

Unidad administrativa que clasifica:

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento:

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

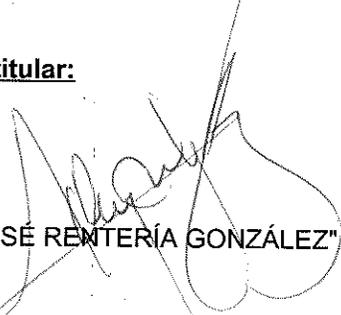
Partes o secciones clasificadas:

1

Fundamento legal y razones:

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

Firma del titular:



"MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_02_2025_SIPOT_4TO_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 17 de enero de 2025

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_02_2025_SIPOT_4TO_2024_FXXVII.pdf



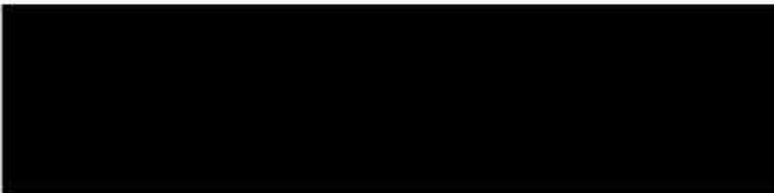
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Tepic, Nayarit a 10 de diciembre de 2024

Asunto: **Se emite Resolutivo.**

C. ANDRÉS SERGIO TREVIÑO TREVIÑO
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
PLAYA ROYALE RESIDENCES A.C.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Vicente Rocha González, C. Kaerolik Combe-Wright,
C. Patricia Elizabeth Romero Salas, C. Cynthia Ayala Arce y
C. Marco Antonio Valadez Vega

Una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Andrés Sergio Treviño Treviño** representante legal de la persona moral **PLAYA ROYALE RESIDENCES A.C.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto denominado "**Playa Royale Residences (PRR)**", en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se ubica en la unidad privativa Lote 1 del Condominio Maestro Playa Royale y en los terrenos ganados al mar (TGM) y zona federal marítimo terrestre frente (ZFMT) a éste, con domicilio en Avenida Paseo de los Cocoteros número 56 Sur, Nuevo Nayarit, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia UTM Zona 13 X = 468,884; Y = 2,288,953 Datum WGS 84.

RESULTANDO

- I. Que el *05 de julio de 2024*, se recibió en la oficina Regional de Bahía de Banderas, Cruz de Huanacxtle en el Estado de Nayarit, el escrito a la fecha de su presentación, 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 **18NA2024TD043**. A través de Formato con Homoclave de formato FF-SEMARNAT-117 requisitado el *04 de julio de 2024*.
- II. Que el *10 de julio de 2024*, a través del escrito a la fecha de su presentación, la **promovente**, presentó la página del periódico del *10 de julio 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**.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

- III. Que el 18 de julio de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0033/24**, en ésta se informó el listado de Ingreso de **proyectos** y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 11 al 17 de julio de 2024 y extemporáneos.
- IV. Que el 30 de agosto 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 los oficios con número: 138.01.03/2985/2024, 138.01.03/2986/2024 y 138.01.03/2987/2024 todos de fecha 18 y 19 de julio de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, con atención a **OROMAPAS** Nayarit, a la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología (**DOTDUE**) y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**), el ingreso al procedimiento de evaluación de Impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficio no. 138.01.03/3569/2024 de fecha 26 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 (**RLGEEPAMEIA**), derivado de insuficiencias que impiden continuar con la evaluación de impacto ambiental.
- VII. Que el 30 de octubre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación respuesta a lo referido en el oficio 138.01.03/2985/2024 de fecha 19 de julio de 2024, de la Dependencia de **OROMAPAS** Bahía de Banderas, Nayarit con No. Oficio: OOM D.G. - 0745/2024 del 30 de agosto de 2024.
- VIII. Que el 27 de noviembre de 2024, se recibió en la Oficina Regional de Bahía de Banderas-La Cruz de Huanacaxtle el escrito sin fecha, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio del Resultando VI, La cual se considerará par al Resolución del presente Oficio.
- IX. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios 138.01.03/2986/2024 y 138.01.03/2987/2024 referidos en el Resultando V del presente Oficio, por lo que se considera que las unidades administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO

- I. 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



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

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 una casa habitación ubicado en un ecosistema costero, que hará uso de bienes nacionales zona federal de estero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la LGEEPA, que a la letra dice que “para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el a los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente”, esta Oficina de Representación procede a analizar que la MIA-P se sujete a las formalidades previstas en el artículo 12 del RLGEPPAMEIA, 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 RLGEPPAMEIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este apartado se describen las obras y actividades del **proyecto**, como fueron plasmadas en la MIA-P; en el Terminó Primero del presente oficio se señalan las obras y actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de las obras e instalaciones existentes que integran el condominio del mismo nombre, mismas que fueron actuadas por la PROFEPA en el expediente administrativo número PFFPA/24.3/2C.27.5/0040-23, de fecha 19 de febrero de 2024, así como en actividades de conservación y remodelación del área de amenidades y de andadores y escaleras de acceso a la playa, y actividades de recreación y esparcimiento en zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar. En conjunto, el **proyecto** contempla un área total de 6,518 m² integrado por la unidad privativa Lote 1 del Condominio Maestro Playa Royale y la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar frente a éste.

Las obras e instalaciones existentes incluyen una torre de nueve niveles con sótano, en la que se distribuyen 44 departamentos, 30 cajones de estacionamiento, 20 bodegas y 20 áreas comunes, que tiene una superficie total de desplante de 1,610.71 m² y 14,027.73 m² de construcción; y por obras en el exterior: 18 cajones de estacionamiento y tres áreas comunes (ingreso, áreas verdes, andadores y amenidades –alberca, jacuzzi, chapoteadero, asoleadero, regadera, palapas y escaleras de acceso a playa), con una superficie total de desplante y de construcción de 108 m², un muro de contención, una banquetta y 50 palapas fijas tipo sombrilla. Las obras e instalaciones que integran el **proyecto** se ubican casi en su totalidad dentro del polígono escriturado del Lote 1 del Condominio Maestro Playa Royale.

En el exterior, 18 cajones de estacionamiento y tres áreas comunes (i.- ingreso con rampas de acceso y salida del sótano; ii.- áreas verdes; iii.- andadores y amenidades –alberca, jacuzzi, chapoteadero, asoleadero, regadera, palapas y escaleras de acceso a playa-). Incluye también un muro de contención de forma curva con jardinera y con banquetta sobre su costado oeste, así como 50 palapas fijas tipo sombrilla.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Obras e instalaciones asentadas en el Acta de Inspección IIA/2023/040

Un predio de forma irregular con un área total de 6,379 m² con las siguientes construcciones:

Una torre de ocho niveles con planta baja, con un total de 44 departamentos con terraza, lobby, áreas administrativas, áreas de servicio y operación, baños, biblioteca, comedor, elevadores, estacionamiento y bodegas, y **un sótano** que cuenta con cajones de estacionamiento, bodegas, cuarto de calderas, cuarto de máquinas, cámara de basura, sistema contra incendio. Tiene una superficie **total de desplante de 1,610.71 m² y 14,027.73 m² de construcción**, construidos con concreto, pisos de vitropiso y techo de concreto.

*Vialidades de ingreso con **calles y estacionamientos exteriores** con un total de 18 cajones, algunos delimitados por muros perimetrales, y banquetas, glorieta con jardinera, hechos con firme de concreto. Suman una superficie aproximada de 845 m².*

*El predio se delimita del lado Norte con muro de concreto (obra de Condominio Luma), del lado Sur con malla ciclónica (obra de Playa Royale Tower), cuenta con **andadores, rampa y escaleras** de acceso a playa con una superficie total estimada de 200 m², hechos de firme de concreto con acabados diversos.*

*Un área de 755.55 m² con **amenidades** como **alberca, chapoteadero, jacuzzi, regadera de playa, dos palapas** cada una con una estructura de metal sostenida por cuatro columnas de concreto y techo de palma, adecuadas con barra con lavabo, **5 palapas** tipo sombrilla de estructura de madera con techo de palma de palapa y base al suelo con concreto, una regadera, todo con **firme de concreto**.*

Áreas verdes rodeando zona de amenidades y andadores, cuenta con especies exóticas como palma areca, cola de iguana, copa dorada, plumbago, árboles de mango; plantas nativas como flor de mayo, roelia, árbol de tabachín, plátano, palma de coco de agua, predominando el césped, en el área de amenidades se encuentran bombas de calefacción para la alberca y en el área de ingreso se cuenta con tanque estacionario de gas, transformador de luz y planta de emergencia.

