

**Unidad administrativa que clasifica:**

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

**Identificación del documento:**

Recepcion, evaluación y resolución de la manifestación 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\_23\_2024\_SIPOT\_3T\_2024\_FXXVII, en la sesión celebrada el 16 de octubre de 2024

**Disponible para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_23\\_2024\\_SIPOT\\_3T\\_2024\\_FXXVII](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_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. 138.01.03/2744/2024

Tepic, Nayarit a 04 de julio de 2024.

Asunto: Se emite Resolutivo.

**C. Alejandro David Hauser García**

Representante legal de la persona moral denominada

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES  
NUMERO 5145**



Personas autorizadas para recibir notificaciones:  
C. Juan de Dios Lomelí Madrigal y/o Víctor Grano Maldonado.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Alejandro David Hauser García** Representante legal de la persona moral denominada **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5145** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado **"CONDominio RESIDENCIAL "MAENA"**, en lo sucesivo denominado como el **proyecto** ubicado en el Desarrollo Turístico "Costa Banderas", inmersos en un área totalmente urbanizada, como lo es al oriente los Hoteles "Gran Palladium" y el "Secret" y al poniente el Desarrollo "Bologno". En los lotes "C" y "RT-12" playa Pontoquito, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; en las coordenadas UTM de referencia 13Q X=452373.825 y Y=2294850.045.

### RESULTANDO

- I Que el 04 de diciembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD070**.
- II Que el 15 de diciembre de 2023, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 08 de diciembre de 2023, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- III Que el 15 de diciembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha, a través del cual la **promovente** presentó de manera voluntaria información

"CONDominio RESIDENCIAL "MAENA"  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5145



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

complementaria a la **MIA-P**.

- IV** Que el 04 de enero de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0001/24, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 15 de diciembre de 2023 al 03 de enero de 2024 y extemporáneos.
- V** Que el 08 de enero de 2024, esta Oficina de Representación 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 Tepic, Nayarit.
- VI** Que mediante oficios **138.01.03/0640/2024** y **138.01.03/0630/2024**, ambos del 15 de febrero de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (SDS), respectivamente, 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 mediante oficio **138.01.03/0639/2024** de fecha 15 de febrero de 2024, esta Oficina de Representación notificó a la Dirección General del Organismo Operador de Agua Potable (OROMAPAS) del Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hiciera los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VIII** 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 138.01.03/0830/2024 del 27 de febrero de 2024, solicitó a la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- IX** Que el 29 de mayo de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito de la misma fecha, mediante el cual el **promovente**, dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/0830/2024** referido en el Resultando VIII del presente Oficio.
- X** Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido en esta oficina de Representación respuesta alguna a las notificaciones referidas en los Resultandos VI y VII del presente oficio, por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con el desarrollo del **proyecto**.

## CONSIDERANDO

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MARENA"

"PROYECTO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5145



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

- 1 Que esta Oficina de Representación 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, 15º fracciones I, IV y XII, 28º primer párrafo y fracciones VII y IX, 35º párrafos primero, segundo y último de la **LGE EPA**; Artículos 2º, 4º fracciones I y VII, capítulo III, Artículo 5º incisos O), Q) y R), 9º primer párrafo, Artículos 12º, 17º, 37º, 38º, y 44º del **RLGEEPAMEIA**; Artículos 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Artículos 1º, 3º inciso A fracción VII, subinciso a), Artículos 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 **LGE EPA**, 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 ser un desarrollo inmobiliario que afecta un ecosistema costero y que tiene colindancia con zona federal marítimo terrestre, por lo que encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones VII y IX de la **LGE EPA** y 5º incisos 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 **LGE EPA**, 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 **LGE EPA**, 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.

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5748



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

- 4 Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
- 5 Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Oficina de Representación procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

## 6 Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción de 40 departamentos/condominios distribuidos en 10 Torres y 4 villas distribuidas en 2 edificios, B.O.H. Oficinas administrativas, salas de juntas, lobby, restaurante, gimnasio, spa, front desk, ludoteca, tens, club de playa familiar, club de playa adultos, con albercas y área de asoleaderos/camastros, caseta de ingreso, recepción y cobranzas, almacén e insumos, patio de maniobras, bodega transferencia residuos orgánicos, metal/vidrios, inorgánicos, rehabilitación y remodelación del camino interior y de la servidumbre voluntaria de paso, vialidad vehicular y para carritos de golf, andadores peatonales y senderos interpretativos, estacionamientos y sótanos para estacionamientos debajo de los 10 edificios de departamentos y en el B.O.H., planta de tratamiento aguas residuales, cisterna para suministro de agua, área de mantenimiento y áreas verdes, en una superficie total de 19,972.21 m<sup>2</sup>.



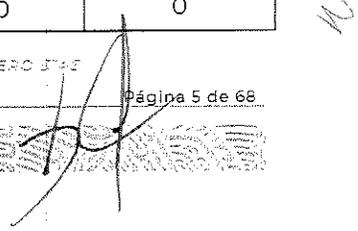
**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

### Dimensiones del proyecto

EDIFICIOS	HUELLA M2	NIVELES	CAJONES	DEPARTA VILLAS
Caseta Ingreso	76.99	1	0	0
Almacén insumos	112.41	1	4	0
B.O.H.	656.71	1	30	0
Recepción y cobranzas	34.39	1	3	0
Patio maniobras	223.07	0	0	0
Bodega transferencia orgánico, metal/vidrio, inorgánicos	2938	1	0	0
Lobby	697.23	1	0	0
Spa	541.18	1	0	0
FronD Desk	127.00	1	0	0
Gimnasio	274.47	1	0	0
Restaurante	649.00	1	0	0
<b>Edificio A1</b>	655.02	<b>4</b>	10	<b>4</b>
<b>Edificio C1</b>	1,118.63	<b>4</b>	20	<b>8</b>
<b>Edificio C2</b>	1,097.57	<b>4</b>	20	<b>8</b>
<b>Edificio C3</b>	1,108.89	<b>4</b>	20	<b>8</b>
<b>Edificio B</b>	1,388.17	<b>4</b>	17	<b>8</b>
<b>Edificio A2</b>	654.97	<b>4</b>	8	<b>4</b>
<b>Villa A</b>	728.00	<b>2</b>	4	<b>2</b>
Alberca	39.40	0	0	0
Jacuzzi	13.80	0	0	0
<b>Villa B</b>	691.68	<b>2</b>	4	<b>2</b>
Alberca	39.40	0	0	0
Jacuzzi	13.80	2	0	0
Cubo elevador - escaleras	66.78	0	0	0
Estacionamiento	255.00	1	0	0
Beach Club Adultos	425.05	1	0	0
Alberca	270.97	0	0	0
Asoleadero	141.73	0	0	0
Beach Club Familiar	482.10	1	0	0
Alberca	191.25	0	0	0
Asoleadero	175.20	0	0	0
Ludoteca	117.03	1	0	0
Teens	151.93	1	0	0
Senderos	848.89	0	0	0

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 1742





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

Vialidad carritos golf, peatonal	2,178.77	0	0	0
Vialidades ingreso, rampas a sótanos, villas y club	3,342.69	0	0	0
Escalinatas hacia la playa	353.67	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>19,972.21</b>	<b>-</b>	<b>138</b>	<b>44</b>

El **proyecto** considera 19,972.21 m<sup>2</sup> de huella, se debe de descontar los 8,087.64 m<sup>2</sup> correspondiente a las superficies descubiertas de patio de maniobras, albercas, jacuzzis, estacionamiento, asoleaderos, senderos, vialidades y escalinatas hacia la playa y el acantilado:

EDIFICIOS	HUELLA M2	NIVELES	CAJONES	DEPARTA
				VILLAS
Patio maniobras	223.07	0	0	0
Alberca	39.40	0	0	0
Jacuzzi	13.80	0	0	0
Alberca	39.40	0	0	0
Jacuzzi	13.80	2	0	0
Estacionamiento	255.00	1	0	0
Alberca	270.97	0	0	0
Asoleadero	141.73	0	0	0
Alberca	191.25	0	0	0
Asoleadero	175.20	0	0	0
Senderos	848.89	0	0	0
Vialidad carritos golf, peatonal	2,178.77	0	0	0
Vialidades ingreso, rampas a sótanos, villas y club	3,342.69	0	0	0
Escalinatas hacia la playa	353.67	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>8,087.64</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Las 4.0029 has con un 0.30 de C.O.S corresponde el desplante a 12,008.70 m<sup>2</sup> y el **proyecto** solo utilizara 11,884.58 m<sup>2</sup>

EDIFICIOS	HUELLA M2	NIVEL S	CAJONE S	DEPART A
				VILLAS
Caseta Ingreso	76.99	1	0	0
Almacén insumos	112.41	1	4	0
B.O.H.	656.71	1	30	0
Recepción y cobranzas	34.39	1	3	0
Bodega transferencia orgánico, metal/vidrio,	29.38	1	0	0

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MARRA"  
ADECUADO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 51-5



Handwritten signature and initials on the right side of the page.



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

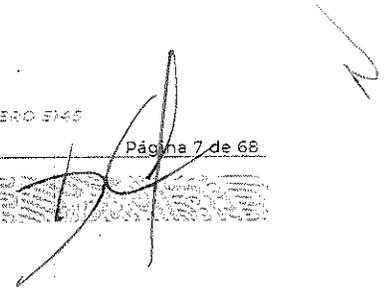
**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

inorgánicos				
Lobby	697.23	1	0	0
Spa	541.18	1	0	0
Fronde Desk	127.00	1	0	0
Gimnasio	274.47	1	0	0
Restaurante	649.00	1	0	0
Edificio A1	655.02	4	10	4
Edificio C1	1,118.63	4	20	8
Edificio C2	1,097.57	4	20	8
Edificio C3	1,108.89	4	20	8
Edificio B	1,388.17	4	17	8
Edificio A2	654.97	4	8	4
Villa A	728.00	2	4	2
Villa B	691.68	2	4	2
Cubo elevador - escaleras	66.78	0	0	0
Beach Club Adultos	425.05	1	0	0
Beach Club Familiar	482.1	1	0	0
Ludoteca	117.03	1	0	0
Teens	151.93	1	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>11,884.58</b>	<b>-</b>	<b>140</b>	<b>44</b>

Vialidades vehiculares, peatonal y estacionamientos externos dentro del área del **proyecto**

<b>VIALIDADES</b>	<b>ML</b>
Vialidad Servidumbre de paso obligatorio	763.23
Vialidad rampa Edificio C3-II	172.62
Vialidad rampa Edificio B	143.30
Vialidad de servicios C3, C2, C1, A1 Clubes de playa	238.91
Vialidad de servicios A2 a Villas A y B	853.31
Vialidad servicio al desarrollo Residencial	1,171.32
<b>SUPERFICIE RODAMIENTO</b>	<b>3,342.69</b>

La superficie concesionada corresponde a 4,053.286 m<sup>2</sup> las obras propuestas en el proyecto con pretendida ubicación en la **ZFMT** presentan las siguientes superficies:





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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

Desplante m2 en ZFMT		Desplante m2 en ZFMT		Desplante m2 en ZFMT	
<b>Casa Club Family</b>		<b>Acantilados</b>		<b>Villa 2</b>	
Alberca	169.19	Camino al acantilado	16.39	Alberca jacuzzi	40.92
Terraza camastros	242.60	Escalinata hacia la playa	12.50	Terraza camastros	79.72
Restaurante	8.54	Fire Pit 1	24.96		
<b>Subtotal</b>	<b>238.37</b>	Terraza 1	28.18		
		Fire Pit 2	24.96		
<b>Casa Club Adultos</b>		Terraza 2	54.36		
Alberca	153.29	Escalinatas	13.68		
Terrazas camastros	61.73	Terraza 3	24.78		
Vertedor alberca infinita	23.35	Fire Pit 3	36.00		
<b>Subtotal</b>	<b>238.37</b>	<b>Subtotal</b>	<b>235.81</b>	<b>Subtotal</b>	<b>120.64</b>
<b>TOTAL</b>					<b>1,015.15</b>

### Características particulares del proyecto

El **proyecto** contempla viabilidad de ingreso y distribución dentro desarrollo de edificios para diferentes usos y funciones: Caseta de ingreso, caseta proveedores con bodegas, edificios de servicios con áreas administrativas, lobby, spa, front desk spa, vaso de estanque, gimnasio, restaurante, patio speakeasy, 10 edificios de departamentos con 40 departamentos, 2 edificios con 2 villas cada uno, club de playa adultos y familiar albercas, asoleaderos, ludoteca, teens, planta de tratamiento aguas residuales y cisterna agua para consumo humano.

- **Edificio B.O.H.-** Contara con 4 módulos en una superficie de 1,132.95 m<sup>2</sup>, una primera área colindante al norte con la avenida de ingreso con un edificio de 2 niveles y estacionamiento subterráneo con 30 cajones de estacionamiento y escaleras de servicio, con oficinas administrativas, sala de juntas, lavandería, comedor y casetas de ingreso y control proveedores.

Cuentan también con recepción y elevador, con oficinas director general, contabilidad, recursos humanos, sala de juntas y capacitación, archivo, sistemas, site, 2 bodegas, baños hombres y mujeres, ropería, comedor y regaderas.

- **Oficina administrativa recepción proveedores.-** Con zona de archivos y baños en una área de 58.59 m<sup>2</sup> en un nivel.
- **Caseta de ingreso proveedores.-** Al oriente del B.O.H. se localiza el estacionamiento para carritos de golf, la caseta de ingreso para proveedores y el cuarto para





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

transferencia de residuos húmedos y secos (basura) y 3 bodegas, caseta y bodegas en una superficie de 106.091 m<sup>2</sup>.

- **Wellness – Lobby.-** Corresponde a un edificio de un nivel con una superficie de 697.23 m<sup>2</sup> con lobby bar, área de ventas, cocina exhibición, baños hombres y mujeres, área de trabajo, patio, sala de juntas, boutique y baños hombres y mujeres.
- **Front Desk Spa.-** En 127.00 m<sup>2</sup> colocado al centro de esta superficie rodeado por vasos de estanque y con andadores del lobby hacia el gimnasio y hacia el norte con el front desk spa, todo en un solo nivel.
- **FronD Desk.-** En un solo nivel con una superficie de 541.18 m<sup>2</sup> con área hombres y mujeres, con baños, lavamanos, patio, baños sauna y vapor, vestidores y bancas.
- **Restaurant.-** Baños, baños operadores, tarjas, cocina, barras de alimentos y área de comensales en una superficie de 649.00 m<sup>2</sup>-
- **Gimnasio.-** Recepción, barra jugos, bodega, área de yoga, equipo s
- pining, remadora, andadoras en una superficie de 274.47 m<sup>2</sup>.
- **Ludoteca.-** En una superficie de 117.03 m<sup>2</sup>.
- **Teens Club.-** En una superficie de 151.93 m<sup>2</sup>.
- **Edificios.-** 6 edificios de departamento de los cuales: 4 edificios el C1, C2, C3 y B, cuenta con torres gemelas y los 2 edificios el A1 y A2 con una sola torre, total 10 torres, todos se proyectan a 4 niveles con un departamento por nivel, sótano con 8, 10 y 12 cajones de estacionamiento, con cubos para elevadores y escaleras de servicios y roof top en las azoteas de los 10 edificios con 40 departamentos.
- **Edificio A1.-** Con 4 departamentos en una superficie de desplante de 655.02 m<sup>2</sup> con 4 niveles con 4 departamentos, por concepto del C.O.S. se descuenta en planta baja o primer nivel 105.84 m<sup>2</sup>, correspondiente a una plaza y la alberca proyectada al frente del edificio, con un departamento por nivel con una superficie por departamento de 549,37 m<sup>2</sup>, donde se integra el cubo de elevador y escaleras de servicio dentro del edificio a partir del sótano de estacionamiento con 10 cajones de estacionamiento, el cual se comunica al sur con el club de playa familiar y club de playa adultos con amenidades como restaurant, baños, bar,





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

albercas, zona de camastros y al norte comunica el sótano de estacionamiento del edificio A1 hacia el edificio C3 con la vialidad principal y acceso al lobby, gimnasio, restaurante, spa.

