	125,914.70	100.00%

Desglose de superficies por unidad condominal (UCD).
UCD-01.

Concepto	Superficie m ²
Caseta ventas	188.28
Locales comerciales y T-1	1,823.76
Torre T-2	653.76
Área verde	3,122.72
Circulación privada	1,213.82
Vialidad privada	4,101.79
Amenidades	860.01
Totales	11,964.14

UCD-02.

Concepto	Superficie m ²
Torres T-3, T-4 y T-5	2,589.14
Área verde	4,436.71
Circulación privada	2,714.47
Vialidad privada	3,367.87
Amenidades	1,530.82
Totales	14,639.01

UCD-03.

Concepto	Superficie m ²
Torres T-6, T-7, T-8 y T-9	3,452.21
Área verde	5,904.51
Circulación privada	2,094.41
Vialidad privada	5,784.56
Amenidades	1,514.43
Totales	18,750.12

UCD-04.

Concepto	Superficie m ²
Torres T-10, T-11 y T-12	2,379.66
Área verde	4,607.68
Circulación privada	1,721.87
Vialidad privada	3,433.74
Amenidades	1,446.5
Totales	13,589.45

UCD-05.

Concepto	Superficie m ²
Torres T-13, T-14 y T-15	2,589.16
Área verde	22,175.69
Circulación privada	4,189.51
Vialidad privada	6,350.61

PLATONAT
MEXICO S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

Amenidades	2,352.79
Totales	37,637.75

Todo esto en el predio delimitado por los siguientes cuadros de construcción:
Coordenadas **UTM** del polígono.

V	Coordenadas UTM de Predio propiedad	
	X	Y
A	469,296.5183	2'293,532.2657
B	469,308.6569	2'293,527.9671
C	469,310.6306	2'293,464.1916
D	469,308.9913	2'293,350.8508
E	469,253.2711	2'293,336.6397
F	469,146.9624	2'293,306.6075
G	469,139.8896	2'293,307.5813
H	469,148.8790	2'293,292.8860
I	469,154.4590	2'293,282.1370
J	469,355.8829	2'292,891.3409
K	469,369.5259	2'292,872.3789
L	469,234.7830	2'292,782.0659
M	469,192.4595	2'292,873.4840
N	469,199.5227	2'292,880.5911
O	469,133.5216	2'293,032.8843
P	469,055.4232	2'292,980.4996
Q	469,068.2220	2'293,159.7031
R	469,050.3843	2'293,197.2847
S	469,014.7178	2'293,284.9360
T	469,038.8461	2'293,289.7306
U	469,036.6422	2'293,321.6646
V	469,095.9363	2'293,374.3671
W	469,044.3746	2'293,454.6603
X	469,096.6632	2'293,603.0410
Y	469,173.3986	2'293,575.8525
Z	469,142.3605	2'293,488.1912
AI	469,170.6396	2'293,478.1789



ESTADO DE NAYARIT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE 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. 138.01.03/1590/2024

EI	469,189.4924	2'293,471.5030
CI	469,242.1242	2'293,453.5676
DI	469,298.1992	2'293,434.4574
EI	469,298.6276	2'293,464.0920
Superficie = 125,914.700 m²		

No se autoriza la remoción de vegetación en la zona federal, ni revestimiento con concreto del cauce colindante con el predio del proyecto en 640 metros lineales. Deberá mantenerse en su estado natural las superficies indicadas en la siguiente tabla, hasta que la promovente haga una propuesta de modificación, que no interfiera con la capacidad de infiltración en el cauce en comento.

Concepto	Superficie en propiedad (Restricción por escurrimiento)		Superficie fuera de propiedad		Superficie TOTAL	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Zona federal margen derecha (MD)	3,242.93	26.15%	3,226.09	48.07%	6,469.02	33.84%
Zona Federal margen izquierda (MI)	4,446.44	35.85%	1,694.73	25.25%	6,141.17	32.13%
Total Zona Federal	7,689.37	61.99%	4,920.82	73.32%	12,610.19	65.97%
Cauce	4,714.04	38.01%	1,790.57	26.68%	6,504.61	34.03%
Total del escurrimiento temporal (Arroyo Tondoroque) a concesionar	12,403.41	100.00%	6,711.39	100.00%		100.00%

Desglose de la Superficie fuera de propiedad.

Polígono (cuadro de Construcción)	Zona Federal		Cauce
	Margen derecha	Margen izquierda	
CC-1			483.41
CC-2		1,694.73	
CC-3			15.67
CC-4			104.80
CC-5			1,186.69
CC-6	871.39		
CC-7	2,354.70		
SUMA	3,226.09	1,694.73	1,790.57
Superficie fuera de propiedad	4,920.82		
	6,711.39		

Las obras y actividades del **proyecto** que se autorizan en el presente Término, 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

"LIBRADA"
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

54



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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

TERCERO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, 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 sujeta 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 6º y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

"LIFORIA"
SISVA S.A. DE C.V.

[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. 138.01.03/1590/2024

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.

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

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

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE 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. 138.01.03/1590/2024

preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Previo al inicio de actividades, la **promovente** deberá contar con la autorización del Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos forestales en una superficie de 6.7266 has. Se aclara que no se autoriza el cambio de uso de suelo en la superficie restante de predio, la cual deberá conservar la vegetación nativa.
3. **Previo al inicio de obras y actividades del proyecto**, el **promovente** deberá presentar para su validación en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT**, el **proyecto de dotación de agua potable**. Este documento deberá incluir la correspondiente concesión y/o autorización de la Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**).
4. Para la realización de obras y/o actividades en el cauce que cruza y colinda con el predio así como en su zona federal, deberá contar con la autorización de la **CONAGUA**, de manera previa a su realización.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
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

Carla



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.

10. 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.
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 el **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. 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.
13. 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.
14. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
15. 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

SECRETARÍA
ESTADO DE NAYARIT



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de 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.
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 **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 anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

HISTORIA:
DISYSA S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1590/2024

descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

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

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

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Luis Gómez Aguado Yeffal**, en su calidad de Representante Legal de la persona moral **DISYGA 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 24, fracción XVI, 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en ausencia y/o en ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma la Arquitecta Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- c.c.p. Mtro César Octavio Lara Fonseca. - Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Lidia Castro Díaz de León. - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano. - Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F. - Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD056**

No. Bitácora: 18/MP-0252/10/23

XXGD/mgco/jec

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES