

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:

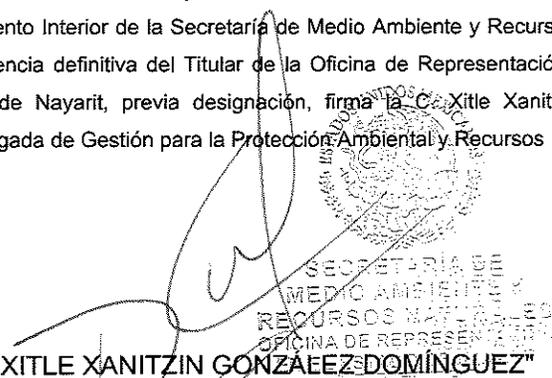
1

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



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Tepic, Nayarit a 25 de septiembre de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Richard John Rolfo

Representante legal de la persona moral denominada

Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Richard John Rolfo

Teléfono: +52 322 135 5131, e-mail: richrolfo@prodigy.net.mx

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Richard John Rolfo** representante legal de la persona moral denominada **Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente** para el proyecto denominado "**CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR**", en lo sucesivo identificado como el **proyecto**; ubicado El proyecto se ubica en la localidad de Flamingsos Nayarta, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit. Avenida Paseo de los Cocoteros No 1200, Sur, Lote 5. Condominio Maestro del Mar Flamingsos Nayarta.; En las coordenadas UTM X = 467,490 y Y = 2,292,688 DATUM WGS 84.

RESULTANDO

- I Que el 29 de mayo del 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 28 de mayo del mismo año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **IBNA2024TD029**.
- II Que el 05 de junio de 2024, mediante escrito del 31 de mayo del mismo año, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 31 de mayo de 2024, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III Que el 06 de junio de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0026/24, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

periodo del 30 de mayo al 05 de junio de 2024 extemporáneos.

- IV Que el 14 de junio del 2024, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante oficios 138.01.03/2360/2024 y 138.01.03/2361/2024 ambos con fecha de 11 junio de 2024 respectivamente, esta Oficina de Representación notificó al Ayuntamiento del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**). Y con atención a la Dirección General de OROMAPAS.
- VI Que mediante oficio 138.01.03/2359/2024 con fecha 11 de junio de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Ayuntamiento del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit con atención a la Dirección de ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología.
- VII Que mediante oficio no. 138.01.03/3065/2024 de fecha 24 de julio de 2024, Esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección Regional Occidente y Pacífico Centro Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**) respecto del **proyecto**.
- VIII Que mediante oficio no. 138.01.03/3250/2024 de fecha 05 de agosto de 2024, esta Oficina de Representación solicitó información adicional con fundamento en los artículos 35 Bis párrafo segundo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); y 22 del Reglamento de esa Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), derivado de insuficiencias que impiden continuar con la evaluación de impacto ambiental.
- IX Que con fecha del 06 de septiembre de 2024, la **promovente** dio respuesta a lo referido en el Resultando anterior, la cual se considerará para dar respuesta al presente oficio.
- X Que a la fecha de emisión del presente oficio no se ha recibido en esta Oficina de representación respuesta alguna a los Resultandos V, VI y VII, por lo que se considera que la dependencia y unidad administrativa consultada, no tiene inconveniente con el desarrollo del **proyecto**.

"CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinto del Mar, SA de CV.



CONSIDERANDO

- 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, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º Inciso A, fracción VII subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y en su litoral encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
- 3 Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del

"CONDominio NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

proyecto no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit 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 **LGEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit 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** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **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, operación y mantenimiento de un condominio de una nueva torre de 92 unidades de vivienda en 10 niveles de altura, accesos peatonales y vehiculares, elevadores, amenidades con albercas, salones recreativos, gimnasio, oficinas administrativas, cuartos de máquinas, 200 cajones de estacionamiento techado y al aire libre, así como áreas jardinadas. La superficie total para el **proyecto** es de: 41,938.32 m².

En el predio para el **proyecto** no existe ningún tipo de vegetación silvestre, solo la presencia de plantas de ornato.

Tipos de departamentos:

"CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

2r. Dos recamaras: 48 unidades. Superficie 180.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, dos recamaras, dos baños completos, terraza.

3r. Tres recamaras: 32 unidades. Superficie 230.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, tres recamaras, tres baños completos, terraza.

Villa 2r. Dos recamaras: 2 unidades. Superficie 220.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, dos recamaras, dos baños completos, terraza.

Villa 3r. Tres recamaras: 4 unidades. Superficie 260.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, tres recamaras, tres baños completos, terraza.

3r ph. Penthouse de tres recamaras: 2 unidades. Superficie 230.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, tres recamaras, 3.5 baños completos, terrazas y roof garden.

4r ph. Penthouse de cuatro recamaras: 2 unidades. Superficie 370.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, cuatro recamaras, 4 baños completos, dos medios baños, terrazas y roof garden.

4r+ ph. Super penthouse de cuatro recamaras: 2 unidades. Superficie 430.00 m² aprox. sala, comedor, cocina, área de lavado, cuatro recamaras, 4 baños completos, dos medios baños, terrazas y roof garden.

Estructura antisísmica.

El **proyecto** en cuestión es un edificio de concreto reforzado de 10 niveles, la estructura se describe en sus partes fundamentales a continuación:

Cimentación: se compone principalmente pilas profundas de concreto reforzado coladas en sitio ligadas con una losa de piso armada a manera de diafragma horizontal.

Elementos verticales: los elementos verticales de la estructura principal son columnas de concreto reforzado.

Elementos horizontales: los elementos horizontales son principalmente losas aligeradas con casetón de poliestireno, estas losas estarán apoyadas perimetralmente y trabajan principalmente en dos direcciones, y trabes de concreto reforzado apoyadas en columnas.

Instalaciones hidrosanitarias.

El suministro de agua potable es a través de la red de distribución del condominio maestro

"CONDOMINIO HAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarit Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

(Flamingos) el agua se almacena en una cisterna general y distribuye al condominio una vez filtrada a base de presurización con sistemas hidroneumáticos.

Las aguas residuales serán descargadas a la red del condominio maestro (Flamingos) de aguas negras mientras que las aguas pluviales se canalizan a las calles y playa por gravedad.

Sistema contra incendios en áreas comunes y pasillos de departamentos.

Sistema automático de riego por aspersion en áreas ajardinadas.

Calentador de agua eléctricos en cada departamento según calculo.

Instalaciones eléctricas.

La áreas comunes serán energizadas mediante un servicio de media tensión con transformador propio del condominio mientras que las unidades privativas contarán con contrato de baja tensión ante cfe, siendo así que cada condominio contará con medidor propio y su propietario responsable del consumo eléctrico.

Planta eléctrica de emergencias que abastecerán lo mínimo indispensable para la operación del edificio en caso de corte en el suministro eléctrico de cfe como elevadores, iluminación en pasillos y salidas de emergencia, etc.

Instalaciones especiales.

Se contará con infraestructura para que cada condominio pueda contratar servicios de telefonía, televisión por cable e internet a proveedores privados como Telmex, total play y/o otros. en áreas comunes servicio gratuito de wifi y sonido ambiental. Portones de acceso automático para peatones y vehículos, sistema de circuito cerrado de televisión como sistema de seguridad en áreas comunes, pasillos, etc.

- Sistema de alarma de incendios en áreas comunes, pasillos y departamentos.

- Sistema de pararrayos reactivo.

Lobby y caseta de seguridad:

Caseta de seguridad para acceso vehicular, así como en el lobby una estación recibidor para peatones. Superficie 21.25 M2 y 452.40 M2 de Lobby.

Área de empleados:

Área de lockers y baños hombres mujeres.

Oficinas administrativas:

"CONDONINIO NAVARTA, QUINTA DEL MAR"
Navarta Quinta del Mar, SA de CV.



Una recepción con cubículos privados y baños para el personal administrativo. Superficie 77.05 M2.

Contenedor de basura:

Área de recepción de residuos sólidos para posterior recolección de servicios municipales.

Áreas comunes:

A nivel de suelo, andadores y jardines con área de mascotas, una gran alberca recreativa con calefacción con vistas al océano. Áreas pegoladas de semisombra, jacuzzis comunes y fire pits. Un gimnasio con aire acondicionado y un snack bar, baños comunes en zona de albercas hombres y mujeres. Superficie de gimnasio 410.21 M2.

Elevadores:

Cinco elevadores, uno de ellos panorámicos con capacidad de 17 personas cada uno con una velocidad de 1 metro de recorrido por segundo.

Muros generales:

Sistema novidesa es un panel ligero innovador termoaislante de tecnología única en nuestro país de modelado continuo y perfiles metálicos embebidos en la misma pieza está fabricado con los más altos estándares de calidad, con materiales resistentes, perdurables y reciclables. Su diseño, que cuenta con alta resistencia al impacto y un incomparable aislamiento que ayuda a maximizar la eficiencia energética durante toda la vida útil de las edificaciones, es un producto avalado por las principales entidades reconocidas a nivel internacional en materia de normalización y calidad de nuestros productos, procesos, sistemas y servicios.

Falsos plafones:

Con base en tablaroca resistente a la humedad de 1/2" solo en áreas de cocina y baños para ocultar instalaciones hidrosanitarias.

Sistema de impermeabilización:

Con base en un impermeabilizante prefabricado festermip 4.0 gravilla blanca, recubrimientos generales:

Estuco unicapa en áreas exteriores resistentes a la humedad, aplanados finos de yeso en áreas interiores, pinturas vinílicas según muestras aprobadas.

Pisos porcelánicos de baja absorción en formatos 60x60 cm y 20x120 cm en terrazas, lambrines cerámicos en áreas húmedas de diferentes formatos.

Pisos flotados espesados y de maderas sintéticas en áreas comunes que favorecen el

"CONDominio NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarit Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

mantenimiento contra fallas en la impermeabilización de las losas para evitar daños a las instalaciones y terceros.

En albercas recubrimiento sukabumi honed formato 10x10cm.

Recubrimientos en fachada de piedra oro viejo instalación a "plato roto".

Iluminación y accesorios eléctricos:

Tecnología led de bajo consumo eléctrico, temperatura de la iluminación 3000 k. accesorios eléctricos estevez stylo en color blanco.

Aire acondicionado:

sistemas multy-split y/o cassette en areas comunes según calculo, sistema mini-split en departamentos de 2 y 1 tonelada según proyecto.

Cocina:

Gabinetes prefabricados a base de melaminas según color y diseños con cubiertas de cuarzo y equipos eléctricos (no gas) estufa empotrada, horno y campana. tarja de acero inoxidable de doble tina.

Carpinterías:

Puertas de acceso a departamentos e intercomunicación, vanities y closet a base de bastidor poplar forrado de ambas caras con melaminas color según muestras aprobadas según diseños.

Barandales en terrazas:

Cristal templado claro de 12.7 mm sujeto con yeso piedra y conectores entre cristales de acero inoxidable.

Cancelería:

PVC color blanco. sistema multi-sliding, refuerzo u ac. zinc. Herraje gu, rodamiento tándem ajustable marca pa bose, tirador interior con palanca marca gu, uñero exterior embutido marca gu insulado 6 mm + 12 aire + 6 mm templado.

Canceles de baño:

Canceles de vidrio templado claro de 9.5mm compuestos por puerta y/o fijo, sujeta con bisel superior e inferior y jaladera toallero, clips a piso y techo acabado cromo brillante.

Celosías en fachada:

"CONDONIMIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Celosía tubular 1 1/2"x3" calibre 18 galvanizado según diseño y color.

Muebles cerámicos y grifería:

Inodoros y lavamanos en baños en cerámica blanca manufactura nacional, así grifería y accesorios en baños en acabado cromo.

Las áreas del **proyecto** son las que se presentan en los siguientes cuadros

Torre 3: Nivel Sótano 4391.62 M2, Nivel 01 2,314.69 M2, Nivel 02 2,197.78 M2, Nivel 03 2,197.78 M2, Nivel 04 2,197.78 M2, Nivel 05 2,197.78 M2, Nivel 06 2,197.78 M2, Nivel 07 2,197.78 M2, Nivel 08 2,197.78 M2, Nivel 09 2,197.78 M2, Nivel 10 1,773.08 M2, Nivel ROOF 1,916.79 M2: 26,266.09 M2.

Canchas: superficie de 411.17 M2, el Kids Club con superficie de 557.73 M2, la alberca abarca 2,627.50 M2, los pergolados abarcan: 271.20 M2.

Etapas de Preparación del sitio y construcción. (Tomado de la información adicional requerida en el punto 2.)

Las diferentes etapas que componen el proceso de construcción de este proyecto:

- Preparación de obra:

Se crearán las condiciones para un trabajo eficaz. Esto incluye el suministro de agua, los baños, la electricidad y un camino de acceso para los vehículos y la maquinaria de construcción, se elaborarán bodegas y áreas de almacén de materiales, así como también se designa un área para el contenedor de escombros y basura. La propiedad se preparará para las obras posteriores, lo que incluye, la demolición de pequeñas construcciones existentes o la eliminación de maleza. Cuando la obra esté totalmente preparada y montada se empezará a construir. Tiempo de ejecución: 1 mes.

- Preparación del terreno:

Antes de iniciar la construcción, se preparará el terreno, nivelando y limpiando el área, realizando excavaciones y asegurando la estabilidad del suelo. En esta fase de construcción del edificio se lleva a cabo la limpieza y nivelación del terreno, así como la instalación de las infraestructuras temporales necesarias para la construcción, como casetas, vallas y andamios. Tiempo de ejecución: 1.5 mes.

- Cimentación. Esta etapa se enfoca en la construcción de los cimientos, que brindan estabilidad y soporte a la estructura. Se utilizarán diferentes técnicas y materiales según las características del suelo y la carga que deberá soportar la construcción. Se excava el terreno para construir las pilas, bases y cimientos del edificio. Estos elementos soportarán la carga de

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

la estructura y deben ser adecuados a las condiciones del suelo y las características del **proyecto**. Las obras de tierra se realizan en distinta medida, se cavan fosas y canales, se enderezan las superficies de tierra, etc. Le sigue la construcción de sótanos o trabajos de cimentación. Entre ellas se encuentra la construcción del sótano, la colocación de pilas de cimentación, contratrabes, el colado de la losa de rodamiento, la colocación de la canalización principal y los trabajos de impermeabilización.

Las presentes especificaciones rigen el procedimiento constructivo de la perforación y construcción de pilas coladas in-situ. A continuación se detalla el procedimiento para realizar cada una de las actividades:

I.- Generales.

Con base en las condiciones estratigráficas existentes, la solución de cimentaciones profundas a base de pilas coladas in situ se desarrollarán de la siguiente manera:

Trabajos por ejecutar. Los trabajos por ejecutar consisten en la perforación y construcción de pilas de cimentación profunda. La geometría, ubicación y características de las pilas deberá consultarse en los planos estructurales correspondientes.

Procedimiento constructivo.

- Trabajos previos.

A continuación, se describen los trabajos que se deberán hacer antes de empezar la perforación de las pilas ya que siempre se tienen diferentes condiciones de trabajo de acuerdo con cada proyecto. En las zonas de construcción se deberá limpiar toda el área donde se ubicarán las zapatas y estribos la cual incluye el área de maniobras (despalmar, retiro de todo material ajeno a la obra, etc.) dejando la zona limpia para poder trabajar. Se deberán trazar la trayectoria de las tuberías de drenaje existentes con la finalidad de no interferir con los puntos de perforación. En caso de que alguna de ellas interfiera con la perforación de la(s) pilas, se deberán reubicar la pila o en su defecto se desviarán las tuberías de acuerdo con lo mencionado con el proyecto de obras hidráulicas.

Para perforar las pilas que se encuentran dentro del **proyecto**, en caso de requerirse, se deberán construir plataformas con material que garantice la estabilidad de los equipos a emplearse hasta cubrir el área de cada una de las zapatas en donde se perforarán las pilas. Con objeto de facilitar la construcción de la cimentación, se deberá verificar que no exista ninguna instalación municipal (agua, luz, PEMEX, fibra óptica, etc.) que interfiera con la perforación de las pilas de cimentación. En caso contrario, será necesario reubicarlas según

"CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

proyecto y especificaciones de cada dependencia previa aprobación de la supervisión. Realizado lo anterior, se procederá a la perforación y construcción de pilas, siguiendo el procedimiento indicado a continuación en el siguiente inciso.

II.- Perforación y construcción de pilas. Con objeto de facilitar la construcción de las pilas se deberán seguir los siguientes puntos:

1.- Se deberá ubicar con exactitud mediante estacas en campo con equipo topográfico los sitios en donde se construirán las pilas que constituirán la cimentación profunda de acuerdo con los planos de construcción. Antes de iniciar la perforación, se deberá verificar la variación del eje de las pilas y de las zapatas respecto a su ubicación de **proyecto**. Dicha posición no podrá ser mayor al 2% del diámetro de la pila además de haber ubicado en planta la trayectoria de las tuberías de drenaje para no romperlas cuando se esté realizando la perforación de las pilas.

2.- Ubicada en campo la posición de las pilas se procederá a colocar el equipo de perforación en el sitio indicado para cada pila.

3.- El equipo deberá tener la capacidad suficiente y la herramienta tendrá que ser la adecuada para garantizar la verticalidad del barreno, minimizar la alteración del suelo adyacente a la excavación, obtener una perforación limpia y conservar las dimensiones de proyecto en toda la profundidad, evitando la sobre excavación lateral y vertical del terreno (cuando se perfora en material de boleos y rocas empacadas en arenas y arcillas, la sobre excavación lateral será difícil de evitar por las oquedades y caídos del material inestable del lugar).

4.- Durante la realización de los trabajos se llevará un registro de la localización de las pilas, las dimensiones de perforaciones, las fechas de perforación y de colado, la profundidad y espesores de los estratos y las características de los materiales de apoyo.

5.- Una vez instalado el equipo, se iniciará la perforación a partir del nivel de plataforma hasta el nivel de desplante especificado en los planos estructurales el cual deberá ser aprobado por un ingeniero especialista en geotecnia. Durante los trabajos de perforación se deberá verificar en forma continua la verticalidad de la barra Kelly o barretón empleando equipo topográfico, especialmente después de haber pasado algún obstáculo que pudiera desviar la perforación. La desviación de la verticalidad con la que será aceptable construir la pila será del 2% máxima tolerable de su longitud.

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

III.- Perforación con lodo bentonítico.

Características de la lechada bentonítica. La lechada estará formada por una mezcla de agua y bentonita en relación aproximada de 6% en peso de la bentonita que deberá satisfacer las siguientes propiedades físicas:

- Viscosidad Marsh: entre 30 y 55 seg.
- Contenido de arena: no mayor de 10%
- Densidad: mayor de 1.03 gr/cm³
- PH: entre 7 y 10

Preparación de la lechada bentonítica.

Para la preparación del lodo bentonítico se utilizará un mezclador y recipientes de almacenamiento dejándolo reposar durante un período mínimo de 24 Hrs para garantizar su hidratación. De los recipientes, se trasladará el lodo a la perforación de la pila con una bomba para lodos. La lechada bentonítica no se podrá verter en el drenaje urbano, por lo que se deberá destinar un área para recolectarla. Para evitar la contaminación con la bentonita se puede sustituir por polímero que realiza las mismas funciones sin contaminar. La verificación de las condiciones de desplante se realizará a través de una plomada de concreto así como también se deberá verificar la profundidad de perforación y limpieza del fondo (libre de azolves).

Terminada la perforación y efectuada la limpieza del fondo de la misma, se procederá a la colocación del armado de la pila y se inicia la colocación del concreto para el colado de la pila por medio del sistema de tubería tremie. Es en este momento cuando el concreto, por diferencia de densidades, desaloja a los lodos bentoníticos dentro de la perforación hacia la superficie mientras estos lodos bentoníticos son bombeados a un tanque de recuperación en donde son almacenados, evitando que invadan la zona de trabajo y contaminen el entorno. Una vez recolectados los lodos bentoníticos dentro del depósito, estos serán desechados en el depósito que asigne y autorice la dependencia a cargo. En caso de contrario de que se usen lodos poliméricos, a la cantidad de lodos recuperada se le aplica un aditivo químico especial para romper las moléculas de la viscosidad del polímero y poderlo vaciar al drenaje sin causar contaminación alguna.

IV.- Armado de la pila.

Se dispondrá de un área especial para habilitar y armar el acero de refuerzo de acuerdo con las especificaciones estructurales del **proyecto**. El recubrimiento del armado se garantizará mediante la colocación de separadores de concreto con forma de roles (donas) cuyos ejes deberán ser los estribos o zunchos de armado. Una vez alcanzada y verificada la profundidad de desplante de la pila, se procederá a bajar, mediante el empleo de una grúa el acero de

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

refuerzo previamente armado según lo indicado en el proyecto estructural correspondiente. Una vez colocado el acero de refuerzo se colocará la tubería Tremie o trompa de elefante mediante de la cual se colocará el concreto.

V.- Colado de pilas.

El tamaño máximo del agregado será de $\frac{1}{2}$ " y el revenimiento de 18 a 20 cm. debiendo mantenerse fluido durante todo el proceso de colocado, lo que puede implicar el uso de un retardante de fraguado.

La tubería se introducirá por tramos antes de bajar el primer tramo de tubo Tremie; se deberá sellar por medio de un balón de látex o una esfera de poliestireno (diablo) cuya función será evitar la segregación del concreto al iniciarse el colado; el balón flota hasta la superficie al salir del extremo inferior de la tubería. La unión entre cada tramo de tubería se hará por medio de coples con los cuales se evitará que el concreto tenga contacto con el agua freática. Adicionalmente deben ser perfectamente herméticos para impedir que la columna de concreto al bajar succione aire o agua del exterior. Los tramos de tubería no serán mayores de 3 metros de largo y tendrán un diámetro mínimo de 8 veces mayor al del agregado grueso máximo con espesores de pared entre 6 y 8 milímetros. La tubería deberá ser perfectamente lisa por dentro y por fuera acoplada en toda su longitud a fin de facilitar el flujo continuo y uniforme del colado y así evitar que dicha tubería atore en el armado previamente instalado. El tramo que sobresalga en superficie se conectará a la tolva o embudo.

La boca de esta tolva deberá quedar a una altura conveniente para que se pueda descargar directamente el concreto desde las ollas revolvedoras. Todo el conjunto se subirá o bajará durante el colado, por lo tanto deberá contarse con el equipo necesario para efectuar esos movimientos. Los tramos de tubo deberán ser lo suficientemente resistentes y pesados para soportar el manejo de ésta.

El extremo inferior de la tubería deberá quedar apoyado en el fondo de la excavación antes de iniciar el colado para evitar que el balón salga antes de empezar el colado. Una vez colocada la tubería tremie, se procederá a vaciar el concreto de la pila. Para iniciar el flujo del concreto, deberá llenarse la tubería y proceder a levantar ligeramente la boca de descarga para permitir que el diablo escape o que rompa el sello en el extremo, por lo que el concreto fluirá entonces y desarrollará un montón alrededor de la boca de la trompa para establecer el sello.

Una vez establecido el sello, se continuará con la colocación del concreto en la masa del concreto existente.

El concreto por utilizar deberá ser suficientemente fluido para que, sin necesidad de vibrarlo, penetre y se distribuya uniformemente por toda la pila. La boca de descarga de la trompa de

"CONDominio NAYARIT, QUINTA DEL MAR"
Nayarit Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

colado no deberá quedar nunca ahogada menos de 1.00 metros en el concreto que se esté colando. Para ayudar al concreto a fluir al principio, podrá desplazarse la trompa verticalmente hacia arriba y hacia abajo vigilando que permanezca siempre suficientemente ahogada en el concreto.

El concreto no deberá ser vaciado de golpe dentro de la tolva, lo anterior con el objeto de lograr un flujo suave y continuo por lo que no deberán tenerse recesos o suspensiones mayores de 15 minutos (con el fin de eliminar las juntas frías).

Es necesario llevar un riguroso control de colado midiendo en forma permanente la variación del nivel de la superficie del concreto y anotándolo en un registro con objeto de poder decidir el retiro oportuno de los tramos de la tubería de colado y programar adecuadamente el suministro de concreto para evitar los recesos. Conforme se vaya llenando la perforación con concreto, se irá sacando la tubería tremie hasta concluir el colado de la pila. El concreto a emplearse deberá cumplir con las especificaciones indicadas en el proyecto estructural correspondiente.

El colado de la pila deberá quedar al nivel de plataforma existente para posteriormente descabezar la pila y ligarla a la zapata de cimentación de acuerdo con lo indicado en los planos estructurales correspondientes.

El concreto a utilizar deberá tener un revenimiento máximo de 18 centímetros y como mínimo 15 centímetros y en su elaboración deberán usarse aditivos para retardar el fraguado durante el colado así como para manejar las características del flujo.

VI.- Inspección y verificación.

La finalidad de la inspección y verificación será garantizar que los trabajos se construyan conforme a las presentes especificaciones. Para esto será necesario contratar personal con amplia experiencia e interpretación para este tipo de trabajos. Dentro del personal se deberá contar con la presencia de un ingeniero geotecnista que supervisará los trabajos de manera continua y evaluar de manera continua las condiciones reales del subsuelo.

La inspección y verificación de pilas deberá incluir los siguientes aspectos:

- La corroboración de la localización.
- La inspección directa de la perforación.
- La protección del agujero y de las construcciones vecinas y públicas.
- La verificación de la verticalidad del barreno y de las dimensiones del fuste.
- La confirmación de la profundidad de despiante.

"CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

- La verificación de la calidad de los materiales usados para el concreto y acero de refuerzo.
 - La verificación de que los procedimientos de colocación del concreto sean adecuados.
- Se deberá entregar un informe diario firmado por la contratista y la supervisión conteniendo la siguiente información:
- Localización precisa y dimensiones de los barrenos perforados.
 - Elevaciones precisas del brocal y del fondo.
 - Registro de mediciones de la vertical.
 - Método para la perforación
 - Descripción de los materiales del subsuelo.
 - Descripción del ademe temporal o permanente colocado.
 - Métodos utilizados para la limpieza de la perforación.
 - Control de calidad del acero de refuerzo a emplear.
 - Método de colocación del concreto
 - Registro de carga de altura del concreto durante la extracción del ademe.
 - Condición del concreto entregado en obra incluyendo el control del revenimiento, peso volumétrico, aire incluido, ensayos en cilindros en compresión y otras pruebas.
 - Registro de desviación de las especificaciones y decisiones tomadas al respecto.

Notas:

- 1.- Los detalles del armado, de la unión de elementos estructurales y de características de resistencia del concreto, se indican en los planos estructurales correspondientes.
- 2.-La perforación no deberá quedar abierta por más de 12 horas por lo que cuando se trate de un fin de semana o día festivo, se podrá iniciar dicha perforación, siempre y cuando se tenga previsto el personal y el material necesario para efectuar el colado de la pila.
- 3.-Antes de terminar la perforación se deberá tener listo el armado de la pila para colocarse.
- 4.-Al inicio, reinicio y durante la ejecución de cada perforación deberá verificarse que la barra Kelly esté perfectamente vertical revisándolo en dos direcciones ortogonales entre sí con especial atención al momento de haber pasado algún obstáculo que pudiera desviar la perforación.

Tiempo de ejecución: 1.5 mes.

Estructura

En esta fase se construirán los elementos estructurales de la edificación, como columnas, vigas y losas, siguiendo el diseño previamente establecido. Se construyen los elementos estructurales del edificio, como columnas, vigas y losas, así como las paredes divisorias y exteriores, utilizando materiales como concreto armado, acero y block. El siguiente paso es construir los muros de carga y columnas encima de los cimientos, durante la fase de construcción del almacén también se instalan las rampas, las escaleras, las paredes interiores.

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

El concreto armado en las columnas y paredes se vierten y se curan. La fase de construcción del armazón de cimbras es rápida y eficaz, en este caso, los módulos individuales se producen de forma centralizada en una fábrica y se unen en la obra.

Las columnas son diseñadas con una sección y refuerzo según los esfuerzos que debe resistir, generalmente repartiendo el esfuerzo longitudinal simétricamente en la cara de la sección, para no causar excentricidades en el elemento.

El acero de refuerzo debe colocarse en la longitud y con el diámetro estipulado en el diseño estructural. La longitud y lugar de los traslajos en el refuerzo longitudinal no debe exceder más de la mitad de las varillas a una misma altura.

Los estribos se distribuirán de acuerdo con el diseño, respetando las zonas de confinamiento e iniciando a una distancia respecto al nudo.

La zona de confinamiento es una distancia en la cual se colocan los estribos con menor espaciado entre sí para mejorar la resistencia del concreto. Una vez están amarrados todos los estribos, sobre la placa se cimbra el perímetro de todas las columnas demarcando la sección con total exactitud, evitando así que la columna genere excentricidades no contempladas en el diseño, afectando la rigidez del conjunto.

Para garantizar que las varillas queden en su lugar, basta colocar un par de estribos encima del tramo a vaciar. Dicho espiral otorga al núcleo de concreto un confinamiento adicional.

Cimbrado.

Las cimbras que van a conformar el encofrado de la columna deben limpiarse y engrasarse como preparación de la fundida de concreto. Antes de colocar las cimbras de cada columna, se debe revisar que el armado, traslajos y distribución de estribos se haya realizado de acuerdo con los planos estructurales. Posteriormente se procede a la colocación de los tableros con la base en la cimbra que se ha trazado sobre la placa, alineándolos lo mejor posible según la sección de la columna. Para darle soporte inicial a las formaletas se clavan los tableros con puntillas hasta que éste se soporte solo; en este momento se colocan las mordazas o abrazaderas que son las encargadas de ajustar la formaleta y mantener la sección constante evitando abombamientos y desalineamientos. Las mordazas deben quedar horizontales y muy bien ajustadas a los tableros.

Después la columna debe ser apuntalada y plomada. Los puntales se apoyan en tablas clavadas en los taches dejados para este fin durante la fundida de la placa y nunca debe romperse esta última para dar apoyo a los paraleles. Los tensores, que son alambres trenzados, se amarran del encofrado y de la placa, gracias al tache propuesto anteriormente. Es importante apuntalar tres caras del encofrado, para que la columna quede plomada por

"CONDOMINIO NAYAPTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarit Quinto del Mar, SA de CV



todas sus caras.

Una manera de verificar la verticalidad de la formaleta es empleando cilindros que se toman para medir la resistencia del concreto (aquellos que no son utilizados en el ensayo de resistencia a la compresión), y un hilo. En el extremo superior, el hilo se amarra a uno de los elementos horizontales de la formaleta. En el extremo inferior se amarra a un cilindro de concreto, generando así una referencia vertical durante el proceso de vaciado del concreto. De esa manera, se puede revisar constantemente la verticalidad de la formaleta, para evitar desplomes en la misma.

Colado del concreto

Antes de realizar el colado del concreto, se deben humedecer completamente las caras interiores de las formaletas para evitar que le quiten humedad al concreto, ya que esto puede afectar las propiedades de la mezcla. Al verter el concreto en la formaleta, se recomienda vaciar con alturas inferiores a 1,2 metros, si no es posible, se pueden utilizar tubos o canaletas procurando que el concreto no golpee el refuerzo ni la cimbra para evitar la segregación durante la colocación del concreto.

A medida que se realiza el vaciado del concreto en la columna, este debe ir consolidándose con vibradores convencionales, con el fin de retirar el aire que queda atrapado durante el proceso y lograr la acomodación de los agregados para una distribución uniforme. También es importante golpear la base de las formaletas con un martillo de caucho -también llamado chapulín- para lograr sacar burbujas de aire atrapado y evitar la formación de hormigueros.

Para finalizar el proceso de vaciado, se debe sobrepasar el nivel de la columna en 2 cm aproximadamente, con el fin de prever la pérdida de volumen del concreto durante el proceso de fraguado. Una vez terminado el vaciado, se debe volver a plomar la columna de inmediato, para garantizar que ha quedado en la posición exacta definitivamente.

Las cimbras no pueden ser removidas antes de que el concreto haya alcanzado entre el 15% y el 20% de la resistencia a los 28 días. Después de desencofrada la columna, se procede a revisar que no hayan quedado hormigueros, los cuales deben ser analizados para saber si se hacen reparaciones con epóxicos o se debe demoler por completo la estructura para volverla a fundir.

Curado del elemento

Para el curado del concreto, se pueden usar varias técnicas, aunque generalmente se usan recubrimientos de plásticos para evitar el escape de humedad y la reacción del cemento se lleve a cabo satisfactoriamente. Otro método puede ser cubrirlas con costales y mojarlas con manguera constantemente.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Losas de concreto

Se refiere a la creación in situ de una losa de concreto, cuyo espesor típicamente varía entre 8 y 10 cm, reforzada con varillas de acero de aproximadamente $\frac{3}{4}$ de pulgada de diámetro. Durante este proceso, se vierte la mezcla de concreto sobre la cimbra, una estructura temporal que confiere la forma a la losa horizontal integrante del edificio.

Esta placa actúa como un elemento de soporte que distribuye las cargas verticales (cargas vivas y muertas) de manera uniforme sobre la estructura del edificio. El colado de losa implica una secuencia de pasos cuidadosamente planificados, desde la preparación del terreno y la instalación del encofrado hasta el vertido y el curado del concreto.

Realizar un colado de losa de concreto requiere de una serie de materiales específicos para garantizar un resultado exitoso. A continuación, enumeramos los elementos esenciales necesarios para llevar a cabo esta labor:

1.- Materiales para la mezcla de concreto:

- **Cemento:** ingrediente principal que proporciona la resistencia a la mezcla de concreto.
- **Arena:** utilizada como agente de relleno para mejorar la trabajabilidad y reducir la contracción del concreto.
- **Grava:** proporciona resistencia y estabilidad estructural al concreto, sirviendo como agregado grueso.
- **Agua:** esencial para la hidratación del cemento y la formación del concreto. La cantidad de líquido debe ser proporcional y acorde a la mezcla.

2.- Acero de refuerzo:

- Las varillas corrugadas se utilizan para mayor adherencia entre el acero y el concreto, esto con el fin de optimizar la transmisión de fuerzas en la estructura.

3.- Cimbra:

- Moldes utilizados para construir la estructura temporal que define la forma y dimensiones de la losa durante el colado. Estos pueden estar fabricados de diversos materiales, como madera, metal o plástico.

1. Instalación de la cimbra:

- Se construye la cimbra, que actúa como un molde para contener el concreto durante el colado. En esta etapa, es crucial verificar que esté adecuadamente armado, nivelado y que sea lo suficientemente resistente para soportar el peso del concreto fresco.
- También es fundamental asegurarse de que la superficie de la cimbra esté limpia y libre de polvo. Esta medida contribuirá a que el concreto se adhiera de manera óptima.

2. Colocación de refuerzos:

- Se colocó el acero de refuerzo dentro de la cimbra para fortalecer la losa y proporcionar

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

resistencia adicional contra las tensiones. Durante este proceso, se utilizan piedras de grava o silletas para calzar las varillas que están en contacto con la cimbra, elevándolas aproximadamente de 2 a 2.5 centímetros. Esto se hace con el fin de permitir que la mezcla de concreto entre y cubra de manera más eficiente el emparrillado y el área de la losa en su totalidad.

Además, es necesario humedecer la base de la cimbra para prevenir que absorba agua de la mezcla. Esto asegura que la cimbra mantenga su integridad y evita que afecte la calidad del concreto durante el colado.

3. Preparación del concreto:

- Después, se procede a incorporar el cemento, agua, arena y grava en las proporciones adecuadas para preparar la mezcla de concreto. Es crucial corroborar que la mezcla esté completamente integrada y sin grumos, garantizando así una consistencia que facilite su manejo durante el proceso de colado.

4. Colado:

- Posteriormente, se vierte la mezcla sobre la cimbra de manera uniforme para evitar la formación de vacíos; normalmente, se emplea un vibrador para eliminar el aire atrapado. Luego, se procede a compactar y extender el hormigón con la ayuda de una pala o un jalador. Este proceso se inicia desde una esquina y se avanza de manera ordenada para evitar pisarla.

5. Acabado:

- A continuación, se procede a nivelar la superficie del concreto para lograr un acabado liso; esto se lleva a cabo típicamente utilizando una llana.

6. Curado:

- Una vez que toda el área de la losa esté cubierta y la mezcla comience a fraguar, es importante compactar el concreto. Posteriormente, se debe humedecer toda su superficie dos o tres veces al día durante un período de 28 días. Este proceso se denomina curado y ayuda a prevenir la formación de grietas en el hormigón. Al mismo tiempo, comienza el proceso de retirar el encofrado, pero hazlo de forma progresiva a lo largo de un período de 21 días. Dicho procedimiento se lleva a cabo de esta manera porque el endurecimiento y la obtención de resistencia óptima del concreto se desarrollan según lo siguiente:

- Alcanza entre el 30 % y el 40 % de su resistencia a los 3 días.
- Alcanza entre el 50 % y el 70 % de su resistencia a los 7 días.
- Alcanza su resistencia completa, es decir, el 100 %, a los 28 días.

Siguiendo estos pasos, es posible obtener una estructura sólida y confiable para diversas

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

aplicaciones constructivas. Adicionalmente, hay ciertos factores clave que debes conocer y llevar a cabo para garantizar el éxito del colado de losa.

Tiempo de ejecución: 9 meses.

Instalaciones.

Aquí es donde se lleva a cabo la instalación de sistemas eléctricos, de plomería, climatización, redes de comunicación, entre otros, asegurando el correcto funcionamiento y confort de la construcción. En esta fase de la construcción, se instalan los sistemas eléctricos, de fontanería, climatización, gas y comunicaciones.

Acabados.

Una vez se ha construido el esqueleto del edificio que acabará soportando toda la estructura u obra que estemos realizando, se pasa a la fase de construcción interior. Esta fase también se conoce como la de los acabados, ya que se realizan los detalles especificados en los planos. El objetivo de la fase de acabados es finalizar la obra según las especificaciones. Durante la fase de construcción del interior, se reúnen varios trabajadores cualificados y oficio, esta coordinación la lleva a cabo el arquitecto o el director de obra. Se realizarán los trabajos de recubrimientos, pintura, carpintería, instalación de pisos, puertas y ventanas, techos y mobiliario fijo dando los toques finales estéticos y funcionales y se lleva a cabo la impermeabilización y aislamiento del edificio. Tiempo de ejecución: 6 meses.

Urbanización y áreas comunes.

Se construyen las áreas comunes del edificio, como jardines, piscinas, zonas de juego y estacionamientos, así como los accesos y las vías de circulación.

Tiempo de ejecución: 2 meses.

Inspección y pruebas.

En esta fase se llevan a cabo las inspecciones para verificar que la construcción cumple con los estándares de calidad y seguridad establecidos. Además, se realizan pruebas en las instalaciones para asegurar su correcto funcionamiento. Tiempo de ejecución: 1 mes.

Mantenimiento y garantía.