**Distribución en cada uno de los 4 niveles y en el Roff Top en la planta alta del 4 nivel Edificio A1.**

El área de ingreso a los departamentos del edificio A1 se localiza al oriente del mismo, ubicado el cubo de escaleras fuera de los departamentos, pero dentro del cuerpo del edificio y elevador dentro de la zona de departamentos y sótano de estacionamiento, se continua a la puerta de ingreso de cada uno de los departamentos, dentro de ellos a la derecha se encuentra el elevador que brinda el servicio a los 4 niveles y al roff top.

Dentro del departamento se cuenta con un área sin divisiones, distribuida a la derecha de la misma la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufa, alacena, despensa y área de lavado de trastes y bajilla de cocina.

A la izquierda el comedor, sala de estar para recibir visitas, sala de televisión y área para otras actividades, bar y un ½ baño; todos con conexión a una terraza cubierta con zona de cocineta, comedor, sala exterior que comunica con una segunda terraza que brinda vistas a la Bahía de Banderas, la terraza cubierta con palapa que alberga la zona de camastros.

Del pasillo de ingreso frente a esta área encontramos a la derecha la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufas, alacena, despensa y área de lavado de trastes y bajilla de cocina, que se comunican directamente con el área de servicio de lavado y secado y con la recamara de servicio con 2 camas individuales y baño completo.

Continuado entre la cocina al norte y el comedor a la izquierda se encuentra un pasillo con dirección norte a la derecha del mismo se proyecta la recamara principal con cama King size con baño y vestidor, se continua y se llega a una sala de esparcimiento que al frente se localizan 2 recamara para 1 camas king size y baño completo cada una y a la derecha e izquierda de ellas 2 recamaras para dos camas individuales, ambas habitaciones con baño completo.

En total se proyectan 1 recamara principal con cama king size con baños completos y vestidor, 2 recamaras con 1 cama king size y un baño completo para cada una, 2 recamaras con 2 camas queen size y baño completo cada una y por último 1 recamara con 2 camas individuales y baño completo.



Handwritten signature and initials



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

- **Edificio C1.-** Con 8 departamentos con una superficie de desplante de 1,118.63 m<sup>2</sup> para concepto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (**C.O.S.**), se descuenta en planta baja o primer nivel 203.93 m<sup>2</sup>, correspondiente a una plaza y la alberca proyectada al frente del edificio.

Este edificio se integra por 2 edificios cada uno de 4 niveles y un departamento por nivel y un sótano con 20 cajones de estacionamiento, un elevador y escalera de servicio ubicados entre ambos edificios, localizando el edificio C1-I a la izquierda y a la derecha el edificio C1-II que inician en la zona del sótano y conduce al roff top arriba del cuarto nivel, localizado el elevador y las escaleras de servicios al norte de los edificios en la en la parte final de ambos y en la planta baja comunica con un andador que conduce hacia las amenidades del desarrollo.

- **Edificio C1-I.-** En el sótano se proyectan 8 cajones de estacionamiento para este edificio, con un departamento por nivel con una superficie de 413.22 m<sup>2</sup> y la siguiente distribución en cada uno de los 4 niveles y en el roff top en la planta alta del 4 nivel.

El área de ingreso a los departamentos del edificio C1 se integra por el cubo del elevador y las escaleras de servicios ubicadas en la parte posterior de ambas torres, que conducen mediante un pasillo en los cuatros niveles y la zona de roff top. Ingresando a los departamentos del edificio C1-I por un pasillo que inicia en el elevador, que al final del mismo se localiza en la parte central de los edificios la puerta de ingreso a los departamentos.

En el ingreso se encuentra un pasillo con un baño completo a la derecha, se continua por este pasillo a la derecha la cocina y a la izquierda el comedor, sala, bar, comunica al sur con una terraza con una pequeña sala de descanso, comedor y bar, la cual comunica con otra terraza con palapa que presenta una vista hacia la bahía la cual se destina para zona de camastros.

Del pasillo de ingreso frente a esta área encontramos a la derecha la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufas, alacena, despensa y área de lavado de trastes y bajilla de cocina, que se comunican con recamara de servicio con 2 camas individuales y baño completo.

Continuado entre la cocina y el comedor a la derecha se encuentra con un pasillo con dirección norte localizándose a la izquierda del mismo la recamara principal con baño y vestidor, continua el pasillo y se llega a la sala de esparcimiento, al frente 2 recamaras para 2 camas queen size y baños completos, a la izquierda otra habitación para dos camas queen size.



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

En total se proyectan 1 recamara con cama King size con baños completos, 3 recamaras con camas Queen size y un baño completo para cada una y por último una recamara de servicio con 2 camas individuales, baño completo y área de lavado y secado.

- **Edificio C1-II.-** Se proyectan:
  - 12 cajones de estacionamiento en el sótano de este edificio, con un departamento por nivel con una superficie de 414.55 m<sup>2</sup> por departamento y la siguiente distribución en cada uno de los 4 niveles y en el roff top en la planta alta del 4 nivel. El área de ingreso a los departamentos del Edificio C1-II es el mismo pasillo utilizado y proyectado para el edificio C1-I, que inicia en el cubo de escaleras y elevador y llega frente al ingreso de los departamentos localizados a la izquierda del pasillo y a la derecha del edificio.

En el ingreso se encuentra un pequeño pasillo con un baño completo a la izquierda, se continúa por este pasillo y se llega a una área con la cocina a la izquierda y a la derecha, el comedor, sala, bar, comunica al sur con una terraza donde se cuenta con una pequeña sala de descanso, comedor y un bar, la cual comunica con una terraza con palapa que presenta un vista hacia la bahía la cual se destina para zona de camastros.

Del pasillo de ingreso frente a esta área encontramos a la izquierda la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufas, alacena, despensa y área de lavado de trastes y bajilla de cocina, que se comunican con recamara de servicio con 2 camas individuales y baño completo.

El pasillo que inicia frente al comedor con dirección norte a su izquierda se localiza la recamara principal con cama king size y baño completo con vestidor, este mismo pasillo lleva a una sala de esparcimiento que al frente se localiza 1 recamara para 2 camas queen size y baño completo, hacia la izquierda y otra habitación otra habitación para dos camas queen size y baño completo, a la derecha de la sala otra habitación al igual que las anteriores con dos camas queen size.

En total se proyectan 1 recamara principal con cama king size con baños completos y vestidor, 3 recamaras con camas queen size y un baño completo para cada una y por último una recamara de servicio con 2 camas individuales, baño completo y área de lavado y secado.

El cubo de elevadores y escaleras de servicios y pasillo de conexión con los edificios



*Handwritten signature and initials*



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

con una superficie de 86.89 m<sup>2</sup>.

- **Edificio C2.-** Con 8 departamentos en una superficie de desplante de 1,097.66 m<sup>2</sup>, por concepto del **C.O.S.** se descuenta en planta baja o primer nivel 203.62 m<sup>2</sup>, correspondiente a una plaza y la alberca proyectada al frente del edificio, este edificio se integra por 2 edificios gemelos cada uno de 4 niveles con un departamento por nivel y un sótano con 20 cajones de estacionamiento, un elevador y escalera de servicio ubicados entre ambos edificios, localizando el edificio C2-I a la izquierda y a la derecha el edificio C2-II que inician en la zona del sótano y conduce al roff top arriba del cuarto nivel, localizado el elevador y las escaleras de servicios al norte de los edificios en la parte final de ambos y en la planta baja comunica con un andador que conduce hacia las amenidades del desarrollo.
- **Edificio C2-I.-** Se proyectan 8 cajones de estacionamiento en sótano, y la siguiente distribución en cada uno de los 4 niveles un departamento y en el roff top en la planta alta del 4 nivel, con una superficie de 417.03 m<sup>2</sup> por departamento.

El área de ingreso a los departamentos del edificio C2-I inicia en el cubo del elevador y las escaleras de servicios ubicadas en la parte posterior de ambas torres que inicia en el sótano entre los 2 edificios, mediante un pasillo en los cuatros niveles y la zona de roff top. Ingresando a los departamentos del edificio C2-I por un pasillo que inicia en el elevador, que llega a la parte central de los edificios donde se localiza la puerta de ingreso a los departamentos.

En el ingreso dentro de los departamentos se encuentra un pasillo con un baño completo a la derecha, se continua por este pasillo y se llega a un área con cocina a la derecha y a la izquierda el comedor, sala, bar, comunica al sur con una terraza con una pequeña sala de descanso, comedor y bar, la cual comunica con otra terraza con palapa que presenta una vista hacia la bahía la cual se destina para zona de camastros.

Del pasillo de ingreso frente a esta área encontramos a la derecha la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufas, alacena, despensa y área de lavado de trastes y bajilla de cocina, que se comunican a la derecha con recamara de servicio con 2 camas individuales y baño completo y el área de lavado y secado.

Continuado entre la cocina y el comedor a la derecha se encuentra con un pasillo con dirección norte que se encuentra a la izquierda del mismo la recamara principal con baño y vestidor, continua y llega a la sala de esparcimiento, al frente la recamara para 2 camas queen size y baño completo y a la derecha una habitación para dos camas queen size y a la izquierda otra habitación para dos camas queen size, ambas habitaciones con baño completo.





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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

En total se proyectan 1 recamara con cama king size con baños completos, 3 recamaras con camas queen size y un baño completo para cada una y por último una recamara de servicio con 2 camas individuales, baño completo y área de lavado y secado.

- **Edificio C2-II.-** Se proyectan 12 cajones de estacionamiento en sótano, y la siguiente distribución en cada uno de los 4 niveles un departamento y en el roff top en la planta alta del 4 nivel y una superficie por departamento de 416.53 m<sup>2</sup>.

El área de ingreso a los departamentos del edificio C2-II es el mismo pasillos utilizado y proyectado para el edificio C2-I, que inicia en el cubo de escaleras y elevador y llega a la parte central de los departamentos localizados a la izquierda del pasillo y a la derecha del edificio.

En el ingreso se encuentra un pequeño pasillo con un baño completo a la izquierda un baño, se continua por este pasillo y se llega a una área con la cocina a la izquierda y a la derecha, el comedor, sala, bar, comunica al sur con una terraza donde se cuenta con una pequeña sala de descanso, comedor y un bar, la cual comunica con una terraza con palapa que presenta un vista hacia la bahía la cual se destina para zona de camastros.

Del pasillo de ingreso frente a esta área encontramos a la derecha la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufas, alacena, despensa y área de lavado de trastes y vajilla de cocina, que se comunican con recamara de servicio con 2 camas individuales y baño completo.

Continuado entre la cocina al norte y el comedor a la derecha se encuentra con un pasillo con dirección norte a la derecha del mismo se proyecta la recamara principal con cama king size con baño y vestidor, se continua y se llega a una sala de esparcimiento que al frente se localizan 1 recamara para 2 camas queen size y baño completo, hacia la izquierda y derecha de la sala otras 2 habitaciones para dos camas queen size y baño completo.

En total se proyectan 1 recamara principal con cama king size con baños completos y vestidor, 3 recamaras con camas queen size y un baño completo para cada una y por último una recamara de servicio con 2 camas individuales, baño completo y área de lavado y secado.

El cubo para elevador y escalera de servicios, así como pasillo que conecta ambos edificios con una superficie por nivel de 60.10 m<sup>2</sup>.



N  
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. 138.01.03/2744/2024**

- **Edificio C3.-** Con 8 departamentos en superficie de desplante de 1,108.89 m<sup>2</sup> de 4 niveles con un departamento por nivel, por concepto del **C.O.S.** se descuenta en planta baja o primer nivel 202.55 m<sup>2</sup>, correspondiente a una plaza y la alberca proyectada al frente del edificio, se integra por 2 edificios gemelos con cubo para elevador y escalera de servicio que une ambos edificios dentro del edificio a partir del sótano de estacionamiento con 20 cajones de estacionamiento, el cual se comunica al sur con el club de playa familiar y club de playa adultos con amenidades como restaurant, baños, bar, albercas, zona de camastros y al norte comunica el sótano de estacionamiento del edificio A1 hacia el edificio C3 con la vialidad principal y acceso al lobby, gimnasio, restaurante, spa.
- **Edificio C3-I.-** Se proyectan 12 cajones de estacionamiento en el sótano de este edificio, con un departamento por nivel de 417.05 m<sup>2</sup> con la siguiente distribución en cada uno de los 4 niveles y en el roff top en la planta alta del 4 nivel.

El área de ingreso a los departamentos del edificio C3-I inicia en el cubo del elevador y las escaleras de servicios ubicadas en la parte posterior de ambas torres que inicia en el sótano entre los 2 edificios, mediante un pasillo en los cuatros niveles y la zona de roff top. Ingresando a los departamentos del edificio C3-I por un pasillo que inicia en el elevador, que llega a la parte central de los edificios donde se localiza la puerta de ingreso a los departamentos.

En el ingreso dentro de los departamentos se encuentra un pasillo con un baño completo a la derecha, se continua por este pasillo y se llega a un área con cocina a la derecha y a la izquierda el comedor, sala, bar, comunica al sur con una terraza con una pequeña sala de descanso, comedor y bar, la cual comunica con otra terraza con palapa que presenta una vista hacia la bahía la cual se destina para zona de camastros.

Del pasillo de ingreso frente a esta área encontramos a la derecha la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufas, alacena, despensa y área de lavado de trastes y vajilla de cocina, que se comunican a la derecha con recamara de servicio con 2 camas individuales y baño completo y el área de lavado y secado.

Continuado entre la cocina y el comedor a la derecha se encuentra con un pasillo con dirección norte que se encuentra a la izquierda del mismo la recamara principal con baño y vestidor, continua y llega a la sala de esparcimiento, al frente 1 recamara para 2 camas queen size y baño completo y a la derecha una habitación para dos camas queen size y a la izquierda otra habitación para dos camas queen size, ambas habitaciones con baño completo.



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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

En total se proyectan 1 recamara con cama king size con baños completos, 3 recamaras con camas queen size y un baño completo para cada una y por último una recamara de servicio con 2 camas individuales, baño completo y área de lavado y secado.

- **Edificio C3-II.-** Se proyectan en 4 niveles y un departamento por nivel de 417.82 m<sup>2</sup> con 8 cajones de estacionamiento en el sótano de este edificio, y la siguiente distribución en cada uno de los 4 niveles y en el roff top en la planta alta del 4 nivel.

El área de ingreso a los departamentos del Edificio C3-II es el mismo pasillos utilizado y proyectado para el Edificio C3-I, que inicia en el cubo de escaleras y elevador y llega a la parte central de los departamentos localizados a la izquierda del pasillo y a la derecha del edificio.

En el ingreso se encuentra un pequeño pasillo con un baño completo a la izquierda un baño, se continua por este pasillo y se llega a una área con la cocina a la izquierda y a la derecha, el comedor, sala, bar, comunica al sur con una terraza donde se cuenta con una pequeña sala de descanso, comedor y un bar, la cual comunica con una terraza con palapa que presenta un vista hacia la bahía la cual se destina para zona de camastros.

Del pasillo de ingreso frente a esta área encontramos a la derecha la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufas, alacena, despensa y área de lavado de trastes y vajilla de cocina, que se comunican con rocamara de servicio con 2 camas individuales y baño completo.