Muro de contención de forma curva con jardinera, de aproximadamente 73 metros de longitud y 34 cm de ancho, con un área de 22 m², al costado oeste cuenta con una **banqueta** con firme de concreto de 1.80 metros de ancho con una superficie total de 135 m².

*En el área de playa se tienen instalados **50 palapas tipo sombrilla**, hechas de madera con techo de palma, con una base de concreto enterrada en la arena para darle soporte, y camastro que son colocados en la playa durante el día.*

Todo se observa terminado y en funcionamiento, al momento de la visita se encontraban personas habitando en el lugar. El sitio se encuentra inmerso en zona urbana e impactada. Se solicita al visitado exhiba la Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que ampare las obras que realizaron, a lo que el visitado menciona no contar con esta Autorización.

Colindancias:

Al Norte: Con predio privado de Luma Condominios.

Al Este: Con vialidad interna del Condominio Maestro Playa Royale.

Al Sur: Con predio privado de Playa Royale Tower.

Al Oeste: Con Océano Pacífico y Playa.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Con los hechos anteriormente transcritos, se desprende que, presumiblemente el inspeccionado al realizar y llevar a cabo las obras y actividades en comento infringió el contenido de lo dispuesto por los artículos 28 párrafo primero, fracciones IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º primer párrafo incisos Q) y R) fracciones I y II del Reglamento de la ley en comento, en materia de Evaluación de Impacto Ambiental [...].

Una gran parcialidad de las obras y actividades asentadas en el acta de inspección IIA/2023/040 de fecha 19 de agosto de 2023, ya fueron materia de sanción por esta autoridad en la resolución administrativa PFFPA/24.5/2C.27.5/0066/21/0022 de fecha 26 de enero de 2023, dictada en el expediente administrativo número PFFPA/24.3/2C.27.5/0066-21, abierto e instaurado a Paradise Village Country Club, S.A. de C.V., expediente en el cual se advierte que se validó el Estudio de Daños y Propuesta de Compensación y que fue parte integrante de la Resolución de Impacto Ambiental expedido a favor de la citada moral por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; sin embargo, del análisis integral al referido expediente señalado en líneas anteriores, se advierte que, no obstante a que gran parcialidad de las obras y actividades asentadas en el acta de inspección IIA/2023/040 de fecha 10 de agosto de 2023, fueron materia de la Validación del Estudio de Daños y Propuesta de Compensación evaluado en la Resolución de Impacto Ambiental, las obras y actividades asentadas en el acta de inspección IIA/2023/040 de fecha 19 de agosto de 2023, no formaron parte de la referida Resolución de Impacto Ambiental expedido a favor de la citada moral por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de allí, que se logra determinar que, existen obras y actividades que hoy se resuelven que ya fueron materia de sanción administrativa, que forman parte de Estudios de Daños y Propuesta de Compensación, empero, carecen de la resolución en materia de impacto ambiental expedido por la autoridad competente.

La mayor parte de las obras fueron sancionadas en el Procedimiento Administrativo PFFPA/24.3/2C.27.5/0066-21, excepto por 50 palapas tipo sombrilla, un muro de contención y una banquetta con firme de concreto.

De lo anterior, podemos establecer que, las obras que aún nos han sido sancionadas por esta autoridad, que forman los elementos materiales de las sanciones por el incumplimiento a la normatividad ambiental, corresponden las 50 palapas tipo sombrilla de estructura de madera con techo de palma, con una base de concreto enterrado en la arena para darle soporte, mismas que no están señaladas en la primera acta de inspección. Ahora bien, éstas se utilizan por parte de los condóminos del Condominio Playa Royale Residences para fines de esparcimiento y recreación, no con fines u objetivos comerciales, así como, el Muro de contención de forma curva con jardinera, de aproximadamente 73 metros de longitud y 34 cm de ancho, con un área de 22 m², al costado oeste cuenta con una banquetta con firme de concreto de 1.80 metros de ancho con una superficie total de 135 m².

e. PROFEPA ordena a Playa Royale Residences A.C. presentar ante la SEMARNAT la solicitud de autorización de impacto ambiental por la totalidad de las obras e instalaciones asentadas en el Acta de Inspección IIA/2023/040, toda vez que, si bien ya fueron actuadas en un procedimiento administrativo PFFPA/24.3/2C.27.5/0066-21, no cuentan aún con autorización en materia de impacto ambiental para su operación y mantenimiento.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Resolutivo Quinto. Se ordena a la moral denominada Playa Royale Residences, A.C., por conducto de su Representante Legal o autorizado o encargado, la REPARACIÓN TOTAL DEL DAÑO AL AMBIENTE ocasionado, conforme lo establecido en el CONSIDERANDO VII de la presente Resolución, así como lo dispuesto por los artículos 13 y 16 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