Se ofrece un período de garantía durante el cual se encargará de reparar o solucionar cualquier problema que surja en las fases de la construcción del edificio

Etapas de operación y mantenimiento

Las actividades en comento consistirán en la limpieza y mantenimiento normal 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. 138.01.03/4144/2024

instalaciones de electricidad, agua, y sanitaria, así como del mantenimiento de áreas verdes, entre otros aspectos. También será realizado un mantenimiento constante de exteriores que consiste en el pintado de las paredes y fachadas principalmente. Asimismo, de ser necesario, se darán mantenimientos mayores y, en su caso, remodelaciones. Con respecto a la fauna nociva, se contratará el servicio que realizará fumigaciones periódicas preventivas con productos autorizados.

En lo que se refiere a las tecnologías propiamente dichas para la emisión y el control de residuos líquidos, (aguas sanitarias y jabonosas) se incorporarán directamente al sistema de tratamiento de aguas residuales del municipio. Los residuos sólidos que se generarán serán los comunes (papel periódico, papel higiénico, cartón, desperdicios de comida, latas de aluminio, plástico, entre otros), para lo cual se contempla un programa de manejo de residuos sólidos, el que considerará entre otras metas, separar los materiales sintéticos de los residuos orgánicos.

De manera general, se considera que el programa de mantenimiento se refiere básicamente a la conservación del buen estado de las edificaciones, del sistema de electrificación, de agua entubada del drenaje sanitario y vialidades, cuidando o manteniendo su buen estado y seguridad, estas acciones son consideradas como permanentes.

Etapas de abandono del sitio

En esta etapa se realizará un análisis de todas las instalaciones, en sus diferentes funciones y componentes, para determinar su viabilidad en torno a una probable rehabilitación, o sustitución de estas, o en su caso su demolición y restablecimiento del sitio a las condiciones que imperaban antes de la implantación del **proyecto**.

7. Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso de suelo.

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

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

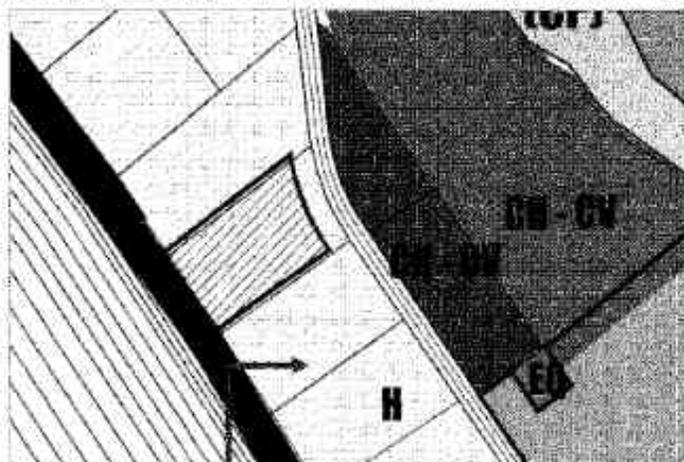
los cuales se refieren a continuación:

Que, para desarrollar el **proyecto**, la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracciones IX y X y de la **LGEIPA** y 5º Incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de la Ley General de Bienes Nacionales y su Reglamento la Ley General de Vida Silvestre y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio perteneciendo el sitio del proyecto en la Unidad Biofísica Ambiental (UAB) número 65 denominada "Sierras de la Costa de Jalisco y Colima", situada en la parte norte y oeste del estado de Colima y oeste del estado de Jalisco, y en materia climática la que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el sitio del **proyecto** no se encuentra dentro o en la cercanía de ningún Área Natural Protegida, por lo que el **proyecto** no influye en ninguna de ellas.

Respecto a la vinculación del **proyecto** con los aspectos urbanísticos, el **proyecto** se inscribe dentro del Plan de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta Flamingos, en donde el uso de suelo es **Hotelero**.



USO DE SUELO	TIPO DE SUELO	TIPO DE SUELO
15	16	17
18	19	20
21	22	23
24	25	26
27	28	29
30	31	32
33	34	35
36	37	38
39	40	41
42	43	44
45	46	47
48	49	50
51	52	53
54	55	56
57	58	59
60	61	62
63	64	65
66	67	68
69	70	71
72	73	74
75	76	77
78	79	80
81	82	83
84	85	86
87	88	89
90	91	92
93	94	95
96	97	98
99	100	

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Mayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Norma Oficial Mexicana	Vinculación con el proyecto
<p>NOM-002-ECOL-1996 la cual establece los límites máximos posibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado.</p>	<p>Por lo señalado, en su momento se realizará el trámite correspondiente.</p>
<p>NOM-002-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal (DOF 03 de junio de 1998),</p>	<p>El proyecto cumplirá con esta disposición mediante la descarga de sus aguas residuales de la etapa de operación en la red de alcantarillado sanitario municipal ubicada al pie del lote de acuerdo con la factibilidad técnica, la cual es operada por el OROMAPAS. En lo que respecta a las etapas de preparación del sitio y construcción, se colocarán sanitarios portátiles en el sitio de obra, los cuales serán suministrados por una empresa local, misma que se encargará también de su mantenimiento.</p>
<p>NOM-041-SEMARNAT-2015 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.</p>	<p>La ejecución del proyecto requiere la utilización de vehículos a gasolina, que se utilizarán para labores de supervisión y para el transporte de personal. Dichos vehículos contarán con el mantenimiento preventivo para asegurar el mínimo de emisiones de gases contaminantes, de acuerdo con lo estipulado en la norma.</p>
<p>Norma Oficial Mexicana NOM-043-SEMARNAT-1993. Que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas.</p>	<p>La puesta en marcha del proyecto, sobre todo en la etapa de preparación y construcción, producirá material particulado cuyo efecto se percibirá dentro del proyecto y en su zona de influencia. Por tal motivo se ha de procurar un mínimo de emisiones de este tipo.</p>
<p>NOM-045-SEMARNAT-2017 Protección ambiental.- Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.</p>	<p>La ejecución del proyecto requiere de la operación de maquinaria que opera con diésel, y no obstante que la norma en cita, excluye a la maquinaria dedicada a la construcción, es innegable que un equipo con mantenimiento preventivo tiene un mejor y mayor rendimiento, por lo que se estará atento a esta prevención.</p>
<p>NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental – Especies nativas de</p>	<p>Aunque en el sitio del proyecto no habrá alteraciones a la flora y fauna se tendrá cuidado de</p>

"CONDOMINIO HAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Hayarta Quinto del Mar, SA de CV.

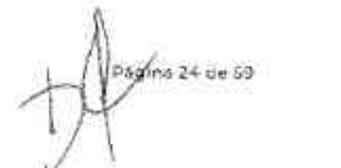


Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

México flora y fauna silvestres – Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio. Lista de especies en riesgo.	supervisar la presencia de cualquier tipo de fauna para aplicar un programa que se requiera en su caso.
NOM-080-SEMARNAT-1994 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	La operación del proyecto , requiere la utilización de vehículos distintos, que se utilizarán para labores de construcción, supervisión y operación y mantenimiento. Dichos vehículos contarán con el mantenimiento preventivo para asegurar el mínimo de emisiones de ruido de acuerdo a lo estipulado en la norma
NORMA Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011 Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de estos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.	Es probable que en las instalaciones se generen residuos de manejo especial por lo que se dará el manejo adecuado a los residuos sólidos urbanos y otros como lo pueden ser los empaques de cartón y plásticos de los diversos insumos que requiere la planta de beneficio; para lo cual se implementará un plan de manejo de residuos.
NOM-162-SEMARNAT-2012 Norma Oficial Mexicana que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. (DOF 01 de febrero de 2013).	El proyecto se ubica en los límites de una zona que es utilizada como área de anidamiento de tortuga marina (<i>Lepidochelys olivacea</i>), por tal razón se realizará un análisis particular de la norma en el apartado siguiente.
5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones: Vinculación: Ya se ha mencionado que el proyecto no se refiere a un aprovechamiento no extractivo de la especie, sin embargo, respetarán las especificaciones que se señalan.	
5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	Se está presentando una manifestación de impacto ambiental por el proyecto , que incluye la observancia a las disposiciones de la Norma que se analiza.
5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del Área Natural Protegida.	El sitio de anidación no se ubica dentro un Área Natural Protegida; por lo tanto, no le aplica el término.

"CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinta del Mar, SA de CV.





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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación. Se cumple.	En el sitio de anidación no existe vegetación nativa de ningún tipo, por otra parte, no se han introducido especies exóticas. Para detalles ver reporte fotográfico.
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación. Se cumple.	En el sitio de anidación no se tiene un recuento histórico de vegetación natural nativa por lo que no puede hablarse de regeneración.
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	En su momento se delimitará una zona de playa, específicamente para la anidación, en donde, en ninguna temporada existen objetos o materiales que pudieran interferir con las actividades de las tortugas.
5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Las luminarias se encuentran alejadas de la ZOFEMAT, permaneciendo encendidas de las 17:00 a las 20:00 horas.
5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	Las luminarias se encuentran alejadas de la ZOFEMAT, permaneciendo encendidas de las 17:00 a las 20:00 horas.
5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular	En el sitio de anidación está estrictamente prohibido el uso y tránsito de cualquier tipo de vehículo, de igual manera no se permite el paso de mascotas, y se está vigilante del acceso incontrolado de cualquier animal silvestre o

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.





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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

<p>los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.</p> <p>En el sitio de anidación está estrictamente prohibido el uso y tránsito de cualquier tipo de vehículo, de igual manera no se permite el paso de mascotas, y se está vigilante del acceso incontrolado de cualquier animal silvestre o doméstico a la zona.</p>	<p>doméstico a la zona.</p>
<p>6. Especificaciones de manejo</p> <p>6.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de manejo con tortugas marinas y sus derivados en el hábitat de anidación, deben tramitar previamente la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre correspondiente ante la Secretaría de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, sin perjuicio de las demás disposiciones jurídicas aplicables.</p>	<p>Como se ha referido en numeral anterior, el proyecto no está orientado a las actividades de manejo de tortugas marinas, aunque cuenta con asesoría de expertos en la materia.</p>

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

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

Delimitación del Sistema Ambiental (SA) en el que se inscribe el proyecto.

El **proyecto** se ubica en una región altamente transformada por la actividad turística desde hace décadas, por lo cual los elementos bióticos de diferenciación entre los ecosistemas originales casi se han perdido. En este contexto la construcción de obras viales, como caminos y puentes, y la edificación de centros urbanos ha puesto fronteras, artificiales; al componente ya señalado. Por otra parte, aunque la topografía casi plana de la zona no ha sido cambiada significativamente, las nivelaciones de terrenos para la construcción de obra diversa sí que ha modificado la perspectiva, por lo menos desde la percepción humana. Bajo este referente se observa que las nuevas fronteras, no solo restringen sino

"CONDONIMIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinta del Mar, SA de CV





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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

que evitan la dispersión de flora silvestre y el movimiento de diversas especies de fauna, con excepción de las aves.

De esta suerte el establecimiento de los límites del **SA** representativo para el **proyecto**, con una superficie de 1'816,539 (181.65 Ha), se consideró limitado en los por los siguientes puntos:

Norte: Propiedades privadas y confluencia con el Boulevard Central

Sur: Boulevard Nuevo Vallarta

Este: ZOFEMAT de Océano Pacífico.

Oeste: Paseo de Los Cocoteros y Límite de propiedades privadas.

Además, en el sitio del **proyecto** y el **SA** el clima abarca dos categorías, como a continuación se comenta. Cálido subhúmedo y cálidos (que cubre la mayor parte del **SA**); temperatura media anual mayor de 22°C y temperatura del mes más frío mayor de 18°C (Aw2/ Aw1). Precipitación del mes más seco entre 0 y 60 mm.

de acuerdo a los estudios de geotecnia, en el sitio del **proyecto** se encontró que se tiene un estrato de 0.0 a 1.2 m, de arena suelta, posteriormente se detectó un estrato de hasta 4.8 m de espesor, el cual consiste en una arena de compactidad compacta. Posteriormente se tiene arena densa hasta los 9.0 m, y de ahí sigue siendo arena hasta los 13.8 m, de profundidad, pero de compactidad muy densa. Después de ahí, se tiene un estrato de arenas con gravas de compactidad muy densa. El nivel de aguas freáticas se localiza a 3.5 m, respecto al nivel de terreno natural actual.

En el **SA** se pueden identificar 2 diferentes grupos principales que son: el Arenosol (AR,), Solonchak (SC) y en menor cuantía el Phaeozem (PH).

Hidrología superficial. En el **SA** no existen escurrimientos o corrientes de agua, permanentes o torrenciales, no obstante fuera del **SA** se ubica el área denominada La Laguna del Quelele.

Delimitación del área de influencia.

Dado que el **proyecto** tiene sus límites bastante definidos y delimitados, tanto física como legalmente, y que además se ubica en una zona urbana en donde todos sus componentes (edificios, vialidades, etc.) tienen relación unos con otros, se ha determinado que esta área de influencia indirecta (AIi) se extiende en una franja de hasta los límites de la avenida Paseo de los Cocoteros (hacia el norte) y toda la **ZOFEMAT** (hacia el sur), por lo que área resultante es de 12,028 m². Por lo que se refiere al área de influencia directa (AID), esta se refiere a todo el polígono del predio que tiene una superficie de 41,938.32 m².

"CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Vegetación.

Vegetación que es posible encontrar en el SA del **proyecto**. Preferentemente en camellones y espacios privados.

Nombre científico	Nombre común
<i>Enterolabium cyclocarpum</i>	Parota
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo
<i>Ficus cotinifolia</i>	Higuera
<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa
<i>Ceiba petandra</i>	Ceiba
<i>Roseodendron Donell Smithii</i>	Primavera
<i>Phitecellobium dulce</i>	Guarnúchil
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima
<i>Acacia farnesiana</i>	Huizache

Fauna.

Las especies que se listan en este apartado, algunas de ellas fueron avistadas de manera puntual en el sitio del proyecto y en el SA, otras son referidas por bibliografía e informes varios.

La gran modificación que ha sufrido el ambiente natural de la zona, debido a la urbanización y al desarrollo del turismo, propició que una gran parte de la fauna silvestre se mudara a sitios propicios para su sobrevivencia. Algunas especies de mamíferos pueden ser avistadas en las inmediaciones de la población, en tanto que las aves (de mayor movilidad) son avistadas con frecuencia. Por la referencia a avistamientos puntuales, a continuación, se presenta un listado de fauna que es posible avistar en el SA.

Mamíferos.

Las especies más representativas son las siguientes: Tlacuaché (*Didelphys virginiana*), Armadillo (*Dasyus novemcinctus*), Ardilla (*Sciurus colliae*), Ardilla terrestre (*Spermophilus annulatus*) Mapache (*Proción lotor*), Coatí (*Nasua narica*), Conejo (*Sylvilagus floridanus*) (*Sylvilagus cunicularis*), Murciélago (*Choeronycteris mexicana*), Musaraña (*Cryptotis parva*), Musaraña (*Notiosorex crawfordi*), Ratón de campo (*Peromyscus thomasi cryophilus*), Zorrillo pigmeo (*Spilogale pigmaea*), Ratón de campo (*Xenomys Nelsoni*).

De las especies señaladas las siguientes se encuentran bajo alguna categoría de acuerdo a la **NOM-059-SEMARNAT-2010:**

Nombre	Categoría de protección
--------	-------------------------

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Murciélago (<i>Choeronycteris mexicana</i>)	Amenazada
Musaraña (<i>Cryptotis parva</i>)	Protección especial
Musaraña (<i>Notiosorex crawfordi</i>)	Amenazada endémica
Ratón de campo (<i>Peromyscus thomasi cryptophilus</i>)	Amenazada endémica
Zorrillo pigmeo (<i>Spilogale pigmaea</i>)	Amenazada endémica
Ratón de campo (<i>Xenomys Nelsoni</i>)	Amenazada endémica

Aves.

Debido a las condiciones del sitio y no obstante la degradación sistemática a que está sujeto el SA, las aves constituyen una categoría bastante amplia, de las cuales, las siguientes especies son las representativas.

Pájaro bobo (*Sula leucogaster*), Pelicano café (*Pelecanus occidentalis*), Cormorán (*Phalacrocorax olivaceus*), Aninga (*Anhinga anhinga*), Robiocardo (*Fregata magnificens*), Garza boba (*Botaurus lentiginosus*), Garcita verde (*Butorides striatus*), Garza nocturna (*Nycticorax viola-ceus*), Garza morena (*Ardes herodias*), Garza de dedos dorados (*Egretta thula*), Garza gris (*Egretta tricolor*), Garza azul (*Egretta caerulea*), Garza común (*Casmerodius albus*), Ibis blanco (*Eudocimus albus*), Cigüeña (*Mycteria americana*), Pichichin (*Dendrocygna autumnales*), Pato de castilla (*Cairina sp*), Zopilote negro (*Coragyps atratus*), Aura (*Cathartes aura*), Aguililla (*Buteogallus sp*), Aguililla mayor (*Buteo swainsoni*), Halcón gris (*Buteo nitidus*), Gavilán azor (*Accipiter gentilis*), Halcón peregrino (*Falco peregrinus*), Zanate (*Quiscalus mexicanus*), Cocolita (*Columbina inca*), Luis (*Pitangus sulphuratus*), Tirano (*Tyrannus melancholicus*), Gaviota (*Larus heermanni*), Playero (*Actitis macularius*), Fragata (*Fragata magnificens*), Calandria (*Cacicus melanicterus*), Colibrí (*Amazilia rutila*).

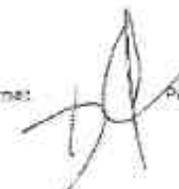
De las especies señaladas las siguientes se encuentran bajo alguna categoría de acuerdo a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**:

Nombre	Categoría de protección
Garza boba (<i>Botaurus lentiginosus</i>)	Amenazada
Garza morena (<i>Ardes herodias</i>)	Protección especial
Aguililla (<i>Buteogallus sp.</i>)	Protección especial
Aguililla mayor (<i>Buteogallus swainsoni</i>)	Protección especial
Halcón peregrino (<i>Falco peregrinus</i>)	Protección especial

Reptiles y anfibios.

Las especies de reptiles y anfibios que es posible avistar en el SA son las siguientes:

"CONDOMINIO NAYARIT, QUINTA DEL MAR"
Nayarit Quinta del Mar, SA de CV.





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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Garrobo (*Ctenosaura pectinata*), Lagarto enchaquirado (*Heloderma horridum*), Lagartija espinosa/ Roño (*Sceloporus horridus*), Boa (*Boa constrictor*), Cuije de cola azul (*Cnemidophorus linneatissimus*), Cuije de cola oscura (*Ameiva undulata*), Cuije de cola roja (*Cnemidophorus communis*), Roño de paño (*Anolis nebulosus*), Sapo común (*Bufo marinus*), Cascabel (*Crotalus basiliscus*), Tilcuete (*Drymarchon corais*), Ranita (*Bufo mazatlanensis*), Rana de Forreri (*Rana forreri*), Sapito (*Gastrophryne usta*), Besucona (*Hemidactylus frenatus*), Tortuga Golfina (*Lepidochelys olivacea*).

De las especies señaladas las siguientes se encuentran bajo alguna categoría de acuerdo a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**:

Nombre	Categoría de protección
Garrobo (<i>Ctenosaura pectinata</i>)	Amenazada endémica
Lagarto enchaquirado (<i>Heloderma horridum</i>)	Amenazada
Cuije de cola azul (<i>Cnemidophorus linneatissimus</i>)	Protección especial
Cuije de cola roja (<i>Cnemidophorus communis</i>)	Protección especial
Rana de Forreri (<i>Rana forreri</i>)	Protección especial
Sapito (<i>Gastrophryne usta</i>)	Protección especial
Tortuga Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	En peligro de extinción

9. Fracciones V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales y VI. Medidas preventivas y de Mitigación de los impactos ambientales.

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

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

"CONDOMINIO NAYARIT, QUINTA DEL MAR"
Nayarit Quinto del Mar, SA de CV.



Descripción de las medidas propuestas.

Etapa: Preparación del Sitio y Construcción.

Elemento impactado: Flora

Medidas propuestas: Prevención, mitigación.

Prevención: Solo se retirará la vegetación estrictamente necesaria para la obra nueva, se observa que no existen especies silvestres, solo de ornato.

Mitigación: En las nuevas áreas verdes se hará dar prioridad en la siembra de especies de la región, sin ser un listado limitativo, se propone la siembra de las siguientes especies:

Palma llanera: *Sabal rosei*

Huanacaxtle: *Enterolobium cyclocarpum*

Caoba: *Swietenia humilis*

Cedro: *Cedrela odorata*

Amapa: *Tabebuia rosea*

Tepehuaje: *Lysiloma acapulcense*

Higuera: *Ficus carica*

Elemento impactado: Fauna

Medidas propuestas: Prevención, Mitigación y Compensación.

Prevención: Previo a los inicios de los trabajos, se realizará una inspección del lugar para verificar si se cuenta o no con la presencia de fauna silvestre. En caso de presentarse se permitirá su libre y paulatino desplazamiento, sobre todo de aquellas de lento tránsito. Se prohíbe la utilización de ruido de cualquier tipo.

En caso de que se encuentre nidos o madrigueras activos, se procederá a registrarlos de forma documental y fotográfica, procurando identificar la especie a la que corresponde para su posterior reubicación.

Queda prohibido coleccionar, cazar o molestar a cualquier tipo de especie de fauna silvestre, tanto dentro como fuera del sitio del Proyecto.

Se darán pláticas de concientización a los trabajadores sobre la importancia de la fauna del territorio para favorecer su conservación.

Mitigación: En todo momento se mantendrán supervisadas las zonas aledañas a las instalaciones para efecto de no intervenir en esa zona, además cuidando de propiciar el desplazamiento de fauna hacia sitios seguros.

Compensación: Se elaborará un programa de rescate de fauna, en su caso, con el objeto de realizar capturas de especies para su relocalización en la zona de protección y de conservación o en sitios adecuados, previo acuerdo con la autoridad competente.

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinto del Mar, SA de CV.



Elemento impactado: Suelo

Medidas propuestas: Prevención.

Queda prohibido a los trabajadores y visitantes del Proyecto arrojar residuos de tipo doméstico dentro o fuera del área del Proyecto.

Se llevarán a cabo pláticas donde se explique a los trabajadores la necesidad de conservar el entorno libre de basura.

Por la naturaleza del proyecto y cantidad del personal presente en los trabajos, se colocarán ocho recipientes con tapa metálica debidamente rotulada para el depósito de los residuos citados. La disposición final se llevará a cabo donde la autoridad competente lo designe.

Se ubicará un sitio (de 4 m²), dentro de la superficie del proyecto, que servirá como, lugar para acopio temporal para los residuos domésticos, considerando que el retiro de los residuos será cada tercer días. Este sitio estará debidamente delimitado con malla tipo ciclón y señalado con un letrero que diga: "Sitio de acopio temporal de residuos domésticos".

Se evitará depositar de manera fortuita cualquier tipo de residuo de la construcción (restos de concreto, morteros, empaques de plástico, cartón y papel, restos de tuberías de PVC, poliductos, restos de material eléctrico, acero de refuerzo y cualquier otro) en el sitio que no sea destinado para tal propósito.

Se adecuará un sitio para el depósito temporal de residuos de la construcción de 40 m² (10 X 4 m), que estará delimitado por una malla tipo ciclón y señalado con un letrero que diga: "Sitio de acopio temporal de residuos de la construcción". El piso de este depósito temporal será de tierra compactada y estabilizada con cal o cemento.

Los residuos de tamaño menor a 20 cm de diámetro se acopiarán en tambos de metal del tipo de 200 l. Los residuos se acopiarán separando lo siguiente: residuos de concreto y morteros, papel y cartón, plásticos diversos y metales. Los residuos susceptible de ser comercializados se donarán a las personas que lo soliciten, el resto se dispondrá donde la autoridad competente lo determine.

Previo al inicio de los trabajos se verificará que el vehículo(s) para el retiro de la basura, residuos o acopio de materiales de construcción, cuente(n) con el servicio de mantenimiento correspondiente a efecto de minimizar el riesgo de un derrame fortuito de hidrocarburos, en el caso de derrame se colectará el material contaminado y se le tratará como un residuo peligroso y se depositará en un tambo metálico, que estará dentro del sitio del Proyecto. Dicho tambo estará debidamente rotulado con la leyenda "Residuo Peligroso". Estos residuos serán retirados del lugar por una empresa debidamente acreditada.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Queda prohibido realizar reparaciones o dar mantenimiento a vehículos, vehículos, camiones o maquinaria en el sitio del Proyecto.

Elemento impactado: Agua

Medida propuesta: Prevención.

Queda prohibido a los trabajadores y visitantes del Proyecto arrojar residuos de tipo doméstico dentro o fuera del área del Proyecto.

Se llevarán a cabo pláticas donde se explique a los trabajadores la necesidad de conservar el entorno libre de basura.

Por la naturaleza del proyecto y cantidad del personal presente en los trabajos, se colocarán ocho recipientes con tapa metálica debidamente rotulada para el depósito de los residuos citados. La disposición final se llevará a cabo donde la autoridad competente lo designe.

Previo al inicio de los trabajos se verificará que el vehículo(s) para el retiro de la basura, residuos o acopio de materiales de construcción, cuente(n) con el servicio de mantenimiento correspondiente a efecto de minimizar el riesgo de un derrame fortuito de hidrocarburos así como para propiciar que no se genere ruido fuera de la norma, en el caso de derrame se colectará el material contaminado y se le tratará como un residuo peligroso y se depositará en un tambo metálico, que estará dentro del sitio del Proyecto. Dicho tambo estará debidamente rotulado con la leyenda "Residuo Peligroso". Estos residuos serán retirados del lugar por una empresa debidamente acreditada.

Queda prohibido realizar reparaciones o dar mantenimiento a vehículos, vehículos, camiones o maquinaria en el sitio del Proyecto.

Desde esta etapa se colocarán 11 letrinas portátiles, es decir uno por cada 12 trabajadores, el mantenimiento será por parte de la empresa a contratar.

Elemento impactado: Aire

Medida propuesta: Prevención.