Continuado entre la cocina al norte y el comedor a la derecha se encuentra con un pasillo con dirección norte a la derecha del mismo se proyecta la recamara principal con cama king size con baño y vestidor, se continua y se llega a una sala de esparcimiento que al frente se localizan 1 recamara para 2 camas queen size y baño completo, hacia la izquierda y derecha de la sala otras 2 habitaciones para dos camas queen size y baño completo.

En total se proyectan 1 recamara principal con cama king size con baños completos y vestidor, 3 recamaras con camas queen size y un baño completo para cada una y por último una recamara de servicio con 2 camas individuales, baño completo y área de lavado y secado. El cubo del elevador y escaleras de servicios y con un pasillo que conduce ante ambos edificios con una superficie de 69.47 m<sup>2</sup>.

- **Edificio B.-** Con 8 departamentos en una superficie de desplante de 1,388.17 m<sup>2</sup> por concepto del **C.O.S.**, se descuenta 211.43 m<sup>2</sup> correspondiente a la alberca y la plaza ubicadas en planta baja o primer nivel frente al ingreso de los edificios, elevador y escalera

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "HABANA"  
SUBCOMISIÓN IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO 5148





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

de servicio dentro del edificio a partir del sótano de estacionamiento con 17 cajones de estacionamiento, el cual se comunica al sur con las villas, el club de playa familiar y club de playa adultos con amenidades como restaurant, baños, bar, albercas, zona de camastros y al norte comunica el sótano de estacionamiento del edificio B hacia la vialidad principal y acceso al lobby, gimnasio, restaurante, spa.

- **Edificio B-I.-** Se proyectan 9 cajones de estacionamiento en el sótano de este edificio, con un departamento por nivel de 540.14 m<sup>2</sup> con la siguiente distribución en cada uno de los 4 niveles y en el roff top en la planta alta del 4 nivel.

El área de ingreso a los departamentos del edificio B-I inicia en el cubo del elevador y las escaleras de servicios ubicadas en la parte posterior de ambas torres que inicia en el sótano entre los 2 edificios, mediante un pasillo en los cuatros niveles y la zona de roff top. Ingresando a los departamentos del edificio B-1 por un pasillo que inicia en el elevador, que llega a la parte central del edificio donde se localiza a la derecha del pasillo la puerta de ingreso a los departamentos.

En el ingreso dentro de los departamentos se encuentra un pasillo con un ½ baño derecha, se continúa por este pasillo y se llega a un área con cocina a la derecha y a la izquierda el comedor, sala, bar, comunica al sur con una terraza con una pequeña sala de descanso, comedor y bar, la cual comunica con otra terraza con palapa que presenta una vista hacia la bahía la cual se destina para zona de camastros

Del pasillo de ingreso frente a esta área encontramos a la derecha la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufas, alacena, despensa y área de lavado de trastes y vajilla de cocina, que se comunican a la derecha con recamara de servicio con 2 camas individuales y baño completo y el área de lavado y secado.

Continuado entre la cocina y el comedor a la derecha se encuentra con un pasillo con dirección norte que se encuentra a la izquierda del mismo la recamara principal con baño y vestidor, continua y llega a la sala de esparcimiento, al frente 2 recamara para 1 camas king size y baño completo y a la derecha e izquierda de ellas 2 recamaras para dos camas queen size cada una, ambas habitaciones con baño completo.

En total se proyectan 1 recamara principal con cama king size con baño completo y vestidor, 2 recamaras con camas cama king size y baño completo para cada una, 2 recamaras con 2 camas queen size cada una y baños completos y por último una recamara de servicio con 2 camas individuales, baño completo y área de lavado y secado.





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

- **Edificio B-II.-** Se proyectan 8 cajones de estacionamiento en el sótano de este edificio, con un departamento por nivel de 525.73 m<sup>2</sup> y la siguiente distribución en cada uno de los 4 niveles y en el roff top en la planta alta del 4 nivel.

El área de ingreso a los departamentos del edificio B-II es el mismo pasillo utilizado y proyectado para el edificio B-I, que inicia en el cubo de escaleras y elevador y llega a la parte central de los departamentos localizados a la izquierda del pasillo y a la derecha del edificio.

En el ingreso se encuentra un pequeño pasillo con un baño completo a la izquierda un ½ baño, se continua por este pasillo y se llega a una área con la cocina a la izquierda y a la derecha, el comedor, sala, bar, comunica al sur con una terraza donde se cuenta con una pequeña sala de descanso, comedor y un bar, la cual comunica con una terraza con palapa que presenta un vista hacia la bahía la cual se destina para zona de camastros.

Del pasillo de ingreso frente a esta área encontramos a la izquierda la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufas, alacena, despensa y área de lavado de trastes y vajilla de cocina, que se comunican con recamara de servicio con 2 camas individuales y baño completo.

Continuado entre la cocina al norte y el comedor a la izquierda se encuentra un pasillo con dirección norte a la derecha del mismo se proyecta la recamara principal con cama King size con baño y vestidor, se continua y se llega a una sala de esparcimiento que al frente se localizan 2 recamara para 1 camas king size y baño completo y a la derecha e izquierda de ellas 2 recamaras para dos camas queen size cada una, ambas habitaciones con baño completo.

En total se proyectan 1 recamara principal con cama king size con baños completos y vestidor, 3 recamaras con camas queen size y un baño completo para cada una y por último una recamara de servicio con 2 camas individuales, baño completo y área de lavado y secado.

- **Edificio A2.-** Con 4 departamentos, en una superficie de desplante de 654.97 m<sup>2</sup> se descuenta por concepto de **C.O.S.** 105.31 m<sup>2</sup> correspondiente a la alberca y la plaza ubicada en planta baja o primer nivel frente al edificio, cubo para elevador y escalera de servicio dentro del edificio a partir del sótano de estacionamiento con 8 cajones de estacionamiento, el cual se comunica al sur con las villas, el club de playa familiar y club de playa ddultos con amenidades como restaurant, baños, bar, albercas, zona de camastros y al norte comunica el sótano de estacionamiento con el edificio B con la vialidad principal y acceso al lobby, gimnasio, restaurante, spa.

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "NAEM"

REGISTRADO EN LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5745





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

**Distribución en cada uno de los 4 niveles y en el Roff Top en la planta alta del 4 nivel Edificio A2.**

El área de ingreso a los departamentos del edificio A2 se localiza al suroeste del mismo, ubicado el cubo de escaleras dentro del cuerpo del edificio y elevador dentro de la zona de departamentos y sótano de estacionamiento, se continua a la puerta de ingreso de cada uno de los departamentos, dentro de ellos a la izquierda se encuentra el elevador y las escaleras de servicio fuera del departamento que brindan el servicio a los 4 niveles y al roff top.

Dentro del departamento se cuenta con un área sin divisiones, distribuida a la izquierda de la misma la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufa, alacena, despensa y área de lavado de trastes y vajilla de cocina.

En el ingreso se encuentra un pequeño pasillo, se continua por este pasillo y se llega a una área con la cocina a la izquierda y a la derecha, el comedor con un ½ baño a la derecha, sala, bar, comunica al sur con una terraza donde se cuenta con una pequeña sala de descanso, comedor y un bar, la cual comunica con una terraza con palapa que presenta un vista hacia la bahía la cual se destina para zona de camastros.

Del pasillo de ingreso frente a esta área encontramos a la izquierda la cocina desayunador, con área para refrigerador, estufas, alacena, despensa y área de lavado de trastes y vajilla de cocina, que se comunican directamente con el área de servicio de lavado y secado y con la recamara de servicio con 2 camas individuales y baño completo.

Continuado entre la cocina al norte y el comedor a la izquierda se encuentra un pasillo con dirección norte a la derecha del mismo se proyecta la recamara principal con cama king size con baño y vestidor, se continua y se llega a una sala de esparcimiento que al frente se localizan 2 recamara para 1 camas king size y baño completo cada una y a la derecha e izquierda de ellas 2 recamaras para dos camas queen size, ambas habitaciones con baño completo.

En total se proyectan 1 recamara principal con cama king size con baños completos y vestidor, 2 recamaras con camas queen size y un baño completo para cada una, 2 recamaras con 2 camas queen size y baños completos cada una y por último una recamara de servicio con 2 camas individuales, baño completo.

- **Vialidades.** – El ingreso a la zona del **proyecto** se encuentra a la izquierda entre el km 8 y 9 de la carretera La Cruz de Huanacastle – Punta de Mita, corresponde a una vialidad pavimentada con una longitud de 351.00 m que conduce hasta el final del estacionamiento del Hotel "Gran Palladium". Los trabajos de mantenimiento de la vialidad





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

se realizan por parte de los colindantes con el ingreso, desde su entronque con la carretera La Cruz de Huanacastle – Punta de Mita al Desarrollo Costa Banderas, el cual no se ha desincorporado en favor del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

Al final del estacionamiento continua hacia el poniente una sección sin pavimento con una longitud de 71.42 m y una sección de 12.24 m, la fracción sin pavimento a partir del estacionamiento del Hotel “Gran Palladium” hasta donde se proyecta la caseta de ingreso; corresponderá a la empresa desarrolladora del **proyecto**, la construcción en una superficie de 763.23 m<sup>2</sup> de banquetas, pavimento y luminaria, que al igual de la vialidad de ingreso a partir de la carretera es propiedad del Desarrollo Costa Banderas. Esta vialidad principal para autos y carritos de golf tendrá una superficie de rodamiento de 3,342.69 m<sup>2</sup>, que partiendo de la Caseta de ingreso con dirección hacia el sur y una sección variable de 7.00 m se proyectan 2 rampas.

- **Rampa 1.-** De la caseta de ingreso sobre la vialidad principal con una longitud de 90.78 m y una pendiente del 8% a la izquierda se encuentra la rampa en doble sentido con una longitud de 21.82 m y una sección de 5.53 m y una pendiente del 16% que conduce al estacionamiento localizado en el sótano del área de edificios correspondiente a oficinas administrativas con una superficie de desplante de 1,629.44 m<sup>2</sup> y una altura de 3.20 m.

Con 3 secciones de estacionamiento 6, 8 y 6 cajones de estacionamiento para clientes del restaurante un total de 20 cajones de estacionamiento y una sección para visitas con 10 cajones de estacionamiento.

- **Rampa 2 y 3.-** Partiendo del eje de la rampa 1 con dirección al sur en una longitud de 41,17 m se proyecta una bifurcación con las siguientes medidas y superficies de rodamiento de 172.71 m<sup>2</sup> y sótanos de estacionamiento.
- **Rampa 2.-** Bifurcación hacia la derecha con una sección de 6.82 m y una longitud de 23.43 m con una pendiente del 16% y una superficie de rodamiento de 143.30 m<sup>2</sup> ambos sentidos se baja hacia el sótano del edificio C3.
- **Edificio C3.-** Cuenta con dos módulos el C3-I y el C3-II, el primero con 8 cajones de estacionamiento el segundo con 12 cajones de estacionamiento, con una longitud de 45.03 m y una sección de 6.00 m y una superficie de desplante considerando área de rodamiento de 963.54 m<sup>2</sup> se distribuyen los 20 cajones de estacionamiento, al sur del mismo la bodega de blancos y al norte el cubo de elevador, escalera de servicios y patio de ventilación del sótanos entre los edificios C 3-I y C3-II, al sur 5 y 5 bodegas por edificio y el C3.





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

Se continua con la vialidad (túnel) que entra al sótano del edificio C2 con una longitud de 9.46 mts y una superficie de rodamiento de 94.13 m<sup>2</sup> y la norte un patio de ventilación entre los 2 edificios el C2-I y C2-II el primero con 8 cajones de estacionamiento y el segundo con 12 cajones de estacionamiento una superficie de desplante considerando área de rodamiento de 871.96 m<sup>2</sup> se distribuyen los 20 cajones de estacionamiento, al norte el cubo de elevador, escalera de servicios y patio de ventilación sótano entre los edificios C2-1 y C2-II, hacia el norte el patio de ventilación de los 2 edificios del C2, así como 10 bodegas 5 por cada edificio localizadas hacia el sur del estacionamiento y el C2.

Sale edificio C2 hacia el edificio C1 mediante una vialidad (túnel) con una longitud de 13.95 m y una sección de 12.14 m esta sección es mayor por la distancia corta entre edificios, la superficie de rodamiento corresponde a 123.87 m<sup>2</sup>.

El edificio C1 al igual que los anteriores se integra por 2 torres la C1-I y la C1-II con 8 cajones de estacionamiento la primera y 12 cajones de estacionamiento, con una superficie de desplante de 173.30 m<sup>2</sup> incluyendo los 20 cajones de estacionamiento, rodamiento, patio de ventilación entre los 2 edificios y 4 bodegas en el C1-I y 5 bodegas en el C1-II y el C1-I, una bodega de blancos entre ambos edificios.

Sale del edificio C1 hacia el Edificio A1 con una vialidad (túnel con una longitud de 26.00 m y una sección de 7.63 m con una superficie de rodamiento de 204.42 m<sup>2</sup> y una superficie de desplante de 432.14 m<sup>2</sup> conformado por cajones de estacionamiento y superficie de rodamiento, cubo de elevador y escaleras de servicio y 4 bodegas.

Sale la vialidad del edificio A1 hacia la rampa que conduce la zona de los clubes de playa familiar y adultos, así como el área de amenidades y albercas.

- **Rampa 3.-** Entra al sótano de los edificios B, A2 y villas, mediante una rampa con una longitud de 11.82 m y una sección de 8.53 m y una superficie de rodamiento de 82.42 m<sup>2</sup> que conduce al edificio B.

Edificio B con cuenta con dos módulos el B1 y B2, el primero con 9 cajones de estacionamiento el segundo con 8 cajones de estacionamiento, una superficie de desplante considerando área de rodamiento de 1,125.89 m<sup>2</sup> se distribuyen los 17 cajones de estacionamiento, al sur del mismo la bodega de blancos y al norte el cubo de elevador y escalera de servicios, en el edificio B2 8 bodegas y un costado el patio de ventilación – sótano edificio B2, otro patio de ventilación se localiza al norte entre los edificios B1 y B2.



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

Sale del sótano del Edificio B hacia el sótano del edificio A2, con una vialidad (túnel de 19.73 m de longitud, una sección de 6.39 m y una superficie de rodamiento de 142.49 m<sup>2</sup>.

Sale del edificio A2 hacia las villas A, B, C y D mediante una rampa con una longitud de 29.27 m, una sección de 11.05 m que se reduce a la vialidad en el exterior 7.00 a m y una superficie de rodamiento de 282.41 m<sup>2</sup>. Se llega a la vialidad frente a las villas con una longitud de 79.61 m y una sección de 7.00 m y una superficie de rodamiento de 557.27 m<sup>2</sup>.

- **Edificio Villas:** En una superficie de 2,017.85 m<sup>2</sup> se proyectan 2 edificios en 2 niveles cada uno para la construcción de 2 Villas en planta baja y 2 Villas en planta alta, edificios que se comunican entre sí por un cubo para elevador y escaleras de servicio, espacio exterior con estacionamiento para 8 vehículos, contando cada edificio con terraza, alberca, jacuzzi y escalera con peldaños y postes de madera para descender hacia la playa.
- **Villas A.-** Con 2 Villas, en una superficie de 922.59 m<sup>2</sup> al oriente del club de playa para adultos y la vialidad peatonal y de carritos de golf, ocupando el edificio en dos niveles con un desplante de 728.00 m<sup>2</sup> donde se proyecta una Villa por nivel con la misma superficie señalada de desplantaste, se ubica frente a la vialidad que proviene del edificio A2 la cual lleva hacia la zona del lobby, amenidades y edificio B.O.H. al frente del edificio y la vialidad se proyecta un patio (área verde), y posterior a la vialidad el estacionamiento para 8 vehículos correspondiendo para la villa A 4 cajones de estacionamiento.