En consecuencia, de lo anterior y atentos a que en fecha 06 de diciembre de 2023, el C. Andrés Sergio Treviño Treviño, en su carácter de Apoderado de la moral PLAYA ROYALE RESIDENCES, A.C., por conducto de su Representante Legal o autorizado o encargado, solicitó a esta autoridad la compensación del daño producido como medida sustitutiva de la obligación de reparación, esta autoridad autoriza dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Para lo cual deberá presentar en el término de CUATRO MESES a esta autoridad copia certificada de las constancias de haber presentado la solicitud de evaluación y autorización ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto.

La solicitud de autorización que realice el interesado ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales deberá precisar con claridad que las obras o actividades cuya evaluación se solicita se encuentran vinculadas por la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por haber producido el interesado un daño al ambiente en violación al carácter preventivo de los lineamientos de la política ambiental. El interesado deberá de establecer de manera clara ante la autoridad normativa que las obras materia del presente procedimiento forman parte del Estudio de Daños Ambientales con la propuesta de Mediadas de Compensación, ofrecida, en el Expediente Identificado con número PFFPA/24.3/2C.27.5/0066-21, abierto a nombre de la empresa Paradise Village Country Club, S.A. de C.V. y que al efecto se emitió el acuerdo por el cual SE VALIDA el mismo, incluyendo las obras y actividades del presente procedimiento administrativo.

Desglose de la superficie total del área de estudio.

Table with 2 columns: Concepto and Superficie (m²). Rows include: Propiedad privada (4,136.69), Terrenos ganados al mar (TGM) (874.13), Zona federal marítimo terrestre (ZFMT) (1,507.55), and Superficie Total (6,518.37).

Etapa de operación y mantenimiento

La etapa de operación y mantenimiento del condominio Playa Royale Residences consiste en las actividades que habitualmente se realizan en el inmueble para su uso y conservación, mismas que se describen a continuación:

- Actividades propias de una vivienda y de tipo recreativo y de esparcimiento.





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

• Actividades de mantenimiento cotidiano de las obras, instalaciones, mobiliario, equipo y áreas verdes de acuerdo al programa de actividades PRR.

• Actividades de mantenimiento preventivo y correctivo necesarias para mantener en buenas condiciones las obras, instalaciones, mobiliario y equipo requerido para la correcta operación del **proyecto**. Entre las actividades de mantenimiento correctivo se contempla el reemplazo de: pisos y firmes en calles o circulaciones vehiculares, andadores, rampas, escaleras y asoleaderos; de techos ligeros y de acabados en alberca, chapoteadero y jacuzzi, entre otros; que incluye las actividades de conservación y remodelación del área de amenidades y andadores descrito en el Apartado 2.1.5 Ubicación y dimensiones del **proyecto**.

En la superficie de bienes nacionales, libre de obras permanentes (1,506 m²), no se realizarán obras civiles de ningún tipo. En esta superficie, las actividades de operación y mantenimiento consistirán en:

• Actividades de recreación y esparcimiento: uso del espacio con fines de diversión y ocio, sin hacer ningún tipo de modificación a la zona federal, para uso particular de los condóminos y sus visitas.

• Limpieza cotidiana y retiro de residuos.

• Colocar mobiliario de playa (sillas y camastros) por la mañana y retirarlo por la tarde, para uso particular de los condóminos y sus visitas. Se estiman en promedio 4 sillas o 4 camastros por palapa; con lo cual, en un momento dado, se podrá tener hasta 200 piezas de mobiliario en esta superficie.

• Actividades de mantenimiento y conservación de las 50 palapas tipo sombrilla.

Descripción de las actividades, por rutinas:

• Programa de mantenimiento cotidiano de obras, instalaciones, mobiliario y equipo en áreas comunes

Rutina diaria: Barrer o mopear y trapear pisos y escaleras, sacudir y limpiar muebles, limpiar puertas de elevador, limpiar chutes para basura, limpiar barandales, pulir pasamanos, desinfectar superficies, lavar baños, limpiar comedor de empleados, lavar asadores, limpiar y aspirar alberca, jacuzzi y chapoteadero, recoger basura (incluyendo zona de playa), embolsar residuos en la cámara de refrigeración (almacén temporal de residuos) y revisar iluminación y fugas de agua en todas las áreas.