Previo al inicio de los trabajos se verificará que el vehículo el vehículo(s) para el retiro de la basura, residuos o acopio de materiales de construcción, cuente(n) con el servicio de mantenimiento correspondiente a efecto de propiciar que no se genere ruido fuera de la norma, así como de minimizar el riesgo de emisión de humos contaminantes.

Queda prohibido realizar fogatas tanto dentro como fuera del sitio del Proyecto. Las labores se realizarán en horario diurno, preferentemente entre las 8:00 a las 17:00 Hrs.

Se evitará llevar a cabo las labores más ruidosas en las horas de descanso o de menor actividad del entorno, por ejemplo en las primeras horas de la mañana o por la tarde.

"CONDOMINIO HAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinta del Mar, SA de CV.



Se realizarán, en sitios aislados, las operaciones de corte de materiales.

Se realizará un aislamiento o apantallamiento acústico temporal de las operaciones que lo permitan.

En la evacuación vertical de escombros, se utilizarán tubos con conexiones estancas entre sí y se colocará una lona de protección en el contenedor para evitar la proyección de polvo.

Elemento impactado: Paisaje

Medida propuesta: Prevención.

Queda prohibido a los trabajadores y visitantes del Proyecto arrojar residuos de tipo doméstico dentro o fuera del área del Proyecto.

Se llevarán a cabo pláticas donde se explique a los trabajadores la necesidad de conservar el entorno libre de basura.

Por la naturaleza del proyecto y cantidad del personal presente en los trabajos, se colocarán ocho recipientes con tapa metálica debidamente rotulada para el depósito de los residuos citados. La disposición final se llevará a cabo donde la autoridad competente lo designe.

Para reducir el impacto al paisaje hacia el exterior se colocarán lonas o mamparas en las zonas donde la visual sea directa.

Se realizará la plantación de especies arbóreas y conforme se avance en el proyecto a fin de armonizar el sitio con la imagen urbana del sitio.

Etapas: Operación y mantenimiento.

Elemento impactado: Flora

Medidas propuestas: Prevención. En caso de requerir sustitución de alguna parte del área verde se dará preferencia a la plantación de especies de la región.

Elemento impactado: Fauna

Prevención:

Medidas propuestas: Prevención, Mitigación y Compensación.

Prevención: Se realizarán inspecciones en el sitio, de acuerdo a un programa, para verificar si se cuenta o no con la presencia de fauna silvestre. En caso de presentarse se permitirá su libre y paulatino desplazamiento, sobre todo de aquellas de lento tránsito. Se prohíbe la utilización de ruido de cualquier tipo, si se requiere se llevará a cabo la reubicación correspondiente.

Queda prohibido coleccionar, cazar o molestar a cualquier tipo de especie de fauna silvestre, tanto dentro como fuera del sitio del **proyecto**.

Se darán pláticas de concientización a los trabajadores, residentes y visitantes sobre la importancia de la fauna del territorio para favorecer su conservación.

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Debido a que las instalaciones colindan con una Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y que además la promovente cuenta con concesión para la ZFMT y TGM, y como un caso particular se señalaran medidas adicionales para la tortuga marina de la especie *Lepidochelys olivacea*, de cuya presencia se ha tenido constancia en la zona.

Mitigación: En todo momento se mantendrán supervisadas las zonas aledañas a las instalaciones con el propósito de determinar la presencia de fauna cuidando de propiciar su desplazamiento hacia sitios seguros.

Compensación: Se elaborará un programa de rescate de fauna, en su caso, con el objeto de realizar capturas de especies para su relocalización en la zona de protección y de conservación o en sitios adecuados, previo acuerdo con la autoridad competente.

Se ratifican las medidas relativas a la presencia de la especie *Lepidochelys olivacea*, en la Zona Federal Marítimo Terrestre, donde la promovente cuenta con concesión para la ZFMT y TGM, y que es zona de arribo de la especie en comento.

- Todos los camastros serán retirados diariamente de la zona de playa para evitar la obstaculización del desplazamiento de la especie, en su caso, sobre todo en temporada de arribazón.
- El horario de ocupación de la zona de playa será de 9 am a 17 horas.
- Se colocarán letreros alusivos a la especie, indicando el horario de ocupación de la zona de playa.
- Se tendrá un programa estricto de limpieza de la zona de playa, colocando recipientes adecuados y señalamientos alusivos.
- Se evitará la colocación de luminarias cercanas al sitio de playa.
- No se permitirá la circulación de ningún tipo de vehículo en la zona de playa.
- Se mantendrá un programa de vigilancia continua las 24 horas, con personal de la empresa, para estar atentos a cualquier avistamiento, sobre todo en la temporada de arribazón.
- Se participará en un programa de educación ambiental para la conservación de la especie, dirigido a los visitantes, vendedores ambulantes y trabajadores de la empresa.
- Al momento de avistamiento o arribazón se colocará una cinta plástica para controlar el acceso a la zona de playa ocupada por los ejemplares de tortuga marina. En el momento oportuno se dará conocimiento al Centro de Protección y Conservación de Tortuga Marina, Campamento Tortuguero Nuevo Vallarta, con atención al Biólogo Miguel Ángel Flores Peregrina, responsable de Campamento Tortuguero.

Elemento impactado: Suelo

Medidas propuestas: Prevención

Queda prohibido a los trabajadores, residentes y visitantes del Proyecto arrojar residuos de tipo doméstico dentro del área del Proyecto.

Se colocarán carteles donde se explique la necesidad de conservar el entorno libre de basura.

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Por la naturaleza del proyecto cada vivienda del condominio contará con sus respectivos recipientes de residuos sólidos urbanos, mismos que serán acoplados en contenedores que serán retirados y enviados al sitio de disposición final que la autoridad señale.

Elemento impactado: Agua

Medida propuesta: Prevención.

Queda prohibido a los trabajadores, residentes y visitantes del Proyecto arrojar residuos de tipo doméstico dentro del área del Proyecto.

Se colocarán carteles donde se explique la necesidad de conservar el sitio libre de basura.

Se establecerá un programa de uso racional y eficiente del agua. Se establecerá un programa de mantenimiento de instalaciones e infraestructura de abastecimiento y distribución de agua.

Elemento impactado: Aire

Medida propuesta: Prevención.

Para prevenir la emisión de PST, se aplicarán riegos matapolvos en los sitios de afluencia de visitantes.

Queda prohibido realizar fogatas dentro y fuera del sitio del Proyecto.

Se evitará la generación de ruidos o sonidos por encima de los niveles adecuados a la percepción humana, ya sea a través de equipos de sonido u otro medio, esto con la finalidad de minimizar la perturbación a la escasa fauna de la zona. Por esta razón se propone establecer el límite máximo acorde al ACUERDO por el que se modifica el numeral 5.4 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-081-SEMARNAT-1994**, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición, que determina lo siguiente (lo achurado en rojo):

TABLA 1. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES.

ZONA	HORARIO	LÍMITE MÁXIMO PERMISIBLE dB (A)
Residencial (exteriores)	6:00 a 22:00	55
	22:00 a 6:00	50
Industriales y comerciales	6:00 a 22:00	68
	22:00 a 6:00	65
Escuelas (áreas exteriores de juego)	Durante el juego	55
Ceremonias, festivales y eventos de entretenimiento.	4 horas	100

"CONDONINIO NAYARITA: QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinta del Mar, S.A. de C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Elemento impactado: Paisaje

Medida propuesta: Prevención.

Queda prohibido a los trabajadores, residentes y visitantes del **proyecto** arrojar residuos de tipo doméstico dentro del área del **proyecto**.

Se colocarán carteles donde se explique la necesidad de conservar el sitio libre de basura.

Lo anterior para propiciar que los residuos no se acumulen y ofrezcan un aspecto desagradable sin armonía con el entorno.

Se mantendrá un programa de conservación de las áreas verdes.

Información necesaria para la fijación de montos de fianzas.

Etapa: preparación del sitio.

Concepto	Unidad	Cantidad	Precio unitario	Importe
Sanitarios portátiles	Sanitarios	3	\$ 4,500	\$ 13,500
Riego para control de polvos	Riego	45	\$ 600	\$ 27,000
Material para control de derrames fortuitos de hidrocarburos	Lote	1	\$ 5,000	\$ 5,000
Manejo de RSU	Lote	1	\$ 4,500	\$ 4,500
Recorridos para ahuyentar especies de fauna	Recorrido	45	\$ 300	\$ 13,500
Total				\$ 63,500

Nota: El costo es por un mes.

Etapa: Construcción.

Concepto	Unidad	Cantidad	Precio unitario	Importe
Sanitarios portátiles	Sanitarios	10	\$ 4,500	\$ 40,500
Riego para control de polvos	Riego/ mes	20	\$ 600	\$ 12,000
Material para control de derrames fortuitos de hidrocarburos	Lote	3	\$ 5,000	\$ 15,000
Manejo de RSU	Lote	1	\$ 9,000	\$ 9,000
Manejo de residuos de la construcción	Retira/ mes	13	\$ 6,000	\$ 78,000
Recorridos para ahuyentar especies de fauna	Recorrido/ mes	30	\$ 300	\$ 9,000
Total				\$ 163,000

Nota: El costo es por un mes.

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Supervisión ambiental, difusión y elaboración y seguimiento de programas.

Concepto	Unidad	Cantidad	Precio unitario	Importe
Supervisor ambiental	Supervisor	1	\$ 20,000	\$ 20,000
Auxiliar de supervisión ambiental	Auxiliar	1	\$ 12,000	\$ 12,000
Elaboración de programas diversos y seguimiento de los mismos	Lote	1	\$ 25,000	\$ 25,000
Capacitación y difusión ambiental	Programa	1	\$ 15,000	\$ 15,000
Total				\$ 72,000

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.

Componente/ Factor ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto sin medidas de prevención, mitigación o compensación	Escenario con proyecto con medidas de prevención, mitigación o compensación
Flora/ Cobertura vegetal	En el SA no existe una cobertura vegetal silvestre, en virtud de que esta ha sido modificada sistemáticamente por décadas, motivado por el desarrollo del turismo de la región. Existen algunas especies de árboles y arbustos autóctonos en forma individual, la ausencia del proyecto no cambiaría dicho estatus.	La implantación del proyecto sin medidas provocaría la radicalización de la ausencia de flora silvestre.	Las medidas a implementar incluyen labores de reforestación y conservación de la misma, con especies de la región, lo que contribuiría, sino a revertir el proceso, por lo menos a la conservación de algunas especies. Bajo este referente el proyecto puede ser compatible con el entorno.
Especies estatus	Por la mínima cobertura vegetal silvestre no se distinguen especies en estatus.		
Fauna/ Distribución	En ausencia del proyecto se disminuiría, aunque no significativamente, la	La implantación del proyecto sin medidas provocaría la desaparición	La implantación del proyecto con medidas reduciría la migración de especies de fauna

*"CONDOMINIO NAYARIT, QUINTA DEL MAR"
 Nayarit Quinto del Mar, SA de CV.*



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

perturbación a la fauna del SA.

alejamiento de la fauna en el sitio del **proyecto** y de su área de influencia hacia sitios con menos intervención.

vulnerables. Aunado a esto se llevarán a cabo acciones de compensación con reforestación y su mantenimiento en el área del proyecto lo que crearía mejores áreas para refugio, alimentación o reproducción en su caso. Bajo este referente el **proyecto** puede ser compatible con el entorno.

**Componente/
Factor ambiental**

Escenario sin proyecto

Escenario con proyecto sin medidas de prevención, mitigación o compensación

Escenario con proyecto con medidas de prevención, mitigación o compensación

Suelo/ Calidad/
propiedades físicas/
cobertura

La ausencia del **proyecto** se evitaría la ocupación de suelo con efectos en la no afectación a la calidad del mismo, ni de sus propiedades físicas y la cobertura del mismo.

La operación del **proyecto** sin medidas provocaría la contaminación del suelo, aunque su cobertura y propiedades no tanto, por la necesidad de la construcción de las edificaciones.

La operación y mantenimiento del **proyecto** con medidas permitiría reducir al mínimo o anular la posibilidad de contaminación. Asimismo no permitiría modificar el suelo fuera de las líneas del **proyecto**. Bajo este referente el proyecto puede ser compatible con el entorno.

Hidrología superficial/
Calidad

En el SA ambiental no existen recursos hidráulicos superficiales aprovechables o en aprovechamiento.

No le aplica

No le aplica.

Hidrología subterránea/
Usos

Dado que el abastecimiento del total de las necesidades de la zona turística de municipio de Bahía de Banderas es por pozos profundos, la no implantación del **proyecto** permitiría contar con un

La implantación del **proyecto** sin medidas provocaría que las reservas del acuífero disminuirían en detrimento de otros usos de mayor importancia, como el público urbano.

La implantación del **proyecto** con medidas adecuadas permitiría un uso sustentable y sostenible.

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarit Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

remanente para otros usos.
Acorde con la CNA el acuífero se considera con disponibilidad

**Componente/
Factor ambiental**

Escenario sin proyecto

Hidrología
subterránea/
Calidad

Acorde a información de CNA, en el SA no se cuenta con datos sobre calidad del agua subterránea, pero puede conjeturarse como buena. La ausencia del **proyecto** evitaría el riesgo de contaminación.