Se ingresa frente al cubo de elevador y escaleras de servicios localizado al oriente en la parte central del edificio, frente al ingreso a la villa se localiza la cocina y a la izquierda el comedor, en esta misma área se una estancia familiar, un bar y una alacena, área que se comunica con la terraza, comedor, barra de cocina con fregadero y asador, en la parte exterior en un área descubierta, la alberca, jacuzzi y área de asoleaderos/camastros.

A la derecha de la cocina, un ½ baño, posterior al mismo el cuarto de servicios, donde se encuentra el área de lavado y secado, bodega de blancos y alacena, así como un cuarto con 2 camas una cama matrimonial y una cama individual, en la parte posterior al cuarto de servicio ingresando por la cocina se llega a la zona de convivencia familiar.

Se continua por la cocina a la zona de recamaras, localizando a la izquierda 2 recamaras principales cada una con una cama king size y baños con vestidores, por un pasillo se llega a la recamara principal con una cama king size y baño con vestidor y hacia la bahía una terraza techada.





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

A la derecha 2 recamaras cada una con una cama queen size y una cama matrimonial, ambas con baño completo y vestidor y al fondo otra recama con una cama queen size y baño completo con vestidor.

En total se cuenta con una recamara principal con una cama king size y baño con vestidor, 3 recamaras con cama king size y baño con vestidor, 2 recamaras con una cama queen size y una cama matrimonial y baño con vestidor y por último una recamara en el área de servicio con una cama matrimonial, una cama individual y un baño completo.

La Villa localizada en la planta alta cuenta con la misma distribución

- **Villa B.-** Con 2 villas, en una superficie de 838.16 m<sup>2</sup> se proyectó la villa B en 2 niveles con una superficie de desplante de 691.68 m<sup>2</sup>, al igual que en la villa A se ingresa frente al cubo de elevador y escaleras de servicio, se ubica frente a la vialidad que proviene del edificio A2 la cual lleva hacia la zona del lobby, amenidades y edificio B.O.H. al frente del edificio y la vialidad se proyecta un patio (área verde), y posterior a la vialidad el estacionamiento para 8 vehículos correspondiendo para la Villa B, 4 cajones de estacionamiento.

El ingreso lleva directamente a la cocina, a la derecha una estancia familiar y al frente de la cocina el comedor, un desayunador y una despensa, se continua y se localiza una terraza techada con vista a la bahía, con comedor, barra de preparación de alimentos y tarja de lavado, posterior una terraza descubierta con alberca y jacuzzi y zona de asoleadero/camastros, y una escalera con peldaños y postes de madera para llegar hacia la playa.

A la izquierda de la cocina, un ½ baño, posterior al mismo el cuarto de servicios, donde se encuentra el área de lavado y secado, bodega de blancos y alacena, así como un cuarto con 2 camas una cama matrimonial y una cama individual, en la parte posterior al cuarto de servicio ingresando por la cocina se llega a la zona de convivencia familiar.

Se continua por la cocina a la zona de recamaras, localizando a la derecha 2 recamaras principales cada una con una cama king size y baños con vestidores, por un pasillo se llega a la recamara principal con una cama king size y baño con vestidor y hacia la bahía una terraza techada.

A la izquierda 2 recamaras cada una con una cama queen size y una cama matrimonial, ambas con baño completo y vestidor y al fondo otra recama con una cama queen size y baño completo con vestidor.





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

En total se cuenta con una recamara principal con una cama king size y baño con vestidor, 3 recamaras con cama king size y baño con vestidor, 2 recamaras con una cama queen size y una cama matrimonial y baño con vestidor y por último una recamara en el área de servicio con una cama matrimonial, una cama individual y un baño completo.

Las 2 villas contarán con una escalera de madera que comunicara desde la palapa a la zona de playa.

El acceso vehicular para las villas A y B inicia en el túnel entre la bifurcación de los edificios B y A2 y suben por una rampa a partir de este edificio para llegar a la vialidad frente a las Villas A y B.

- **Club de Playa Adultos:** Se desplanta en una superficie de 425.05 m<sup>2</sup> con baños para hombres y mujeres, área de comensales, bar, alberca con una superficie de espejo de agua de 270.97 m<sup>2</sup>, zona de camastros y andadores 141.73 m<sup>2</sup>.
- **Club de Playa Familiar:** En una superficie de 482.10 m<sup>2</sup> con cocina, bodega insumos, toalleros, baños hombres y mujeres, área para mesas de comensales y una alberca con una superficie de 191.25 m<sup>2</sup> de espejo de agua y área de asoleaderos en 175.20 m<sup>2</sup>.
- **Escalinatas hacia la playa.-** Dentro de la **ZFMT** se proyecta por la topografía del terreno la construcción de dos escalinatas, la primera entre el club familiar y el club de adultos con una superficie de 118.99 m<sup>2</sup> y la segunda al oriente del club de adultos con una superficie de 234.68 m<sup>2</sup> que suman una superficie de 353.67 m<sup>2</sup>.
- **Andadores.-** Se proyectan entre otros 3 andadores a la derecha de la vialidad principal, los cuales se describen: El primero comunica al edificio A1 con las 2 torres del edificio C1 que se identifican como C1-I y C1-II y el segundo andador que comunica el C2 con sus respectivas Torres C2-I y C1-II, este andador constituye un circuito alrededor del el Edificio C2. El tercer andador que comunica con la torre C-II con el edificio C3 y sus 2 torres la C3-I y C3-II todas comunican a la vialidad principal peatonal y de carritos de golf que conducen a la zona de clubes y la playa frente al desarrollo.

Sobre el margen izquierdo de la vialidad principal encontramos el andador que comunica las Torres B-I y B-II del edificio B, que a su vez conduce al edificio A2, al igual que los andadores localizados a la derecha de la vialidad principal estos andadores interconectan con la vialidad principal.





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

- **Senderos interpretativos.**– Para lograr una mayor convivencia con el entorno se proyectan llevar a cabo la construcción de 5 senderos interpretativos, el primero localizado frente al edificio A1 y C1 con una superficie de 121.15 m<sup>2</sup>, el segundo envolviendo los edificios C2 y C3 con una superficie de 394.69 m<sup>2</sup>, el tercero al frente del edificio B y A2 con una superficie de 175.82 m<sup>2</sup>, el cuarto para el área de la Villas con una superficie de 22.57 m<sup>2</sup> y el último de servicio para la zona del lobby, gimnasio, restaurante, spa, con una superficie de 174.34 m<sup>2</sup>.

### **Descripción por etapas.**

#### **Etapas de preparación del sitio.**

La preparación del terreno que se llevará a cabo consiste principalmente en desmonte y limpieza del terreno, trazo, corte, nivelación, relleno y compactación.

Debido a las actividades que conforman la preparación del terreno, el principal recurso que se afectará será el suelo al realizar las labores de excavación, relleno, compactación y nivelación para poder proporcionar los niveles requeridos por el **proyecto** arquitectónico que contará con 11 sótanos de estacionamiento.

- Limpieza de 5,733.30 m<sup>2</sup> por retiro de vegetación. - Esta superficie corresponde a la superficie con presencia de 978 ejemplares de arbolado y palmas las cuales se llevará a cabo su retiro para el desplante de los 10 edificios, 2 casetas, B.O.H. lobby, restaurante, spa, gimnasio, los 2 clubes de playa adultos y familiar, así como parte de las vialidades.

Se hará una delimitación de área para protección de arbolado en los ejemplares que se encuentran actualmente en el área de **proyecto** de tal manera que no se presenten afectaciones por actividades constructivas. Dichas delimitaciones deberán obedecer a una relación de área de protección de al menos 1.5 veces más el tamaño del diámetro del árbol medido a la altura del pecho. Se colocará cartelera alusiva a la protección de arbolado y evitar el tránsito de personas por estos sitios.

Previo al desmonte o retiro de 978 árboles y palmas de los 2,096 registrados dentro de la zona de transición de selva baja caducifolia con elementos de selva mediana subcaducifolia que se distribuyen en los 44 polígonos en una superficie de 15,294.83 m<sup>2</sup> (1.5294 has) se realizará el rescate de las especies de flora y fauna de lento desplazamiento, considerando lo establecido en los programas presentados y aprobados por la **SEMARNAT** en la autorización de cambio de uso de suelo establecidos en el Oficio No. 138.01/0861/20. Previo a cualquier movimiento se dará aviso a las autoridades ambientales para hacer de su conocimiento y se apliquen las medidas conducentes.



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

**Cambio de Uso del Suelo en terrenos forestales.**

Para la edificación del **proyecto** se autorizó el cambio de uso del suelo en terrenos forestales mediante bitácora núm. 18/DS-0027/01/20 en una superficie de 2.525 has, en la siguiente tabla se muestran los datos de número de ejemplares por especie y el volumen total árbol que se removerá con motivo de la ejecución del **proyecto**. En ningún momento se realizará el aprovechamiento de materias forestales.

**Especificaciones, número de individuos y volumen de las especies a remover.**

<b>Especie</b>	<b>No. de individuos</b>	<b>Volumen (m³)</b>
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	30	57.787
<i>Heliocarpus palladus</i>	150	17.193
<i>Bursera bipinnata</i>	25	5.121
<i>Guasuma ulmifolia</i>	75	11.253
<i>Haematoxylum brasiletto</i>	40	1.867
<i>Orbignya guacuyule</i>	10	9.787
<i>Lysiloma divaricatum</i>	45	16.191
<i>Curatella americana</i>	40	6.361
<i>Spondia purpurea</i>	40	3.704
<i>Leucaena lanceolata</i>	61	4.673
<i>Acacia cochiliacantha</i>	56	3.686
<i>Cascabela ovata</i>	10	0.932
<i>Jatropha standleyi</i>	50	1.476
<i>Acacia hindsii</i>	85	7.802
<i>Hymenaea courbaril</i>	10	1.08
<b>Totales</b>	<b>727</b>	<b>149</b>

La **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación un nueva autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 10,068.73 m<sup>2</sup>, conformado por 3 polígonos, el primero con una superficie de 6,555 m<sup>2</sup>, el segundo con una superficie de 1,515 m<sup>2</sup> y el tercero con una superficie de 1,994 m<sup>2</sup>; la densidad total de individuos del estrato arbóreo se determinó mediante el conteo directo de los ejemplares presentes en la superficie del área de cambio de uso de suelo solicitada; para el estrato arbustivo y estrato herbáceo se levantaron cinco sitios de muestreo para cada uno, para las especies del estrato arbustivo los sitios de muestreo fueron de 28.27 m<sup>2</sup> con un radio de 3.0 metros, y finalmente para las especies del estrato herbáceo los sitios de muestreo fueron de 3.14 m<sup>2</sup> con un radio de 1.0 metro, estos sitios fueron distribuidos al azar dentro de la superficie que comprende el área del **proyecto**.



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

El listado, ubicación, número de individuos por especie, y características dasométricas del estrato arbóreo que se espera remover, así como los listados y número de individuos por especie de los estratos herbáceo y arbustivo, se presentan en las tablas siguientes:

**Volumen total del estrato arbóreo a remover en el área que será sometida al cambio de uso de suelo en terrenos forestales.**

ESPECIES ESTRATO ARBÓREO				
No.	Nombre común	Nombre científico	No. Individuos	Vol. m <sup>3</sup> r.t.a.
1	Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	1	0.540
2	Caoba, venadillo	<i>Swietenia humilis</i>	1	0.067
3	Ceiba	<i>Ceiba pentandra</i>	4	0.652
4	Ciruelo	<i>Cyrtocarpa procera</i>	30	11.068
5	Concha	<i>Acacia cochliacantha</i>	31	5.789
6	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	77	17.893
7	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	50	7.923
8	Guajillo	<i>Acacia acatlensis</i>	116	12.390
9	Huanacastle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	15	44.075
10	Huevo de toro	<i>Thevetia ovata</i>	5	0.335
11	Juan Perez	<i>Coccoloba barbadensis</i>	29	7.050
12	Majagua	<i>Hibiscus elatus</i>	67	6.886
13	Manzanita	<i>Hippomane mancinella</i>	3	1.670
14	Mareño	<i>Prosopis juliflora</i>	3	0.457
15	Mataiza	<i>Sapium macrocarpum</i>	4	0.832
16	Palo brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	41	7.095
17	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	14	7.142
18	Pie de venado	<i>Bauhinia divaricata</i>	4	0.960
19	Tabachincillo	<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	2	0.134
20	Tahuitole	<i>Coursetia mollis</i>	12	0.804
21	Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricatum</i>	6	1.871

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5744



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

<b>TOTAL INDIVIDUOS Y VOLUMEN</b>	<b>515</b>	<b>135.633</b>
-----------------------------------	------------	----------------

Vol.= volumen en m3 r.t.a. (metros cúbicos rollo total árbol).

Con la ejecución de las actividades de cambio de uso del suelo en los terrenos forestales para el desarrollo del **proyecto**, se propone realizar la remoción de 135.633 m<sup>3</sup> r.t.a., de las especies consideradas dentro del estrato arbóreo presentes en el área de cambio de uso de suelo del **proyecto** (10.0064 m<sup>2</sup>).

**Construcción temporal.**

Se nivelará una plataforma de aproximadamente 3,500 m<sup>2</sup>, donde se colocará una oficina móvil para servicios administrativos. Además, se contará con 5 bodegas temporales para insumos de elevadores, acabados, eléctricos, hidrosanitarios, construcción, que incluye el área de obras para armado de columnas, través, blocks, cemento, montero, patio de maniobras y estacionamiento, 1 caseta de **proyecto** y 5 casetas de obra.

Se delimita el área donde serán depósitos temporalmente los residuos de manejo especial resultantes de la obra, como: escombros, madera y/o residuos metálicos.

Los residuos orgánicos e inorgánicos generados por los trabajadores se colocarán en tambos de 200 litros y se celebrará un contrato con la empresa **GIRSA** que brinda el servicio de recolección, transportes y confinamiento final en el relleno sanitario Los Brasiles.

**Caminos y patios de servicios.**

Existen 1 vialidad de ingreso con carpeta de asfalto que corresponde al camino interior del Desarrollo "Costa Banderas", que inicia a partir del estacionamiento del Hotel Gran Palladium, que la final de mismo se conecta con la servidumbre de paso obligatorio, que también presenta cubierta de asfalto.

Se proyecta llevar a cabo la rehabilitación con la servidumbre de paso obligatorio mediante la colocación de concreto armado para la vialidad vehicular y carritos de golf, colocación de luminarias y bancas, existen otras dos brechas las cuales no se integran al **proyecto** y se llevara a cabo la reforestación de los espacios que no sean ocupados por edificaciones, vialidades o andadores.

Estos caminos, una vez terminados los trabajos de edificación se reforestarán las áreas que no serán ocupadas por las vialidades y andadores proyectados.

**Construcción.**

**Fase de movimientos de suelos, excavaciones y cimentación.**



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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

Para la construcción del **proyecto** se consideró una metodología acorde, observando medidas necesarias para evitar accidentes por la naturaleza y condiciones del terreno.

En el inicio de obra se consideró los resultados obtenidos en el análisis de la mecánica de suelo del sitio del **proyecto**, considerando el comportamiento del terreno por los trabajos de excavación para los estacionamientos de los edificios de 4 niveles y vialidad subterránea y del B.O.H. de un nivel y con estacionamiento subterráneo.