Rutina semanal: Limpiar decoración, ventiladores, biblioteca, cuarto de aislamiento y cristales; limpiar y pulir regadera; lavar cámara de refrigeración (almacén temporal de residuos) y revisar filtro UV.

Rutina mensual: Limpieza profunda y lavado de muebles; limpieza de lámparas de nichos, elevadores y de escaleras; limpieza de puertas de departamentos, bodegas, cuarto de hidrante y extintor, marcos de puertas, cristales y mosquiteros; limpieza de trampas de arena y de grasa; fumigación de interiores.

Rutina semestral: Pulido de piso y limpieza de zoclos.

• Programa de mantenimiento cotidiano de áreas verdes



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Rutina semanal:

Rutina mensual: Limpieza de jardineras en terrazas, fumigación para control de plagas dos veces por mes, aplicación de fertilizantes en macetas, jardineras y setos, limpieza de equipo de jardinería.

Rutina trimestral: Aplicación de fertilizantes en césped.

- Programa de mantenimiento preventivo y correctivo de obras, instalaciones, mobiliario y equipo

Rutina semanal: Encendido automático de planta de emergencia, por 5 minutos.

Rutina mensual: Revisión de extintores, hidrante, extractores en azotea y baños, actividades de mantenimiento preventivo de bombas de calor y de elevador, y mantenimiento preventivo y correctivo de equipo de jardinería.

Rutina anual: Aplicación de pintura en áreas comunes, cancelas en playa, palapas, columnas y fachadas; mantenimiento de bombas contra incendio, del sistema fan coil y del transformador general; lubricado de torres de enfriamiento.

Rutina quinquenal: mantenimiento de filtro multicama.

Equipos e instalaciones necesarios para la operación del condominio:

- Sistema de aire acondicionado: torres de enfriamiento, suavizador de agua, unidad manejadora de aire (Fan coil), chiller marca Carrier modelo 30HX, bombas hidráulicas y dos bombas de calor agua a agua marca Trane modelo EXW240.

- Elevador.

- Ductos para desalojo de residuos con cámara de refrigeración para almacenamiento temporal.

- Hidrante y extintor en todos los niveles de la torre.

- Transformador pedestal trifásico Prolec 500kVA

- Planta de emergencia marca Aksa modelo APD75C-6 con motor de diésel, tanque de diésel de 100 litros.

- Tanque de Gas LP marca Sonigas de 1600 litros de capacidad.

- Cárcamo de bombeo de aguas negras hacia alcantarillado.

- Bombas contra incendio marca Barmesa.

- Sistema hidroneumático de presión constante, con dos tanques presurizados marca Pentair, bombas y tablero de control.

- Equipo de filtración, desinfección y tratamiento de agua, con filtro multicama de grava, arena y carbón activado, con desinfección UV, marca Aquafine.

- Sistema de calefacción de agua con una caldera automática marca Hydro Therm modelo R300B que utiliza Gas LP, de 300,000 BTUH de capacidad térmica nominal (316.5 megajoules) y un termotanque. Se complementa con las bombas de calor agua a agua marca Trane modelo EXW240 del sistema de aire acondicionado.

- Dos transformadores secos (75 KVA-220/127 -V y 150 KVA-220/127 V).

- Sistema de filtrado y tratamiento de agua para alberca con equipo marca Pentair.

- Sistema de filtrado y tratamiento de agua para jacuzzi con equipo marca Pentair.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

- Dos bombas de calor ubicadas en área de amenidades, una para alberca y otra para jacuzzi.
- Sistema de bombeo de agua con diversas bombas hidráulicas.
- Detectores de humo.
- Extractores de aire en azotea y baño.
 - Sistema de iluminación activado con sensores de movimiento de luz cálida con luminarias ubicadas en palmeras.
- Sistema de iluminación activado con temporizadores para áreas exteriores en general.
- Sistema de riego con temporizadores de jardineras en departamentos.
- Sistema de riego por aspersores en áreas verdes.
- Trampa de arena.
- Trampa de grasa.