Escenario con proyecto sin medidas de prevención, mitigación o compensación

La operación del **proyecto** sin medidas provocaría la contaminación del agua subterránea, debido a las fugas, derrames o dispersión de aguas residuales domésticas sin tratar.

Escenario con proyecto con medidas de prevención, mitigación o compensación

La operación del **proyecto** con medidas reduciría al mínimo el riesgo de fugas o derrames o dispersión de aguas residuales. Bajo este referente el **proyecto** puede ser compatible con el entorno.

Atmósfera/
Calidad
del aire

El en SA no existen industrias que generen emisiones. Las existentes se refieren a la operación de los diversos tipos de vehículos propios del ambiente urbano. En este contexto la no implantación del **proyecto** implicaría que no se sumarían las pocas emisiones que generaría el **proyecto**.

La operación del **proyecto** sin medidas contribuiría al aumento de gases de efecto invernadero, aunque no de manera no significativa así como de las partículas suspendidas.

La ejecución del **proyecto** con medidas reducirá la contribución a los gases de efecto así como de los efectos negativos de las partículas suspendidas (polvo).

Bajo este referente el **proyecto** puede ser compatible con el entorno.

Ruido

En el SA no existen fuentes antropogénicas importantes de emisiones de ruido. El ruido generado procede de las actividades propias de un entorno urbano. En este contexto la no ejecución del **proyecto** evitaría la generación de ruido mismo que ya no sumaría al actual existente.

La ejecución del **proyecto** sin medidas se reflejaría en el alejamiento de la fauna, por ejemplo, en el área de influencia del **proyecto** hacia sitios menos intervenidos del SA.

La aplicación de medidas al **proyecto** permitirá la presencia de fauna tanto en el sitio del **proyecto** como en su área de influencia. De igual manera contribuirá a conservar la salud del personal que labora en las instalaciones.

Bajo este referente el **proyecto** puede ser compatible con el entorno.

Componente/

Escenario sin proyecto

Escenario con proyecto

Escenario con proyecto

"CONDONIMIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Factor ambiental	Calidad	sin medidas de prevención, mitigación o compensación	con medidas de prevención, mitigación o compensación
Paisaje visual/ visual	Calidad fragilidad	Aunque el SA se encuentra transformado por el aumento de edificaciones para vivienda, turismo y de obras de infraestructura vial la ausencia del proyecto pudiera evitar, aunque no de manera significativa el aumento del deterioro del paisaje.	La operación del proyecto sin medidas provocaría el aumento en el deterioro de la calidad paisajística propiciada por el proyecto . La consideración de medidas en la implantación del proyecto contribuiría a mantener y mejorar la calidad del paisaje, a través de acciones de reforestación y conservación de la flora en el sitio del proyecto . Bajo este referente el proyecto puede ser compatible con el entorno.

II. Análisis Técnico.

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

Que derivado del oficio no. 138.01.03/3250/2024 de fecha 05 de agosto de 2024, en el que Oficina de Representación solicitó información adicional a la **promovente** y que ésta con fecha 06 de septiembre de 2024 dio respuesta a la misma y a continuación se expone:

*Respecto a la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** - Descripción del proyecto:*

I.- Deberá presentar un plano, donde indique la ubicación respecto de la delimitación vigente de Zona Federal Marítimo Terrestre (2022), contemplando el aprovechamiento de bienes nacionales (ZFMT y/o TGM) del proyecto, se solicita que lo describa, tomando en cuenta las nuevas dimensiones de cada uno de los polígonos del proyecto.

Acorde a los resultados de las mediciones se tiene que del año 2009 a las más reciente delimitación vigente, la superficie de la ZFMT tiene una variación de 2.59 m², en disminución. Por lo que hace a los terrenos ganados al mar en el año 2009 era de una magnitud de

"CONDominio NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

1027.18 m² y en la más reciente delimitación se tiene 2259.92 m², con una diferencia a favor de 1232.74 m².

Cuadros Nos 3 y 4: Coordenadas de ZFMT y TGM según delimitación vigente.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN Z.F.M.T. DELIMITACIÓN 2021, PLANO: F13C69-7						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				PM21-1	2,292,462.3970	467,202.5300
PM21-1	PM21-2	S 37°12'19.26" E	98.22	PM21-2	2,292,384.1661	467,261.9219
PM21-2	PM21-3	S 34°25'47.64" E	36.37	PM21-3	2,292,354.1681	467,282.4800
PM21-3	ZF21-3	N 51°23'48.65" E	20.05	ZF21-3	2,292,366.6797	467,298.1563
ZF21-3	ZF21-4	N 34°25'47.64" W	35.39	ZF21-4	2,292,395.8737	467,278.1443
ZF21-4	ZF21-1	N 37°12'19.25" W	99.07	ZF21-1	2,292,474.7808	467,218.2390
ZF21-1	PM21-1	S 51°43'01.75" W	20.00	PM21-1	2,292,462.3970	467,202.5300
SUPERFICIE = 2,690.56 m²						

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN T.G.M. DELIMITACIÓN 2021, PLANO: F13C69-7						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				TG21-1	2,292,486.0315	467,232.3544
TG21-1	TG21-2	S 35°42'02.73" E	10.65	TG21-2	2,292,477.2200	467,238.6863
TG21-2	TG21-3	S 38°02'46.85" E	48.93	TG21-3	2,292,437.6554	467,267.4806
TG21-3	TG21-4	S 35°59'56.30" E	49.12	TG21-4	2,292,397.9132	467,296.3539
TG21-4	TG21-5	S 34°59'31.27" E	26.21	TG21-5	2,292,376.4428	467,311.3631
TG21-5	1	S 54°10'11.28" W	12.87	1	2,292,368.9070	467,300.9461
1	ZF21-3	S 51°23'48.65" W	3.07	ZF21-3	2,292,366.6797	467,298.1563
ZF21-3	ZF21-2	N 34°25'47.64" W	35.39	ZF21-2	2,292,395.8737	467,278.1443
ZF21-2	ZF21-1	N 37°12'19.25" W	99.07	ZF21-1	2,292,474.7808	467,218.2390
ZF21-1	TG21-1	N 51°23'35.45" E	18.05	TG21-1	2,292,486.0315	467,232.3544
SUPERFICIE = 2,259.92 m²						

Respecto al siguiente punto:

3.- Deberá presentar las características de la duna costera (de ser el caso) que pudiera estar presente en la zona de litoral costero donde incide su proyecto.

La promovente determinó que:

Por lo que respecta a las comunidades vegetales que es posible encontrar, generalmente son las de tipo halófilas, plantas que pueden crecer y prosperar en suelos con alto contenido

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarit Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

de sales solubles. La distribución de estas especies no es homogénea ya que se puede tener dominancia por especies herbáceas, matorrales arbustivos, especies arbóreas o una mezcla de todas ellas (1).

Bajo este referente se puede decir que en el sitio aledaño al proyecto, en la zona de playa, no se ha identificado un ecosistema de duna costera, por lo cual no se plantean medidas de prevención, mitigación o compensación.

Respecto a los aspectos urbanísticos el **proyecto** en el que se pretenden desplantar la obras civiles y sus amenidades está inserto en la mancha urbana de Nuevo Vallarta, y dentro del Programa Parcial Municipal del Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta-Flamíngos", publicado el 15 de diciembre de 2001 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit; el cual destinó usar el suelo de esa zona como **HOTELERO (H)**.

Además, de que la Superficie Mínima del Lote está destinado para 20,000 M², siendo para el terreno donde pretende desplantar, que no es la superficie total elegida para las obras civiles, con una superficie de 43,200.60M²

Para COND. VERT. C.OS. 0.45. C.U.S. 2.00, NIVELES MÁXIMOS: 10, Z.F.M.T 20 M...

y que derivado de los aspecto anteriores señalados se llevó a cabo un "ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, PARA TORRE DE 10 NIVELES + SÓTANO EN QUINTA DEL MAR, PASEO DE LOS COCOTEROS, NUEVO NAYARIT, MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT", en el que se realizaron cinco (5) sondeos de penetración estándar, SPE, a una profundidad de 20.00 metros. Lo cuales arrojan los resultados que se citan a continuación:

SPT-1

0.0 a 1.2 m Arena de compacidad suelta

1.2 a 6.0 m Arena de compacidad compacta ($18 \leq N \leq 30$ golpes).

6.0 a 7.2 m Arena de compacidad densa ($34 \leq N \leq 38$ golpes).

7.2 a 13.4 m Arena de compacidad muy densa ($N \geq 50$ golpes).

13.4 a 20.0 m Arena con gravas de compacidad muy densa ($N \geq 50$ golpes).

El nivel freático se detectó a los 3.50 metros

SPT-2

0.0 a 0.6 m Arena de compacidad suelta 0.6 a 1.2 m

Arena de compacidad densa ($N = 41$ golpes).

1.2 a 4.8 m Arena de compacidad compacta ($20 \leq N \leq 30$ golpes).

4.8 a 9.0 m Arena de compacidad densa ($32 \leq N \leq 50$ golpes).

9.0 a 13.8 m Arena de compacidad muy densa ($N \geq 50$ golpes).

"CONDOMINIO NAYARTA. QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

13.8 a 20.0 m Arena con gravas de compactad muy densa ($N \geq 50$ golpes).
El nivel freático se detectó a los 3.50 metros

SPT-3

0.0 a 1.2 m Arena de compactad suelta
1.2 a 1.8 m Arena de compactad densa ($N = 35$ golpes).
1.8 a 3.0 m Arena de compactad compacta ($20 \leq N \leq 25$ golpes).
3.0 a 4.2 m Arena de compactad densa ($31 \leq N \leq 34$ golpes).
4.2 a 7.8 m Arena de compactad compacta ($17 \leq N \leq 30$ golpes).
7.8 a 13.8 m Arena de compactad muy densa ($N \geq 50$ golpes).
13.8 a 20.0 m Arena con gravas de compactad muy densa ($N \geq 50$ golpes).
El nivel freático se detectó a los 3.50 metros.

SPT-4

0.0 a 1.2 m Arena de compactad suelta
1.2 a 5.4 m Arena de compactad compacta ($12 \leq N \leq 26$ golpes).
5.4 a 7.2 m Arena de compactad densa ($37 \leq N \leq 45$ golpes).
7.2 a 13.8 m Arena de compactad muy densa ($N \geq 50$ golpes). 13.8 a 20.0 m
Arena con gravas de compactad muy densa ($N \geq 50$ golpes).
El nivel freático se detectó a los 3.50 metros.

SPT-5

0.0 a 1.2 m Arena de compactad suelta
1.2 a 1.8 m Arena de compactad densa ($N = 36$ golpes).
1.8 a 3.6 m Arena de compactad muy densa ($N \geq 50$ golpes).
3.6 a 6.6 m Arena de compactad densa ($38 \leq N \leq 49$ golpes).
6.6 a 13.8 m Arena de compactad muy densa ($N \geq 50$ golpes). 13.8 a 20.0 m
Arena con gravas de compactad muy densa ($N \geq 50$ golpes).
El nivel freático se detectó a los 3.50 metros

A lo que por lo anterior:

La cimentación que se propone a partir de los perfiles estratigráficos, las cargas de servicio y las observaciones anteriores, es:

- Zapatas aisladas ligadas con contratraves
- Losa de cimentación, sobre una plataforma y rigidizada con contratraves
- Pilas de cimentacion coladas in situ Propuesta a base de Zapatas Aisladas

"CONDONIMIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinta del Mar, S.A de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Desplante

A 1.5 m, respecto al nivel de piso terminado de la losa de rodamiento del sótano. Ver detalle de desplante.

Propuesta a base de Losa de cimentación

Desplante

Superficial sobre una plataforma de suelo-cemento.

Capacidad de carga

La capacidad de carga admisible se calculará para un asentamiento de 2.54 cm, al centro de la losa, y considerando el aporte del suelo-cemento en una proporción de 75 kg por m³.

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, y de la información adicional presentada, 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 pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y R), 9º, 12, 25, 37,

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º Inciso A fracción VII. Subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

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 NAYARTA, QUINTA DEL MAR"**, se ubica en la localidad de Flamíngos Nayarita, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit. Avenida Paseo de los Cocóteras No 1200, Sur, Lote 5. Condominio Maestro del Mar Flamíngos Nayarita.

- El **proyecto** consiste en en la construcción, operación y mantenimiento de un condominio de una nueva torre de 92 unidades de vivienda en 10 niveles de altura, accesos peatonales y vehiculares, elevadores, amenidades con albercas, salones recreativos, gimnasio, oficinas administrativas, cuartos de máquinas, 200 cajones de estacionamiento techado y al aire libre, así como áreas jardinadas. La superficie total para el **proyecto** es de: 41,938.32 m². En el predio para el **proyecto** no existe ningún tipo de vegetación silvestre, sólo la presencia de plantas de ornato.

tipos de departamentos:

2r. Dos recamaras: 48 unidades. Superficie 180.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, dos recamaras, dos baños completos, terraza.

3r. Tres recamaras: 32 unidades. Superficie 230.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, tres recamaras, tres baños completos, terraza.