La colindancia del polígono al norte con la calle de ingreso inicia en la cota 18.10 m.s.n.m. y desciende 268,00 mts en la colindancia con el Hotel Gran Palladium hacia el sur con la zona federal marítimo terrestre en la cota 2.00 m.s.n.m.

Se considero la pendiente de un 8% como medida preventiva para mantener el flujo del agua pluvial dentro de los 40,029.71 m<sup>2</sup> los cuales sufrieran una ocupación de 18,228.64 m<sup>2</sup> que restados a los 40,029.71 m<sup>2</sup>, se segrega una superficie de 21,801.06 m<sup>2</sup> sin edificaciones, de los cuales 8,389.06 m<sup>2</sup> conservan la vegetación de selva baja subcaducifolia presente en el predio y 13,412.01 m<sup>2</sup> sin vegetación donde se realizara la reforestación dentro del sitio del **proyecto**.

Para determinar el desplante de los edificios se considera la topografía del terreno y en algunas áreas los sótanos por la nivelación del terreno sobresalen de la pendiente del terreno, lo cual favorece la iluminación y ventilación de los mismos.,

### Despalme.

Se integra por **proyecto** por 2 casetas una corresponde a la caseta de ingreso que se proyecta en el , una primer área donde se proyecta el edificio B.O.H. con servicios administrativos, oficinas, sala de juntas, baños, comedor y sótano para vehículos, otra área con edificios en un solo nivel que corresponde a lobby, front desk, spa, gimnasio, restaurante, área de amenidades en un solo nivel con una ludoteca y teens, 6 edificios de los cuales el edificio A1 y A2 se integran con una sola torre con 4 departamentos por torre, los edificios C1, C2, C3 y B son de 2 torres con 4 departamentos por torre cada uno de ellos, que corresponden un total de 10 torres de 4 niveles y roof top en la azotea: con patio de maniobras y del speakeas, 2 clubes playa un club familiar y otro club de adultos con 1 alberca cada uno de ellos y área de asoleaderos/camastros, 2 edificios de 2 niveles cada uno de ellos con un departamento por nivel y 1 alberca cada uno en la planta baja y área de asoleaderos/camastros, vialidad vehicular y vialidad para carritos de golf y peatonal, y senderos interpretativos.

### Excavación.

Se realizarán las excavaciones bajo los edificios donde se proyectan los estacionamientos subterráneos:

<b>Estacionamientos, sótanos y túneles</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
--	----------------------





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

**Instalaciones de servicios.**

El **proyecto** llevara a cabo la instalación y operación de los servicios básicos como es el caso de agua potable, energía eléctrica, tratamiento de aguas residuales, recolección y manejo de residuos sólidos domésticos, red telefónica e internet.

**Agua potable.**

Se solicito a la empresa "AGUABAN" S.A de C.V., la factibilidad de suministro de agua clorada, ofertando el abasto de volumen de agua clorada sería de 2.2 lts/seg. Lo que representa una oferta de factibilidad para el suministro de agua de 190,080 lts al día. El **proyecto** determina 1.75 habitantes por recamara, el **proyecto** en total se estima con una demanda diaria de 166,450 lts o 166.45 m<sup>3</sup>.

Para realizar el cálculo del consumo de agua potable del día, se determinó primeramente el número de habitantes de los 40 departamento y las 4 villas, empleados administrativos, jardinería, mantenimiento y operación de la planta de tratamiento entre otros, determinándose un máximo del **proyecto** de 320 personas, según los datos publicados por la organización agua.org.mx, se contempla que una persona en México utiliza 380 litro de agua al día.

Considerados los datos anteriores, es posible calcular un requerimiento de agua potable diario de 92,800 litros en su capacidad plena del **proyecto**.

**Consumo total bruto de agua para la operación del proyecto en su máxima ocupación.**

Habitantes - Condóminos	Lts/día/hab	Lts/día	m <sup>3</sup>
160	380	60,800	60.800

**Consumo total bruto de agua para la operación del proyecto para los trabajadores.**

Trabajadores	Lts/día/trabajador	m <sup>3</sup> /día	m <sup>3</sup> /día
160	200	32,000	32.000

Cabe señalar que el consumo de volumen de agua podría llegar a ser menor dentro del **proyecto**, ya que se contemplaría la utilización del agua tratada de las aguas residuales para el riego de las áreas verdes y para la limpieza general (en cumplimiento con la **NOM-001-SEMARNAT-1996**), lo que ayudaría en su operación a disminuir la cantidad de consumo de agua pronosticada.



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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

Del mismo modo, el **proyecto** considera la instalación de inodoros ecológicos Salvaguarde, ya que estos sanitarios sólo utilizan 3 litros de agua por descarga. Como referente, el inodoro tradicional utiliza entre 6 a 16 litros de agua por descarga y uno eficiente utiliza 4.8 litros por descarga, por lo que al implementar un inodoro ecológico como el que se menciona, permitirá reducir en gran cantidad el consumo y uso de agua potable de lo antes ya calculado.

### Tratamiento de aguas residuales.

Del consumo total bruto de agua potable definido para el **proyecto** deriva la necesidad de calcular un valor inicial del consumo de este recurso y a partir de éste, calcular el volumen de agua residual. Para ello, se estima una generación de aguas residuales equivalente al 80% del consumo de agua potable, por lo cual el volumen máximo diario de generación de aguas residuales en el **proyecto** con base al consumo total bruto de agua potable al día será de 92,800 es decir 92.800 m<sup>3</sup> al día, en este aforo se consideró el agua residual generados por los huéspedes-condóminos-trabajadores.

Se considera que un 80% del agua potable clorada que se suministrará se conducirá a la planta de tratamiento del **proyecto**:

Usuarios	Lts/día	80%	m <sup>3</sup> /día
Habitantes (Departamentos)	60,800	48,640	48.640
Trabajadores	32,000	25,600	25.600
<b>Total aguas residuales</b>	<b>92,800</b>	<b>74,240</b>	<b>74.240</b>

El manejo del Agua Servida está planeado mediante la planta tratamiento de aguas residuales (**PTAR**) en cada núcleo según la **NOM-003-SEMARNAT-1997**; las aguas tratadas estarán supeditadas a retirar periódicamente para ser reutilizadas para el riego de las áreas verdes del desarrollo y los sólidos (lodos) serán enviarlos mediante transporte ambiental certificado, fuera de las áreas sensibles del **proyecto**.

### Residuos sólidos urbanos domésticos.



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

El **proyecto** contempla 3 bodegas de transferencias de residuos orgánicos, metal y vidrio y inorgánicos, las cuales se encuentran en la vialidad de servicio, colindando con el patio de servicios.

Todos los residuos domésticos serán separados por su naturaleza primaria (orgánicos, inorgánicos y sanitarios) y acopiados en contenedores clasificados con tapa hermética en términos de lo establecido en la norma en la materia para su posterior retiro, mediante el servicio de recolecta autorizado que presta la empresa **GIRSA** que presta a toda la zona turística y poblaciones costeras localizados del ramal de la Cruz de Huanacastle – Punta de Mita – Higuera Blanca, Sayulita y San Francisco hacia la zona de la Bahía de Banderas.

Considerando que el **proyecto** tendrá una ocupación total de 160 residentes del desarrollo y 160 trabajadores, que suman 320 personas que por la media por habitante de 12 kilogramos se espera una generación diaria de 382 kg.

**Etapas de abandono del sitio**

No se pretende ni a corto ni a mediano plazo el abandono del sitio de tal manera que dentro de 99 años que es la etapa calculada de operación se tomarán las decisiones de abandono por reestructuración del **proyecto** a la autoridad si es que existe en ese tiempo.

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

Que la **promovente** solicito a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los Artículos 28º Fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y Artículo 5º incisos O) fracción I, Q) y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**),



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

La Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit, y de la Ley General de Cambio Climático (**LGCC**), los cuales consideró que regulan las obras y actividades del **proyecto**.

La siguiente tabla presenta la vinculación del **proyecto** con las normas oficiales mexicanas aplicables:

Norma oficial mexicana	Cumplimiento
<p><b>NOM-001-SEMARNAT-1996.</b> Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.</p>	<p>El <b>proyecto</b> instalará su propia Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (<b>PTAR</b>), descrita en el capítulo II. Esta planta, arroja una calidad del efluente óptima y cumple en su totalidad con el rango permisible. En cuanto a los límites máximos permisibles para metales pesados y cianuros, en el <b>proyecto</b> las aguas residuales no corresponden a las relacionadas con metales pesados y cianuros, ya que su objetivo es tratar aguas de inodoros y tarjas que corresponden a aguas residuales domésticas. Además, no se pretende descargar esta agua tratada directamente a las aguas y bienes nacionales, ya que se utilizarán en el riego de áreas ajardinadas, sin embargo, se hará un análisis del influente de agua para asegurar que el parámetro del diseño sea correcto, presentado ante la <b>CONAGUA</b> los resultados obtenidos para dar cumplimiento con los permisos de descarga.</p> <p>La <b>promovente</b> dentro del análisis periódico presentado ante la <b>CONAGUA</b> presentará la cantidad de coliformes contenidos en el efluente de la <b>PTAR</b>, análisis realizados por un laboratorio certificado y autorizado para dar cumplimiento con la norma.</p> <p>Se aplicarán los parámetros establecidos en la norma, utilizando los métodos de prueba, técnicas de análisis y muestreo indicados. Así mismo compete a la <b>CONAGUA</b> la aprobación de métodos de prueba alternos.</p> <p>El <b>proyecto</b> corresponde a descargas no municipales, y según lo presentado por el fabricante de la Planta de Tratamiento, los niveles de Demanda Bioquímica de Oxígeno (<b>DBO</b>) son menores a 1.2 toneladas/día, por lo que la <b>promovente</b> realizará seguimiento haciendo el monitoreo de las descargas y realizando el muestreo y análisis semestral y reportes anuales, así mismo éste tendrá que estar al tanto del monitoreo de influente/efluente y comunicarse con la empresa responsable para su adecuación y eficiencia para que el tratamiento de aguas residuales del <b>proyecto</b> cumpla con la</p>



Handwritten signature and initials on the right margin.



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

	norma.
<b>NOM-003-SEMARNAT-1997.</b> Establece los límites máximos permisibles de contaminantes para aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público.	El <b>proyecto</b> utilizará las aguas tratadas en actividades inherentes a la operación del <b>proyecto</b> (limpieza) y principalmente para el riego de jardines y áreas verdes, dichas aguas cumplirán con los límites máximos establecidos en la norma.
<b>NOM-041-SEMARNAT-2015.</b> Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	La constructora deberá asegurarse que todos los vehículos y la maquinaria operen bajo condiciones óptimas y se sujetaran a un programa de mantenimiento preventivo y correctivo. Así mismo los vehículos que realicen actividades en cualquier etapa del <b>proyecto</b> deberán someterse a unidades de verificación acreditadas y aprobadas de acuerdo al calendario y con los documentos que establezca el programa de verificación. El programa de mantenimiento periódico permitirá mantener las emisiones bajo control y no excediendo de los límites permisibles que dicta la norma.  Durante la operación del <b>proyecto</b> se emplearán principalmente carritos de golf, eléctricos, con lo que se disminuye la aportación de dióxido de carbono (CO <sub>2</sub> ).
<b>NOM-052-SEMARNAT-2005.</b> Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.	Durante de las actividades del <b>proyecto</b> se prevé la generación de residuos peligrosos en cantidades mínimas, para los cuales será necesario implementar un programa de manejo integral. Sera necesario identificarlos de acuerdo a la clasificación <b>CRIT</b> (corrosivo, reactivo, inflamable y toxico ambiental). El uso de sustancias consideradas como tales en la etapa de construcción, tales como: telas, estopa, esponjas, filtros, empaques y embalajes impregnados de aceite o grasa, o que hayan estado en contacto o conteniendo algún material considerado como peligroso.
<b>NOM-054-SEMARNAT-1993.</b> Que establece el procedimiento para determinar la incompatibilidad entre dos o más residuos considerados como peligrosos.	El <b>proyecto</b> durante sus etapas de implementación y en las actividades en donde se generen residuos peligrosos, se cumplirá cabalmente la norma, al no mezclar los residuos generados de ningún tipo (peligrosos, de manejo especial o sólidos urbanos), se tendrán recipientes rotulados que permitan identificar los tipos de residuos de acuerdo a sus características corrosivas, reactivas, explosivas o tóxicas.
<b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b> Que se refiere a la protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-	El <b>proyecto</b> no afectará de forma directa ninguna de las especies que se encuentren establecidas en esta norma, así mismo, se realizará un Plan de Manejo adecuado para las especies que pudieran ser intervenidas durante las etapas del <b>proyecto</b> .



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

<p>categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, o cambio-lista de especies en riesgo.</p>	<p>Al respecto a la autorización de cambio de uso de suelo, se acompaña con el plan de rescate de la flora y fauna dentro de la zona del <b>proyecto</b>.</p>
<p><b>NOM-080-SEMARNAT-1994.</b> 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.</p>	<p>En el <b>proyecto</b> se dará mantenimiento preventivo a los automóviles y camionetas para minimizar la emisión de ruido y garantizar los estándares ambientales. Se vigilará a los vehículos a los que se refiere la norma en cualquiera de sus etapas y asegurarse que cumplan con lo establecido para no rebasar los límites permisibles de ruido.</p> <p>Antes del inicio de la obra, se han realizado pruebas sobre la emisión de ruidos tomando como centro de emisión el área del <b>proyecto</b> con los desarrollos localizados al poniente que corresponde al Condominio "BOLONGO" y al oriente Hotel "Gran PALLADIUM".</p>
<p><b>NOM-081-SEMARNAT-1994.</b> Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente de fuentes fijas y su método de medición</p>	<p>Esta norma aplica para los niveles de ruido que se emitan a la atmósfera, derivado de las actividades de las etapas de preparación, construcción en las cuales se llevará a cabo con la implementación de maquinaria pesada y de transporte.</p>
<p><b>NOM-161-SEMARNAT-2011.</b> Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.</p>	<p>Se identificarán los residuos de manejo especial considerados en la norma, para elaborar y presentar ante la autoridad correspondiente el respectivo Plan de Manejo de los residuos de manejo especial generados en el <b>proyecto</b> para su aceptación, en correspondencia con la norma. Cabe señalar que dichos residuos se entregarán a una empresa privada que les proporcionará el manejo, tratamiento y disposición final correspondiente.</p>
<p><b>NOM-162-SEMARNAT-2012</b> Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.</p>	<p>Los Lotes "C" y "RT-12" colindan con la <b>ZFMT</b> en una longitud de 194.16 mts, se cuentan en base a los reportes de los veladores en la pasada temporada de desove de tortugas marinas 4 unidos, los cuales se borró el rastro por el posible saqueo del nido por parte de oriundos que realizan la actividad de buceo frente a la zona del <b>proyecto</b>.</p>

Vinculación del **proyecto** con el Programa de Ordenamiento Ecológico General de Territorio

CONDOMINIO RESIDENCIAL "MARINA"  
PROYECTO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5145





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

(POEGT).

Conforme a lo que establece el recientemente publicado **POEGT**, se identificó que las actividades que ejecutarán en el **proyecto** se ubican en la Unidad Ambiental Biofísica 65 del **POEGT**, denominada Sierras de la Costa de Jalisco y Colima a la cual le aplican las siguientes políticas, lineamientos y estrategias ambientales:

<b>Ficha técnica de la región ecológica: 6.32 Sierras de la costa de Jalisco y Colima UAB 65</b>	
Clave región	6.32
UAB	65
Nombre de la UAB	Sierras de la costa de Jalisco y Colima
Rectores del desarrollo	Preservación de flora y fauna
Coadyubantes del desarrollo	Forestal minería
Asociados del desarrollo	Ganadería y turismo
Política ambiental	Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Nivel de atención prioritaria	Baja
Estrategias	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 bis, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43 y 44.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Costa Banderas (PPDU COSTA BANDERAS) vigente, asigna a la zona donde se propone ubicar el **proyecto** Condominio residencial MAENA, dentro de una reserva turística a corto plazo, la cual permite el uso turístico con densidad de 25 cuartos (T-25) según se observa en el plano de zonificación secundaria E-4.



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

**NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO**

NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			ÁREA DE DESARROLLO TURÍSTICO		
			T-25	PROYECTO	VINCULACIÓN
DENSIDADES	BRUTA	No DE VIVIENDAS /HECTÁREA	13	De acuerdo con la superficie de los dos lotes "C" y "RT-12" con una superficie de 4.0029.71 has corresponden 52 departamento o residencias en densidad bruta; d Distribuidos 40 departamentos en 10 torres y 4 villas en 2 edificios, total de 44 unidades de los 52 departamentos residenciales permitidos.	Cumple
		No JUNIOR SUITE MÁSTER	17		
		No DEPARTAMENTOS ESTUDIO O LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOE, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURÍSTICA/HECTÁREA	13		
	NETA	SUPERFICIE	600	Los 2 lotes "C" y "RT-12" con una superficie de 40,029.71 m2, con un frente de 71.00 mts del Lote "C" frente al camino de acceso	Cumple
FRENTE MÍNIMO( ML)	30				
LOTE PROMEDIO (M2)					
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR (%)		70	El proyecto considera 19,972.21 m2 de huellas menos 8,087.62 m2 de superficies descubiertas quedan 11,884.57 m2 de C.O.S. inferior a los 12,087.00 m2 del 0.30 del C.O.S.	Cumple
	SUPERFICIE DE DESPLANTE INDICE C.O.S.		0.30		
NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónicos)			4	El proyecto contempla 10 torres de 4 niveles cada una y dos edificios para 2 Villas de 2 niveles cada una	Cumple
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	ÁREAS HABITACIONALES Y DE USOS	No. DE CAJONES POR LOTE PRIVATIVO		30 cajones edificio B.O.H. 10 cajones Torre A-1, 20 cajones Torre C-1, 20 cajones Torre C-2, 20 cajones Torre C-3, 12 cajones Torre B y 8 cajones Torre A-2 total 125 cajones	Cumple
RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN	FRONTALES (ml)	HACIA PLAYA ZFMT	15		Cumple
	LATERALES (ml)	COLINDANDO LOTES	3		Cumple
	TRASERAS (ml)	COLINDANDO LOTES	5		Cumple

La Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante Oficio No. **ODUMA/COMP/0622/2023** de fecha 10 de agosto de 2023 otorgo la COMPATIBILIDAD URBANISTICA de los Lotes "C" y "RT-12" que determina que el predio está tipificado con uso **T-25**, 25 cuartos hoteleros por hectárea o 13 departamentos o residencia turística.

Por lo señalado anteriormente se demuestra que no se rebasa ni el C.O.S. ni el C.U.S. así mismo el máximo de niveles para una zona T-25 que corresponden a 4 niveles, como se señala en el Cuadro 1 dándose cumplimiento a la MODALIDAD DEL USO DE SUELO, establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Costa Banderas.

**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,

*[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. 138.01.03/2744/2024

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 (**AI**).

### Delimitación del sistema ambiental.

Para la delimitación del **SA** se consideraron los siguientes criterios: lo establecido en el **POEGT**, específicamente en la Unidad Ambiental Biofísica 65. Sierra de la Costa de Jalisco y Colima y en la Región Hidrológica 3 "Huicicila" la cual cuenta con una extensión de 4,981.39 km<sup>2</sup> y un perímetro de 793.3 km, esto según datos del Simulador de Flujos de Agua de cuencas Hidrográficas (**SIATL**).

Se tomó como límite del **SA** el polígono que conforman el Lote "C" y el Lote "RT-12", el área de recarga o escurrimiento pluvial establecida por **SIATL**, dentro de esta cuenca se pueden encontrar diversos usos de suelo, siendo el principal uso la Vegetación Secundaria Arbustiva de Selva Mediana Subcaducifolia seguida por Pastizal Cultivado y de un Palmar Natural, por lo que se considera que al **SA** le corresponde una superficie de 3,150,000.00 m<sup>2</sup> (350.000 has)

### Área de Influencia (**AI**).

Para su delimitación, se consideraron los impactos ambientales típicos en este tipo de **proyecto** durante las distintas etapas, ya que los impactos son puntuales y aquellos que salen de éstos, se presentan en el mismo sentido del gradiente topográfico de la microcuenca presente en el predio. Debido a que la ubicación del **proyecto** se encuentra en la parte baja de la cuenca, el **AI** será en el entorno inmediato del área de **proyecto** (como los polígonos donde se edificará), extendiéndose en su caso a lo largo del terreno desde el camino interior del desarrollo hasta la **ZFMT** que se presenta dentro del **SA**, por lo que el **AI**, se estima tendrá una superficie de 4.6879 has, que corresponde al 0.79 % del **SA**.

### Aspectos bióticos.

#### Vegetación.

De acuerdo a la clasificación hecha por el **INEGI** (2016), los datos vectoriales digitales de uso de suelo y vegetación serie VI dentro de la Microcuenca, se distribuye vegetación dominante de Selva Baja Caducifolia, seguido en menor medida una fracción de Selva Mediana Subcaducifolia así como zonas de uso agrícola y urbanas.

ESPECIES ESTRATO ARBÓREO		
No.	Nombre común	Nombre científico
1	Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>
2	Caoba, venadillo	<i>Swietenia humilis</i>

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5145



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

3	Ceiba	<i>Ceiba pentandra</i>
4	Ciruelo	<i>Cyrtocarpa procera</i>
5	Concha	<i>Acacia cochliacantha</i>
6	Copal	<i>Bursera copallifera</i>
7	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>
8	Guajillo	<i>Acacia acatlensis</i>
9	Huanacastle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>
10	Huevo de toro	<i>Thevetia ovata</i>
11	Juan Perez	<i>Coccoloba barbadensis</i>
12	Majagua	<i>Hibiscus elatus</i>
13	Manzanita	<i>Hippomane mancinella</i>
14	Mareño	<i>Prosopis juliflora</i>
15	Mataiza	<i>Sapium macrocarpum</i>
16	Palo brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>
17	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>
18	Pie de venado	<i>Bauhinia divaricata</i>
19	Tabachincillo	<i>Caesalpinia pulcherrima</i>
20	Tahuitole	<i>Coursetia mollis</i>
21	Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricatum</i>

<b>ESPECIES DEL ESTRATO ARBUSTIVO</b>		
<b>No.</b>	<b>Nombre común</b>	<b>Nombre científico</b>
1	Ciruelo	<i>Cyrtocarpa procera</i>
2	Concha	<i>Acacia cochliacantha</i>
3	Copal	<i>Bursera copallifera</i>
4	Cuamecate	<i>Combretum mexicanum</i>
5	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>
6	Guajillo	<i>Acacia acatlensis</i>
7	Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>
8	Juan Perez	<i>Coccoloba barbadensis</i>
9	Majagua	<i>Hibiscus elatus</i>
10	Mareño	<i>Prosopis juliflora</i>
11	Mataiza	<i>Sapium macrocarpum</i>
12	Palo brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>
13	Pie de venado	<i>Bauhinia divaricata</i>

<b>ESPECIES DEL ESTRATO HERBÁCEO</b>		
<b>No.</b>	<b>Nombre común</b>	<b>Nombre científico</b>
1	Bejuco	<i>Myriopus volubilis</i>
2	Concha	<i>Acacia cochliacantha</i>
3	Cuamecate	<i>Combretum mexicanum</i>

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"

SUBCOMITÉ EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO 5145





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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

4	Hierba del zorrillo	<i>Rhus aromatica</i>
5	Pelotazo, tronadora	<i>Abutilon incanum</i>
6	Ramoncillo	<i>Henrya insularis</i>
7	Tabaquillo	<i>Trixis mexicana</i>
8	Tapacola, escobilla	<i>Waltheria indica</i>

### Fauna.

Se registraron organismos mediante observación directa (avistamientos) e indirecta (rastros: madrigueras, huellas, excretas). En el caso de las aves, se establecieron ocho puntos de conteo, de 30 m de radio fijo para registrar todas las especies observadas o escuchadas. Para determinar las especies se utilizaron binoculares y guías de campo.

- **Aves.** - Se obtuvo un total de 184 registros pertenecientes a 50 especies de aves, de las cuales nueve se encuentran enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**: Siete bajo la categoría de Protección Especial (**Pr**), una en Peligro de Extinción (**P**) y otra como Amenazada (**A**). Las especies de aves con mayor abundancia estimada fueron: *Eupsittula canicularis* (Perico frente naranja), *Columbina passerina* (Tortolita Pico Rojo), *Progne chalybea* (Golondrina Pecho Gris), *Thryophilus sinaloa* (Chivirín sinaloense, Colchonero común, Ratona sinaloense o Saltapared sinaloense).
- **Mamíferos.** - En total se registraron en total cuatro especies de mamíferos, las cuales no se encuentran enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. En cuanto al grupo de los mamíferos, el número de registros fue menor, obteniendo de esta manera 11 individuos (cuatro especies) durante el monitoreo, con una abundancia estimada de 5223.267 individuos.
- **Herpetofauna.** - En el caso de la herpetofauna, se registraron en total 6 especies pertenecientes a tres familias. Cabe señalar, que dos se encuentran enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** como Amenazada (**A**): Iguana negra (*Ctenosaura pectinata*) y Sujeta a Protección Especial (**Pr**): Lagartija de muchas líneas (*Aspidoscelis lineatissima*).

### 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



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

**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 lo anterior a continuación se presentan los principales impactos ambientales identificados por la **promovente**:

Impacto ambiental	Actividades impactantes	Medida de Mitigación o de Compensación	Descripción de medida
<b>Generación de residuos</b>	Contratación de personal, trabajos de albañilería, habitabilidad,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Manejo integral de los residuos.</li> <li>Buenas prácticas, capacitación ambiental, supervisión ambiental.</li> <li>Programa de Manejo de Residuos Sólidos Urbanos (<b>RSU</b>) que incluya la separación, difusión ambiental, baños portátiles, plantas de tratamiento, mantenimiento y uso adecuado del equipo de trabajo, composteros, equipo de atención de derrames.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Operar adecuadamente el programa de manejo de <b>RSU</b>, colocar y operar composteros para los residuos orgánicos, reutilizar material existente.</li> <li>Capacitar al personal para la correcta disposición de los <b>RSU</b>.</li> <li>Establecer un contrato con una empresa autorizada.</li> <li>Se colocará en el área de <b>proyecto</b> material gráfico y señalética alusiva al cuidado de medio ambiente y al manejo adecuado de los residuos.</li> <li>Se contratará el servicio de baños portátiles para la operación de éstos durante las actividades de construcción.</li> <li>Los sanitarios contarán con</li> </ul>



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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

			<p>mantenimiento periódico asentado en bitácora para evitar riesgos sanitarios</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durante la operación del <b>proyecto</b>, debido a la falta de drenaje y al tipo de <b>proyecto</b> sustentable, se instalarán plantas de tratamiento de aguas residuales, las aguas tratadas conforme a la norma aplicable, serán utilizadas en el riego de áreas ajardinadas; se realizarán estudios y análisis periódicos de la calidad del efluente por laboratorio acreditado ante la Entidad Mexicana de la Acreditación (EMA) y la CONAGUA, lo cual se apegará a la <b>NOM-001-SEMARNAT-2021</b> y a la Ley de Aguas Nacionales.</li> </ul>
--	--	--	--

Impacto ambiental	Actividades impactantes	Medida de Mitigación o de Compensación	Descripción de medida
<b>Afectación al manto freático</b>	Excavación y movimiento de tierras, colocación de cimentación, mantenimiento de áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aislamiento de excavaciones para cimentación, operación de las plantas de tratamiento, restauración y mejoramiento del flujo hidrológico en zonas de manglar y buenas prácticas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con la finalidad de modificar lo menos posible la topografía, además de mantener el flujo hidrológico sin afectación la construcción de la cimentación se aislará con polímeros de alta resistencia.</li> <li>• La colocación de hules de alta resistencia, ayudará a evitar la contaminación <i>in-situ</i> de la Microcuenca 34.</li> <li>• Durante la operación del <b>proyecto</b>, debido a la falta de drenaje y al tipo de <b>proyecto</b></li> </ul>

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 1148





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

			<p>sustentable, se instalarán plantas de tratamiento de aguas residuales, las aguas tratadas conforme a la norma aplicable, serán utilizadas en el riego de áreas ajardinadas; se realizarán estudios y análisis periódicos de la calidad del efluente por laboratorio acreditado ante la <b>EMA</b> y la <b>CONAGUA</b>, lo cual se apegará a la <b>NOM-001-SEMARNAT-2021</b> y a la Ley de Aguas Nacionales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A manera de compensación el <b>proyecto</b> pretende implementar un plan de restauración y mejoramiento hidrológico en las zonas de manglar, el cual se enfocará principalmente en hacer la limpieza de estas zonas, tanto de residuos sólidos como de rellenos ilegales que realizan otros pobladores de la zona, beneficiando una gran extensión de manglar en la zona, esto se detalla dentro del programa de restauración hidrológica.</li> </ul>
--	--	--	---

Impacto ambiental	Actividades impactantes	Medida de Mitigación o de Compensación	Descripción de medida
<b>Perdida de suelo fértil</b>	Excavación y movimiento de tierra, construcción de piscina, cimentación continua.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construcción de cimentación, y de la capa fértil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Será necesario rescatar la capa de suelo fértil que se ubique en las zonas donde se pretende establecer la cimentación, con la finalidad de disminuir su pérdida. Este será almacenado en el área destinada para el resguardo</li> </ul>

"CONDOMICINIO RESIDENCIAL "MAEÑA"

REGISTRADO PREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO 5145





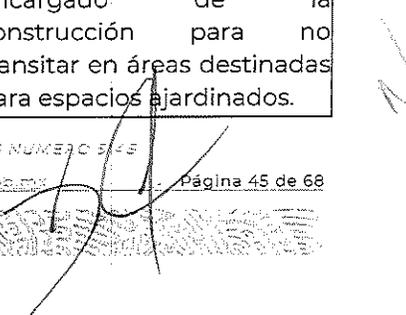
**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

			de materiales y se reutilizará en las áreas verdes del <b>proyecto</b> .
<b>Erosión</b>	Excavación y movimiento de tierras; operación de maquinaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mantener el 75% de áreas verdes permeables, establecer áreas ajardinadas, rescate y reubicación de especies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El <b>proyecto</b> prevé la retención del suelo en el sitio, para lo cual se aplicará como medida de mitigación mantener y proteger debidamente toda la vegetación existente, durante todas las etapas del <b>proyecto</b>, lo cual funcionará para la retención del suelo debidamente toda la vegetación existente en el solar urbano, durante todas las etapas del <b>proyecto</b>, lo cual funcionará para la retención del suelo.</li> <li>El <b>proyecto</b> contempla la aplicación de un programa de rescate y reubicación de especies, las cuales serán plantadas en áreas similares a la de extracción, junto con el presente estudio se presenta el programa para su evaluación por parte de la autoridad.</li> </ul>
<b>Compactación</b>	Excavación y movimiento de tierras; operación de maquinaria; tránsito de maquinaria y vehículos y cimentación.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Buenas prácticas, capacitación ambiental, supervisión ambiental, rescate y reubicación de especies, áreas verdes, letreros y folletos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Con la finalidad de disminuir la compactación del suelo en el sitio del <b>proyecto</b>, se establecerán las zonas de trabajo, se identificará y establecerá en términos de la norma en la materia un área para la colocación de los diferentes tipos de residuos y se capacitará al personal encargado de la construcción para no transitar en áreas destinadas para espacios ajardinados.</li> </ul>