Villa 2r. Dos recamaras: 2 unidades. Superficie 220.00 m² aproximadamente, constando de:

"CONDominio NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
 Nayarita-Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

sala, comedor, cocina, área de lavado, dos recamaras, dos baños completos, terraza.

Villa 3r. Tres recamaras: 4 unidades. Superficie 260.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, tres recamaras, tres baños completos, terraza.

3r ph. Penthouse de tres recamaras: 2 unidades. Superficie 230.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, tres recamaras, 3.5 baños completos, terrazas y roof garden.

4r ph. Penthouse de cuatro recamaras: 2 unidades. Superficie 370.00 m² aproximadamente, constando de: sala, comedor, cocina, área de lavado, cuatro recamaras, 4 baños completos, dos medios baños, terrazas y roof garden.

4r+ ph. Super penthouse de cuatro recamaras: 2 unidades. Superficie 430.00 m² aprox. sala, comedor, cocina, área de lavado, cuatro recamaras, 4 baños completos, dos medios baños, terrazas y roof garden.

Estructura antisísmica.

El **proyecto** en cuestión es un edificio de concreto reforzado de 10 niveles, la estructura se describe en sus partes fundamentales a continuación:

Cimentación: se compone principalmente pilas profundas de concreto reforzado coladas en sitio ligadas con una losa de piso armada a manera de diafragma horizontal.

Elementos verticales: los elementos verticales de la estructura principal son columnas de concreto reforzado.

Elementos horizontales: los elementos horizontales son principalmente losas aligeradas con casetón de poliestireno, estas losas estarán apoyadas perimetralmente y trabajan principalmente en dos direcciones, y trabes de concreto reforzado apoyadas en columnas.

Instalaciones hidrosanitarias.

El suministro de agua potable es a través de la red de distribución del condominio maestro (Flamingos) el agua se almacena en una cisterna general y distribuye al condominio una vez filtrada a base de presurización con sistemas hidroneumáticos.

Las aguas residuales serán descargadas a la red del condominio maestro (Flamingos) de aguas negras mientras que las aguas pluviales se canalizan a las calles y playa por gravedad.

"CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Sistema contra incendios en áreas comunes y pasillos de departamentos.

Sistema automático de riego por aspersion en áreas ajardinadas.

Calentador de agua eléctricos en cada departamento según calculo.

Instalaciones eléctricas.

La áreas comunes serán energizadas mediante un servicio de media tensión con transformador propio del condominio mientras que las unidades privativas contarán con contrato de baja tensión ante cfe, siendo así que cada condominio contará con medidor propio y su propietario responsable del consumo eléctrico.

Planta eléctrica de emergencias que abastecerán lo mínimo indispensable para la operación del edificio en caso de corte en el suministro eléctrico de cfe como elevadores, iluminación en pasillos y salidas de emergencia, etc.

Instalaciones especiales.

Se contará con infraestructura para que cada condominio pueda contratar servicios de telefonía, televisión por cable e internet a proveedores privados como Telmex, total play y/o otros. en áreas comunes servicio gratuito de wifi y sonido ambiental. Portones de acceso automático para peatones y vehículos, sistema de circuito cerrado de televisión como sistema de seguridad en áreas comunes, pasillos, etc.

- Sistema de alarma de incendios en áreas comunes, pasillos y departamentos.

- Sistema de pararrayos reactivo.

Lobby y caseta de seguridad:

Caseta de seguridad para acceso vehicular, así como en el lobby una estación receptor para peatones. Superficie 21.25 M2 y 452.40 M2 de Lobby.

Área de empleados:

Área de lockers y baños hombres mujeres.

Oficinas administrativas:

Una recepción con cubículos privados y baños para el personal administrativo. Superficie 77.05 M2.

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinto del Mar, SA de CV.



Contenedor de basura:

Área de recepción de residuos sólidos para posterior recolección de servicios municipales.

Áreas comunes:

A nivel de suelo, andadores y jardines con área de mascotas. una gran alberca recreativa con calefacción con vistas al océano. Areas pegoladas de semisombra, jacuzzis comunes y fire pits. Un gimnasio con aire acondicionado y un snack bar, baños comunes en zona de albercas hombres y mujeres. Superficie de gimnasio 410.21 M2.

Elevadores:

Cinco elevadores, uno de ellos panorámicos con capacidad de 17 personas cada uno con una velocidad de 1 metro de recorrido por segundo.

Muros generales:

Sistema novidesa es un panel ligero innovador termoaislante de tecnología única en nuestro país de modelado continuo y perfiles metálicos embebidos en la misma pieza está fabricado con los más altos estándares de calidad, con materiales resistentes, perdurables y reciclables. Su diseño, que cuenta con alta resistencia al impacto y un incomparable aislamiento que ayuda a maximizar la eficiencia energética durante toda la vida útil de las edificaciones, es un producto avalado por las principales entidades reconocidas a nivel internacional en materia de normalización y calidad de nuestros productos, procesos, sistemas y servicios.

Falsos plafones:

Con base en tablaroca resistente a la humedad de 1/2" solo en áreas de cocina y baños para ocultar instalaciones hidrosanitarias.

Sistema de impermeabilización:

Con base en un impermeabilizante prefabricado festermip 4.0 gravilla blanca, recubrimientos generales:

Estuco unicapa en areas exteriores resistentes a la humedad, aplanados finos de yeso en áreas interiores, pinturas vinílicas según muestras aprobadas.

Pisos porcelánicos de baja absorción en formatos 60x60 cm y 20x120 cm en terrazas, lambrines cerámicos en areas húmedas de diferentes formatos.

Pisos flotados espesorados y de maderas sintéticas en areas comunes que favorecen el



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

mantenimiento contra fallas en la impermeabilización de las losas para evitar daños a las instalaciones y terceros.

En albercas recubrimiento sukabumi honed formato 10x10cm.

Recubrimientos en fachada de piedra oro viejo instalación a "plato roto".

Iluminación y accesorios eléctricos:

Tecnología led de bajo consumo eléctrico, temperatura de la iluminación 3000 k. accesorios eléctricos estevez stylo en color blanco.

Aire acondicionado:

sistemas multy-split y/o cassette en areas comunes según calculo, sistema mini-split en departamentos de 2 y 1 tonelada según proyecto.

Cocina:

Gabinetes prefabricados a base de melaminas según color y diseños con cubiertas de cuarzo y equipos eléctricos (no gas) estufa empotrada, horno y campana. tarja de acero inoxidable de doble tina.

Carpinterías:

Puertas de acceso a departamentos e intercomunicación, vanities y closet a base de bastidor poplar forrado de ambas caras con melaminas color según muestras aprobadas según diseños.

Barandales en terrazas:

Cristal templado claro de 12.7 mm sujeto con yeso piedra y conectores entre cristales de acero inoxidable.

Cancelería:

PVC color blanco. sistema multi-sliding, refuerzo u ac. zinc. Herraje gu, rodamiento tandem ajustable marca pa bose, tirador interior con palanca marca gu, uñero exterior embutido marca gu insulated 6 mm + 12 aire + 6 mm templado.

Canceles de baño:

Canceles de vidrio templado claro de 9.5mm compuestos por puerta y/o fijo, sujeta con bisel superior e inferior y jaladera toallero, clips a piso y techo acabado cromo brillante.

"CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

Celosías en fachada:

Celosía tubular 1 1/2"x3" calibre 18 galvanizado según diseño y color.

Muebles cerámicos y grifería:

Inodoros y lavamanos en baños en cerámica blanca manufactura nacional, así grifería y accesorios en baños en acabado cromo.

Las áreas del **proyecto** son las que se presentan en los siguientes cuadros

Torre 3: Nivel Sótano 4391,62 M2, Nivel 01 2,314.69 M2, Nivel 02 2,197.78 M2, Nivel 03 2,197.78 M2, Nivel 04 2,197.78 M2, Nivel 05 2,197.78 M2, Nivel 06 2,197.78 M2, Nivel 07 2,197.78 M2, Nivel 08 2,197.78 M2, Nivel 09 2,197.78 M2, Nivel 10 1,773.08 M2, Nivel ROOF 1,916.79 M2: 26,266.09 M2.

Canchas: superficie de 411.17 M2, el Kids Club con superficie de 557.73 M2, la alberca abarca 2,627.50 M2, los pergolados abarcan: 271.20 M2.

Vértice	Coordenadas UTM del Polígono Envolvente	
	Físico	
	X	Y
1	467,490	2,292,688
2	467,492	2,292,685
3	467,493	2,292,679
4	467,490	2,292,677
5	467,488	2,292,675
6	467,491	2,292,640
7	467,496	2,292,603
8	467,493	2,292,597
9	467,494	2,292,578
10	467,497	2,292,576
11	467,499	2,292,576
12	467,501	2,292,566
13	467,505	2,292,539
14	467,509	2,292,518
15	467,509	2,292,518
16	467,509	2,292,518
17	467,508	2,292,517
18	467,508	2,292,517
19	467,497	2,292,510

"CONDONINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

20	467,489	2,292,503
21	467,463	2,292,485
22	467,433	2,292,463
23	467,404	2,292,441
24	467,354	2,292,405
25	467,349	2,292,402
26	467,299	2,292,365
27	467,219	2,292,474
28	467,224	2,292,478
29	467,228	2,292,481
30	467,228	2,292,481
31	467,293	2,292,532
32	467,316	2,292,550
33	467,373	2,292,596
34	467,413	2,292,627
35	467,434	2,292,643
36	467,478	2,292,678
1	467,490	2,292,688
Área: m² 41,938.32 m²		

Vértice	Coordenadas UTM Z.F.M.T. Delimitación 2021, Plano: F13C69-7	
	X	Y
PM21-1	467,202.5300	2,292,462.3970
PM21-2	467,261.9219	2,292,384.1661
PM21-3	467,282.4850	2,292,354.1681
ZF21-3	467,298.1563	2,292,368.6797
ZF21-2	467,278.1443	2,292,395.8737
ZF21-1	467,218.2390	2,292,474.7808
PM21-1	467,202.5300	2,292,462.3970
Área: m² 2,690.56 m²		

Vértice	Coordenadas UTM T. G. M. Delimitación 2021, Plano: F13C69-7	
	X	Y
TC21-1	467,232.3544	2,292,488.0315
TG21-2	467,238.6863	2,292,477.2200
TF21-3	467,267.4806	2,292,437.6554
TC21-4	467,286.3539	2,292,387.9132

“CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR”
Nayarita Quinta del Mar, SA de CV.





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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

TC21-5	467,286.3539	2,292,376.94428
1	467,300.9461	2,292,368.9070
ZF21-3	467,298.1563	2,292,366.6797
ZF21-2	467,278.1443	2,292,395.8737
ZF21-1	467,218.2390	2,292,474.7808
TC21-1	467,232.3544	2,292,488.0315
Área: 2,259.92 m²		

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

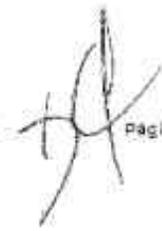
SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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

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

"CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR"
Nayarita Quinto del Mar, SA de CV.





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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

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 6º y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

CONDOMINIO NAYARITA, QUINTA DEL MAR
Nayarita Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias.

Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

CONDICIONANTES

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **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**.

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

- 2 Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio del resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
- 3 Establecer un programa de Manejo de Residuos Sólidos, en el cual se establezca la separación, valorización y compactación de los mismos, previo al inicio del proyecto y en termino no mayor a 3 meses deberá de presentar copia del contrato de servicio de recolección de residuos sólidos para aquellos que no sean susceptibles de aprovechamiento.
- 4 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.
- 5 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.
- 6 El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
- 7 En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
- 8 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, el **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante

"CONDOMINIO NAVARTE, QUINTA DEL MAR"
Nayarit Quinto del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

registro documental la correcta disposición de este material.

9. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promoviente** 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 del **promoviente** 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.
10. 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 **promoviente** 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 **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

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

- La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen 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.).
11. 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.
 12. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

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

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

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

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

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

"CONDOMINIO NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarit Quinta del Mar, SA de CV.



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

Oficio No. 138.01.03/4144/2024

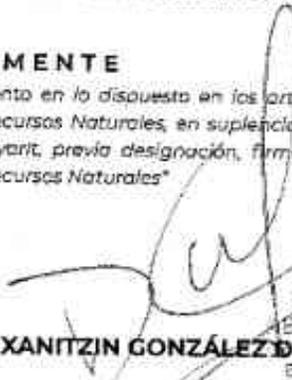
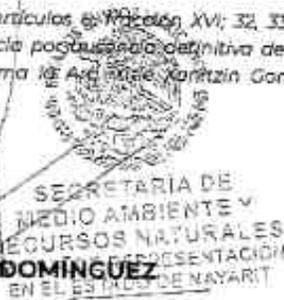
DECIMOSEGUNDO.- La **promovente**, deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento 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 a el **C. Richard John Rolfo** representante legal de la persona moral denominada **Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.** 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 174 y 175 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 Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"



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

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero. - Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Héctor Javier Santana García.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano. - Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2024TD029

No. Bitácora: 18/MP-0173/05/24

XXCD/mlnvr/vial

"CONDominio NAYARTA, QUINTA DEL MAR"
Nayarta Quinta del Mar, SA de CV.