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENAT"

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5145





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

Impacto ambiental	Actividades impactantes	Medida de Mitigación o de Compensación	Descripción de medida
<b>Confort sonoro</b>	Excavación y movimiento de tierra; tránsito de maquinaria y vehículos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Buenas prácticas, mantener el 75% de áreas verdes, supervisión ambiental.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La maquinaria deberá contar con su verificación vehicular y bitácora de mantenimiento, con esta práctica se reduce el riesgo de maquinaria en mal estado y con afectaciones o contaminación auditiva. Únicamente se realizarán actividades en el horario establecido.</li> </ul>
<b>Dispersión de polvos</b>	Excavación y movimiento de tierras; tránsito de maquinaria.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Delimitación de las zonas de trabajo, mantener el 75% de área verde, instalación de lonas de protección</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se delimitarán las zonas de trabajo con lonas de protección para evitar la dispersión de polvos junto con otros impactos. Asimismo, se colocarán lonas a los camiones utilizados, además se humedecerán con agua tratada los caminos y la zona del <b>proyecto</b>.</li> <li>Con la vegetación existente será posible frenar las fuertes corrientes de viento que pudieran ocasionar la dispersión accidental de los polvos.</li> </ul>
<b>Contaminación del agua</b>	Cimentación, contratación de personal, uso de maquinaria, mantenimiento de áreas verdes	Buenas prácticas, capacitación ambiental, supervisión ambiental, programa de manejo de residuos, baños portátiles, plantas de tratamiento, aislamiento con hule de alta densidad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para evitar tener cualquier afectación sobre este factor, se considera la excavación por medios manuales, además colocar hules de alta densidad para evitar el contacto del cemento con el agua, para evitar cualquier modificación química. Como ya se mencionó anteriormente se contará con un kit antiderrames en cada</li> </ul>

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MABNA"

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 8146





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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

			máquina utilizada en el <b>proyecto</b> , además, deberán asegurar que se encuentra en óptimas condiciones para su funcionamiento en el <b>proyecto</b> .
--	--	--	---

Impacto ambiental	Actividades impactantes	Medida de Mitigación o de Compensación	Descripción de medida
Contaminación del agua	Cimentación, contratación de personal, uso de maquinaria, mantenimiento de áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Buenas prácticas, capacitación ambiental, supervisión ambiental, programa de manejo de residuos, baños portátiles, plantas de tratamiento, aislamiento con hule de alta densidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se considera la capacitación del personal en temas ambientales para evitar posibles impactos al recurso.</li> <li>Se contará con sanitarios portátiles para los trabajadores durante las etapas de preparación y construcción del <b>proyecto</b>.</li> <li>Se deberá contar al menos con 1 sanitario por cada 15 trabajadores.</li> <li>La disposición del residuo deberá ser exclusivamente en los sitios autorizados bajo entrega de manifiesto.</li> <li>Se operarán las plantas de tratamiento dentro de la <b>NOM-001-SEMARNAT-2021</b> y la Ley de Aguas Nacionales, se analizará con laboratorio acreditado por la <b>EMA</b>, el efluente para poder hacer el riego de las áreas verdes.</li> </ul>
Pérdida de infiltración, uso y modificación del suelo	Cimentación, construcción de la piscina.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mantener el 71 % de áreas verdes, programa de restauración del flujo hidrológico del manglar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se mantendrá un 71 % de áreas verdes con plantas nativas, áreas totalmente para infiltración.</li> <li>El <b>proyecto</b> prevé la compensación de este</li> </ul>

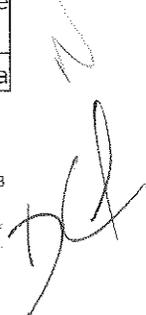




**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

			impacto, ejecutando un programa de restauración y mejoramiento del manglar con la finalidad beneficiar los ecosistemas de manglar de la zona.
<b>Diversidad y abundancia de flora</b>	Despalme y desmonte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Programa de restauración hídrica, rescate y reubicación de flora</li> </ul>	A través de la ejecución del rescate y reubicación de individuos aptos para esa actividad se prevé mitigar el impacto que recibirá la flora, además como parte del programa de restauración hídrica se contempla la reforestación de un área de 31,343.18 m <sup>2</sup> (3.1343 has).
<b>Diversidad y abundancia de fauna</b>	Deshierbe, presencia de personal, actividades de construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>Programa de restauración hídrica, pláticas ambientales, supervisión ambiental, material de difusión, programa de rescate y reubicación de fauna silvestre</li> </ul>	Este impacto es compensable, debido a que el <b>proyecto</b> pretende restablecer el flujo hidrológico del manglar que se ubica en <b>SA</b> , con lo cual se recupera y beneficiará el ecosistema de manglar de la zona, influyendo en la conservación de la diversidad de la región. Así mismo el programa de rescate y reubicación busca minimizar el número de individuos que pudieran ser afectados.
<b>Uso y consumo del recurso hídrico</b>	Habitabilidad y operación de la piscina	<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipo de bajo consumo de agua, Sistema de captación de agua pluvia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El <b>proyecto</b> contempla la instalación de grifos, regaderas y WC ahorradores de agua para un uso eficiente del recurso, así mismo se contempla como medida de mitigación la instalación de un sistema de captación de agua pluvial para disminuir el uso del agua potable proveída por el municipio.</li> <li>Para el llenado de la piscina</li> </ul>





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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

			se considera realizarlo mediante pipas, el agua utilizada, será clorada, tratada y oxigenada para mantenerla en perfecto estado durante toda la vida útil de la piscina, solo se rellenará el agua que se pierda por evaporación.
--	--	--	---

### 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.

#### Escenario sin proyecto.

Para realizar el modelo de tendencia del **SA**, sin la realización del **proyecto**, se realizó un análisis utilizando imágenes de satélite, valorando la tendencia a la transformación del **SA**, para lo cual se utilizaron imágenes satelitales provistas por Google Earth y Landsat Copérnico de 1979, 1987, 1993 y 2006.

Derivado del análisis, se observa que el área del **proyecto**, sin la realización del **proyecto** se encuentra en una clasificación de un área con poca conservación, esto debido principalmente a la presión que ejerce el constante desarrollo que impera en la zona, donde se observan actividades de agricultura, instalación de infraestructura, vías de comunicación, desarrollos urbanos y desarrollos turísticos.

Debido a lo señalado con anterioridad, los factores que más demuestran un cambio, son la fauna y el paisaje, esto debido al aislamiento de la zona por el constante desarrollo de los predios aledaños al área del **proyecto**.



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

**Escenario con proyecto sin Programa de Supervisión Ambiental.**

La creación del **proyecto** sin medidas de mitigación podría generar fuertes afectaciones al ambiente, se realizó un análisis hipotético desde un enfoque pesimista (considerando afectaciones sin conciencia por medio ambiente) las cuales se describen a continuación:

- En la atmósfera (factor aire) durante la construcción habrá un incremento en la emisión de partículas suspendidas (polvo) y gases debido al aumento de tráfico vehicular en la zona, además el uso de maquinaria para desarrollar las diferentes actividades del **proyecto** generará emisiones a la atmósfera de gases de efecto invernadero, producto de la combustión de gasolina y otros aditivos.
- El suelo sufrirá compactación y modificación permanente por efecto de utilización de maquinaria pesada. Contaminación por residuos sólidos sin control por el incremento de la actividad humana en la zona.
- Se alterará la escorrentía superficial por el acumulamiento de desechos sólidos derivados de las actividades humanas.
- La fauna se desplazará a otras áreas del desarrollo inmobiliario durante la etapa de construcción, así mismo debido al desconocimiento de los organismos y miedo y perjuicios por parte de los trabajadores, es posible que se realicen sacrificios, lo que afecta directamente en la diversidad.
- La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán afectadas derivado de la actividad humana, de la creación de los edificios, de modificación al ecosistema innecesarios y el mal manejo de residuos sólidos.
- La topografía sufrirá una afectación debido a la construcción del **proyecto**, actividades causarán un impacto directo en la topografía y sus relieves. Habrá afectaciones en las pendientes del terreno, por lo tanto, dado que dicha característica se relaciona con algunos otros factores que puede causar un impacto secundario (relieve, terraplenes), la estimación es subjetiva de los cambios en pendientes.
- En cuanto a la hidrología superficial presentará una afectación debido a la eliminación de la vegetación y la compactación de la tierra, en consecuencia, se perderá infiltración natural en el sitio. Además, se dará una modificación a los patrones naturales del agua, por la creación de barreras físicas que impidan que corra el agua sobre la superficie o que desvíe su dirección al cimentar la obra se creará una barrera

"CONDOMINIO RESIDENCIAL 'MAESTRO'"  
"SUBDELEGACIÓN INEVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 0102"



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

afectando el flujo natural hidrológico de la zona. Por otra parte, habrá una disminución de la disponibilidad del agua por los habitantes, disminución en las reservas de agua potable de la región.

- En el factor hidrología subterránea podría haber afectaciones al recibir el agua subterránea por la infiltración de contaminantes como lixiviados, aceites o combustibles, lo que se reflejaría en la calidad del agua. La excavación y colocación de cimentación contaminaría y afectaría las condiciones naturales de ésta.
- La flora registrada en el área del **proyecto** sufrirá una reducción en cuanto al número de individuos y por ende a la disminución de la diversidad, de igual modo podrían existir afectaciones a especies consideradas por la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, debido a la falta de identificación.

### **Escenario con proyecto con la aplicación de medidas de mitigación.**

En el escenario ambiental futuro con la operación del **proyecto** y teniendo en cuenta la aplicación de medidas de mitigación que se pretende implementar, no se prevén impactos ambientales significativos sobre los componentes ambientales del área del **proyecto** y **SA**.

Aun así, se considera que la construcción y operación del **proyecto**, contribuirá en la continuidad de los procesos de transformación que actualmente y desde hace tiempo se están gestando en la zona. Asimismo, se estima que, por el desarrollo del **proyecto**, no se producirán desequilibrios ecológicos, ni daños permanentes en el área del **proyecto** y en el **AI** del mismo, ya que se encuentra debidamente regulado el uso de suelo y se cumplirían con las disposiciones legales aplicables.

Sin embargo y de acuerdo al escenario futuro concebido previamente y como acciones inducidas en el tiempo, considerando la vocación del suelo y la demanda de servicios turísticos en la localidad y en el municipio, situación que actualmente ocurre y se ha visualizado la posibilidad de que se incremente la construcción de más desarrollos con objetivos similares en el área, lo que necesariamente implicaría una mayor demanda de servicios.

Es posible clasificar el en escenario como una zona con poca conservación, manteniendo así las condiciones del escenario sin **proyecto**, no obstante, se observa una pequeña disminución en el valor del promedio, lo que habla de que con la ampliación de las medidas de mitigación existirá una pequeña mejora ambiental en el área del **proyecto**.

Se observa que en el escenario a corto plazo es donde se registra una mayor transformación, esto debido a la implementación del **proyecto**, sin embargo, a corto plazo se observa una

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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

estabilidad de este con el medio natural.

## 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 integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

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-0085/05/24, 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 secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia.

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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del**

*(Handwritten signature and initials)*



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

**Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O), O) 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: Artículos 1º, 3º inciso A fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

### TÉRMINOS

**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 **“CONDominio RESIDENCIAL “MAENA”**”, ubicado en el Desarrollo Turístico “Costa Banderas”, inmersos en un área totalmente urbanizada, como lo es al oriente los Hoteles “Gran Palladium” y el “Secret” y al poniente el Desarrollo “Bolongo”. En los lotes “C” y “RT-12” playa Pontoquito, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

1. El **proyecto** consiste en la construcción de 40 departamentos/condominios distribuidos en 10 Torres y 4 villas distribuidas en 2 edificios, B.O.H. Oficinas administrativas, salas de juntas, lobby, restaurante, gimnasio, spa, front desk, ludoteca, tens, club de playa familiar, club de playa adultos, con albercas y área de asoleaderos/camastros, caseta de ingreso, recepción y cobranzas, almacén e insumos, patio de maniobras, bodega transferencia residuos orgánicos, metal/vidrios, inorgánicos, rehabilitación y remodelación del camino interior y de la servidumbre voluntaria de paso, vialidad vehicular y para carritos de golf, andadores peatonales y senderos interpretativos, estacionamientos y sótanos para estacionamientos debajo de los 10 edificios de departamentos y en el B.O.H., planta de tratamiento aguas residuales, cisterna para suministro de agua, área de mantenimiento y áreas verdes, en una superficie total de 19,972.21 m<sup>2</sup>.

### Dimensiones del proyecto

“CONDominio RESIDENCIAL “MAENA”

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO 574

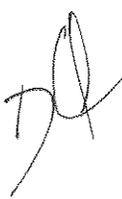


**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit**  
**subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

EDIFICIOS	HUELLA M2	NIVELES	CAJONES	DEPARTA VILLAS
Caseta Ingreso	76.99	1	0	0
Almacén insumos	112.41	1	4	0
B.O.H.	656.71	1	30	0
Recepción y cobranzas	34.39	1	3	0
Patio maniobras	223.07	0	0	0
Bodega transferencia orgánico, metal/vidrio, inorgánicos	2938	1	0	0
Lobby	697.23	1	0	0
Spa	541.18	1	0	0
Fronde Desk	127.00	1	0	0
Gimnasio	274.47	1	0	0
Restaurante	649.00	1	0	0
<b>Edificio A1</b>	655.02	<b>4</b>	10	<b>4</b>
<b>Edificio C1</b>	1,118.63	<b>4</b>	20	<b>8</b>
<b>Edificio C2</b>	1,097.57	<b>4</b>	20	<b>8</b>
<b>Edificio C3</b>	1,108.89	<b>4</b>	20	<b>8</b>
<b>Edificio B</b>	1,388.17	<b>4</b>	17	<b>8</b>
<b>Edificio A2</b>	654.97	<b>4</b>	8	<b>4</b>
<b>Villa A</b>	728.00	<b>2</b>	4	<b>2</b>
Alberca	39.40	0	0	0
Jacuzzi	13.80	0	0	0
<b>Villa B</b>	691.68	<b>2</b>	4	<b>2</b>
Alberca	39.40	0	0	0
Jacuzzi	13.80	2	0	0
Cubo elevador - escaleras	66.78	0	0	0
Estacionamiento	255.00	1	0	0
Beach Club Adultos	425.05	1	0	0
Alberca	270.97	0	0	0
Asoleadero	141.73	0	0	0
Beach Club Familiar	482.10	1	0	0
Alberca	191.25	0	0	0
Asoleadero	175.20	0	0	0
Ludoteca	117.03	1	0	0
Teens	151.93	1	0	0
Senderos	848.89	0	0	0
Vialidad carritos golf, peatonal	2,178.77	0	0	0

"CONDOMINIO RESIDENCIAL 'MARELA'"  
 FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5145





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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

Vialidades ingreso, rampas a sótanos, villas y club	3,342.69	0	0	0
Escalinatas hacia la playa	353.67	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>19,972.21</b>	<b>-</b>	<b>138</b>	<b>44</b>

El **proyecto** considera 19,972.21 m<sup>2</sup> de huella, se debe de descontar los 8,087.64 m<sup>2</sup> correspondiente a las superficies descubiertas de patio de maniobras, albercas, jacuzzi, estacionamiento, asoleaderos, senderos, vialidades y escalinatas hacia la playa y el acantilado:

EDIFICIOS	HUELLA M2	NIVELES	CAJONES	DEPARTA
				VILLAS
Patio maniobras	223.07	0	0	0
Alberca	39.40	0	0	0
Jacuzzi	13.80	0	0	0
Alberca	39.40	0	0	0
Jacuzzi	13.80	2	0	0
Estacionamiento	255.00	1	0	0
Alberca	270.97	0	0	0
Asoleadero	141.73	0	0	0
Alberca	191.25	0	0	0
Asoleadero	175.20	0	0	0
Senderos	848.89	0	0	0
Vialidad carritos golf, peatonal	2,178.77	0	0	0
Vialidades ingreso, rampas a sótanos, villas y club	3,342.69	0	0	0
Escalinatas hacia la playa	353.67	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>8,087.64</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Las 4.0029 has con un 0.30 de C.O.S corresponde el desplante a 12,008.70 m<sup>2</sup> y el **proyecto** solo utilizara 11,884.58 m<sup>2</sup>

EDIFICIOS	HUELLA M2	NIVEL S	CAJONE S	DEPART A
				VILLAS
Caseta Ingreso	76.99	1	0	0
Almacén insumos	112.41	1	4	0
B.O.H.	656.71	1	30	0
Recepción y cobranzas	34.39	1	3	0
Bodega transferencia orgánico, metal/vidrio, inorgánicos	29.38	1	0	0

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES MEXICANAS S de CV



## Oficina de Representación en el Estado de Yucatán subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

Lobby	697.23	1	0	0
Spa	541.18	1	0	0
Fronde Desk	127.00	1	0	0
Gimnasio	274.47	1	0	0
Restaurante	649.00	1	0	0
Edificio A1	655.02	4	10	4
Edificio C1	1,118.63	4	20	8
Edificio C2	1,097.57	4	20	8
Edificio C3	1,108.89	4	20	8
Edificio B	1,388.17	4	17	8
Edificio A2	654.97	4	8	4
Villa A	728.00	2	4	2
Villa B	691.68	2	4	2
Cubo elevador - escaleras	66.78	0	0	0
Beach Club Adultos	425.05	1	0	0
Beach Club Familiar	482.1	1	0	0
Ludoteca	117.03	1	0	0
Teens	151.93	1	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>11,884.58</b>	<b>-</b>	<b>140</b>	<b>44</b>

Vialidades vehiculares, peatonal y estacionamientos externos dentro del área del **proyecto**

VIALIDADES	ML
Vialidad Servidumbre de paso obligatorio	763.23
Vialidad rampa Edificio C3-II	172.62
Vialidad rampa Edificio B	143.30
Vialidad de servicios C3, C2, C1, A1 Clubes de playa	238.91
Vialidad de servicios A2 a Villas A y B	853.31
Vialidad servicio al desarrollo Residencial	1,171.32
<b>SUPERFICIE RODAMIENTO</b>	<b>3,342.69</b>

La superficie concesionada corresponde a 4,053.286 m<sup>2</sup> las obras propuestas en el proyecto con pretendida ubicación en la **ZFMT** presentan las siguientes superficies:



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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

Desplante m2 en ZFMT		Desplante m2 en ZFMT		Desplante m2 en ZFMT	
<b>Casa Club Family</b>		<b>Acantilados</b>		<b>Villa 2</b>	
Alberca	169.19	Camino al acantilado	16.39	Alberca jacuzzi	40.92
Terraza camastros	242.60	Escalinata hacia la playa	12.50	Terraza camastros	79.72
Restaurante	8.54	Fire Pit 1	24.96		
<b>Subtotal</b>	<b>238.37</b>	Terraza 1	28.18		
<b>Casa Club Adultos</b>		Fire Pit 2	24.96		
Alberca	153.29	Terraza 2	54.36		
Terrazas camastros	61.73	Escalinatas	13.68		
Vertedor alberca infinita	23.35	Terraza 3	24.78		
<b>Subtotal</b>	<b>238.37</b>	Fire Pit 3	36.00	<b>Subtotal</b>	<b>120.64</b>
<b>TOTAL</b>		<b>Subtotal</b>	<b>235.81</b>		<b>1,015.15</b>

El polígono del proyecto está delimitado por los siguientes cuadros de construcción:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN SUPERFICIE TOTAL						
LADO		RUMBO	DISTAN- CIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,295,071.2261	452,551.5043
1	2	S 21°48'53.23" W	155.496	2	2,294,926.8653	452,493.7208
2	3	S 23°29'51.55" W	63.391	3	2,294,868.7309	452,468.4461
3	4	N 64°38'06.79" W	35.085	4	2,294,883.7607	452,436.7430
4	5	N 80°14'50.97" W	34.948	5	2,294,889.6806	452,402.3003
5	6	S 60°20'05.00" W	34.626	6	2,294,872.5432	452,372.2129
6	7	N 41°38'29.44" W	6.441	7	2,294,877.3564	452,367.9333
7	8	N 69°48'55.38" W	41.03	8	2,294,891.5138	452,329.4227
8	9	S 89°22'13.39" W	47.72	9	2,294,890.9894	452,281.7061
9	10	N 22°09'47.07" E	28.337	10	2,294,917.2323	452,292.3959
10	11	N 21°39'52.39" E	27.199	11	2,294,942.5104	452,302.4371
11	12	N 21°25'13.23" E	104.836	12	2,295,040.1050	452,340.7240
12	13	N 25°21'23.01" E	19.739	13	2,295,057.9420	452,349.1770

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 0748



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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

13	14	S 68°33'43.55" E	100.716	14	2,295,021.1310	452,442.9250
14	15	N 21°49'12.58" E	91.914	15	2,295,106.4600	452,477.0890
15	16	N 08°59'30.21" E	19.496	16	2,295,125.7160	452,480.1360
16	17	N 29°14'49.58" E	11.622	17	2,295,135.8560	452,485.8140
17	18	S 71°28'31.57" E	13.748	18	2,295,131.4880	452,498.8500
18	19	S 20°33'59.74" W	11.443	19	2,295,120.7740	452,494.8300
19	20	S 68°11'19.35" E	71.059	20	2,295,094.3720	452,560.8020
20	21	S 21°41'17.41" W	15.441	21	2,295,080.0240	452,555.0957
21	1	S 22°12'21.18" W	9.503	1	2,295,071.2261	452,551.5043
<b>SUPERFICIE = 37,112.891 m2</b>						

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE						
LADO		RUMBO	DISTAN- CIA	V	COORDENADAS	
ES	P				Y	X
T	V					
				8	2,294,891.5138	452,329.4227
8	7	S 69°48'55.38" E	41.03	7	2,294,877.3564	452,367.9333
7	6	S 41°38'29.44" E	6.441	6	2,294,872.5432	452,372.2129
6	5	N 60°20'05.00" E	34.626	5	2,294,889.6806	452,402.3003
5	4	S 80°14'50.97" E	34.948	4	2,294,883.7607	452,436.7430
4	3	S 64°38'06.79" E	35.085	3	2,294,868.7309	452,468.4461
3	30	S 23°29'51.55" W	20.108	30	2,294,850.2903	452,460.4288
30	31	S 30°41'17.50" W	45.991	31	2,294,810.7403	452,436.9568
31	32	N 59°59'11.93" W	6.157	32	2,294,813.8202	452,431.6251
32	33	N 30°56'29.77" E	45.606	33	2,294,852.9365	452,455.0744
33	34	N 64°38'06.79" W	27.027	34	2,294,864.5142	452,430.6530
34	35	N 80°14'50.97" W	25.156	35	2,294,868.7755	452,405.8602
35	36	S 60°55'08.26" W	24.319	36	2,294,856.9554	452,384.6073
36	37	S 36°09'35.80" W	27.937	37	2,294,834.4000	452,368.1234
37	38	N 24°28'26.29" W	28.801	38	2,294,860.6135	452,356.1916
38	39	N 70°11'25.99" W	32.051	39	2,294,871.4754	452,326.0371
39	40	S 89°22'13.39" W	52.439	40	2,294,870.8992	452,273.6017
40	41	N 21°52'48.00" E	14.852	41	2,294,884.6817	452,279.1367
41	9	N 22°09'47.07" E	6.811	9	2,294,890.9894	452,281.7061



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

9	8	N 89°22'13.39" E	47.72	8	2,294,891.51	452,329.42
<b>SUPERFICIE = 4,484.699 m2</b>						

CUADRO DE CONSTRUCCION SUPERFICIE EN POSESION						
LADO		RUMBO	DISTAN- CIA	V	COORDENADAS	
ES	P				Y	X
T	V					
				19	2,295,120.7740	452,494.8300
19	23	S 21°40'37.12" W	111.955	23	2,295,016.7361	452,453.4767
23	14	N 67°23'15.44" W	11.43	14	2,295,021.1310	452,442.9250
14	15	N 21°49'12.58" E	91.914	15	2,295,106.4600	452,477.0890
15	16	N 08°59'30.21" E	19.496	16	2,295,125.7160	452,480.1360
16	17	N 29°14'49.58" E	11.622	17	2,295,135.8560	452,485.8140
17	18	S 71°28'31.57" E	13.748	18	2,295,131.4880	452,498.8500
18	19	S 20°33'59.74" W	11.443	19	2,295,120.7740	452,494.8300
<b>SUPERFICIE = 1,468.305 m2</b>						

Para la edificación del **proyecto** se autorizó el cambio de uso del suelo en terrenos forestales mediante bitácora núm. 18/DS-0027/01/20 en una superficie de 2.525 has, en la siguiente tabla se muestran los datos de número de ejemplares por especie y el volumen total árbol que se removerá con motivo de la ejecución del **proyecto**. En ningún momento se realizará el aprovechamiento de materias forestales.

**Especificaciones, número de individuos y volumen de las especies a remover.**

Especie	No. de individuos	Volumen (m³)
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	30	57.787
<i>Heliocarpus palladus</i>	150	17.193
<i>Bursera bipinnata</i>	25	5.121
<i>Guasuma ulmifolia</i>	75	11.253
<i>Haematoxylum brasiletto</i>	40	1.867
<i>Orbignya guacuyule</i>	10	9.787
<i>Lysiloma divaricatum</i>	45	16.191
<i>Curatella americana</i>	40	6.361
<i>Spondia purpurea</i>	40	3.704
<i>Leucaena lanceolata</i>	61	4.673

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"  
 FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 1746





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

<i>Acacia cochiliacantha</i>	56	3.686
<i>Cascabela ovata</i>	10	0.932
<i>Jatropha standleyi</i>	50	1.476
<i>Acacia hindsii</i>	85	7.802
<i>Hymenaea courbaril</i>	10	1.08
<b>Totales</b>	<b>727</b>	<b>149</b>

La **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación un nueva autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 10,068.73 m<sup>2</sup>, conformado por 3 polígonos, el primero con una superficie de 6,555 m<sup>2</sup>, el segundo con una superficie de 1,515 m<sup>2</sup> y el tercero con una superficie de 1,994 m<sup>2</sup>; la densidad total de individuos del estrato arbóreo se determinó mediante el conteo directo de los ejemplares presentes en la superficie del área de cambio de uso de suelo solicitada; para el estrato arbustivo y estrato herbáceo se levantaron cinco sitios de muestreo para cada uno, para las especies del estrato arbustivo los sitios de muestreo fueron de 28.27 m<sup>2</sup> con un radio de 3.0 metros, y finalmente para las especies del estrato herbáceo los sitios de muestreo fueron de 3.14 m<sup>2</sup> con un radio de 1.0 metro, estos sitios fueron distribuidos al azar dentro de la superficie que comprende el área del **proyecto**.

El listado, ubicación, número de individuos por especie, y características dasométricas del estrato arbóreo que se espera remover, así como los listados y número de individuos por especie de los estratos herbáceo y arbustivo, se presentan en las tablas siguientes:

**Volumen total del estrato arbóreo a remover en el área que será sometida al cambio de uso de suelo en terrenos forestales.**

ESPECIES ESTRATO ARBÓREO				
No.	Nombre común	Nombre científico	No. Individuos	Vol. m <sup>3</sup> r.t.a.
1	Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	1	0.540
2	Caoba, venadillo	<i>Swietenia humilis</i>	1	0.067
3	Ceiba	<i>Ceiba pentandra</i>	4	0.652
4	Ciruelo	<i>Cyrtocarpa procera</i>	30	11.068
5	Concha	<i>Acacia cochiliacantha</i>	31	5.789
6	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	77	17.893
7	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	50	7.923
8	Guajillo	<i>Acacia acatlensis</i>	116	12.390



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

Oficio No. 138.01.03/2744/2024

9	Huanacaxtle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	15	44.075
10	Huevo de toro	<i>Thevetia ovata</i>	5	0.335
11	Juan Perez	<i>Coccoloba barbadensis</i>	29	7.050
12	Majagua	<i>Hibiscus elatus</i>	67	6.886
13	Manzanita	<i>Hippomane mancinella</i>	3	1.670
14	Mareño	<i>Prosopis juliflora</i>	3	0.457
15	Mataiza	<i>Sapium macrocarpum</i>	4	0.832
16	Palo brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	41	7.095
17	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	14	7.142
18	Pie de venado	<i>Bauhinia divaricata</i>	4	0.960
19	Tabachincillo	<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	2	0.134
20	Tahuitole	<i>Coursetia mollis</i>	12	0.804
21	Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricatum</i>	6	1.871
<b>TOTAL INDIVIDUOS Y VOLUMEN</b>			<b>515</b>	<b>135.633</b>

Vol.= volumen en m<sup>3</sup> r.t.a. (metros cúbicos rollo total árbol).

Con la ejecución de las actividades de cambio de uso del suelo en los terrenos forestales para el desarrollo del **proyecto**, se propone realizar la remoción de 135.633 m<sup>3</sup> r.t.a., de las especies consideradas dentro del estrato arbóreo presentes en el área de cambio de uso de suelo del presente **proyecto** (10.0064 m<sup>2</sup>).

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

**SEGUNDO.** - La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de 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

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5145

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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

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

**QUINTO.** - La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **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.

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

2  




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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

**SEXTO.-** De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **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 válida 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

"CONDOMINIO RESIDENCIAL "MAENA"  
 FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5145





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

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 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:

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

- 1 Previo al inicio de obras dentro de la superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre en base a la de Delimitación Oficial Vigente; deberá de obtener las autorizaciones de Modificación a las Bases y Condiciones de las concesiones que se encuentren al frente del **proyecto**, por parte de la Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, para las obras y actividades descritas en el Termino Primero del presente resolutivo.
- 2 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**.
- 3 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 10.068.73 m<sup>2</sup>, 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.
- 4 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.
- 5 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



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

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.

- 6 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.
- 7 Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
- 8 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.
- 9 El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas para respetar los límites de ruidos establecidos.
- 10 Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
- 11 En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

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

- 12 Para evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
  - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
  - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado para que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
  - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
- 13 Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
- 14 Para el manejo y control de especies de fauna que pudiera encontrar en el predio del **proyecto**, deberá hacer lo correspondiente al trámite de solicitud de autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de 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.
- 15 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



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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

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 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.





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

**Oficio No. 138.01.03/2744/2024**

**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. Alejandro David Hauser García** Representante legal de la persona moral denominada **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NUMERO 5145**, 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 6, fracción XVII, 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 Arq. Xitle Xantzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"*

**ARQ. XITLE XANTZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero. - Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Lía Castro Díaz de León. - Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano. - Encargada de la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto
- c.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández. - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD070**

**No. Bitácora: 18/MP-0002/12/23**

XXGD/mjnr/klmm