Recursos necesarios para la operación del condominio

La operación del condominio requiere de los siguientes insumos (las cantidades son estimaciones anuales en base a consumos históricos):

- Agua potable: se estima un consumo de 700 a 1100 m³ por mes, en función de la temporada del año y del porcentaje de ocupación del condominio, con un total anual estimado de 11,662 m³.
- Energía eléctrica, requerimiento anual: 623,255 KWh.
- Gas LP: se estima un consumo anual de 2400 litros, utilizado en caldera y los dos asadores ubicados en el área de amenidades.
 - Material de limpieza: se estima un requerimiento anual de 240 litros de líquido multiuso, 120 litros de hipoclorito de sodio diluido en agua y 120 kilogramos de detergente.
 - Sal en pellets, de 8 a 12 sacos de 20 kilos por mes, aproximadamente 2.4 toneladas al año.
 - Cloro en polvo o granulado, aproximadamente 480 kilogramos al mes.
 - Diésel, para la planta de emergencia. Se estima un consumo de 100 litros al año.
 - Insumos generales para actividades de mantenimiento preventivo y correctivo: lubricantes, estopa, pintura vinílica, esmaltes y lacas, grasa, entre otros.
 - Insumos generales para jardinería: insecticidas, acaricidas y hormiguicidas, como Anatrina, Zabra 8G y Confidor; fungicida como Benomul y Ridomil Gold; y fertilizantes como Bayfolan Forte y Sagaquel fierro.

Mano de obra necesaria para la operación del condominio

El condominio requiere de un total de once personas para su operación, tal como se desglosa a continuación:

- Un administrador o gerente de operaciones
- Un gerente de mantenimiento
- Un asistente de mantenimiento
- Tres personas de limpieza
- Un supervisor de jardines
- Un ayudante de jardinero



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

- Supervisor de seguridad
- Dos agentes de seguridad

Etapa de abandono del sitio.

No procede ya que para integrar el área del **proyecto** al ecosistema original habría que restablecer no sólo las condiciones naturales de éste sino también de todo el terreno circundante de manera que se permita recuperar la dinámica hidrológica, los corredores de fauna, incrementar la probabilidad de colonización y, en general, todas aquellas condiciones que permitan la regeneración de especies nativas y la reintegración de fauna así como el inicio de un proceso de sucesión que tienda hacia el desarrollo del ecosistema original. Acciones que están fuera del alcance del presente estudio.

Por tal razón no habrá ningún programa de restitución del área ya que lo más probable es que el uso habitacional se dé de manera indefinida.

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

Emisiones a la atmósfera

La emisión de contaminantes atmosféricos se generan de manera directa en el sistema de calefacción de agua, específicamente en la caldera Hydro Therm Modelo R300B de 316.5 megajoules de capacidad térmica nominal ubicada en el cuarto de máquinas en sótano, y ocasionalmente en la planta de emergencia marca Aksa modelo APD75C-6; sin embargo, por tratarse de equipos con capacidad térmica nominal menor a 530 megajoules por hora y equipos auxiliares y de relevo, respectivamente, no le es aplicable la **NOM-085-SEMARNAT-2011** Contaminación atmosférica.- Niveles máximos permisibles de emisiones de los equipos de combustión indirecto y su medición.

Aguas residuales

Las aguas residuales que se generen durante la operación del condominio son de tipo doméstico. Se estima una descarga anual de 8,747 m³ al alcantarillado del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta para su saneamiento en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales a cargo del Fideicomiso de Bahía de Banderas (FIBBA), que corresponde al 75% de la aportación de agua potable anual.

Residuos sólidos urbanos

Los residuos sólidos generados durante la operación del **proyecto** son de tipo doméstico, provenientes de cada una de las casas habitación (departamentos) y de las áreas comunes. Se estima una generación anual de poco menos de 800 kilogramos por departamento o generador, es decir, alrededor de 34 toneladas en todo el condominio (Tabla II-8) ante el supuesto de una ocupación continua del 100%. Si bien se trata de más de 10 toneladas de residuos al año y, por lo tanto, estaríamos ante una categoría de Gran Generador de Residuos



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Sólidos Urbanos (RSU), se hace hincapié en que éstos provienen de 44 unidades privativas o departamentos y de áreas comunes, es decir, se producen por 44 generadores diferentes. Por lo tanto, Playa Royale Residences AC, por sí misma, no es un Gran Generador de RSU y no requiere de un Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial ni de su correspondiente registro ante la Secretaría de Medio Ambiente en el Estado.

Los residuos serán acopiados en botes de basura en el punto de generación, en los departamentos y en áreas comunes. Los residuos valorizables como el plástico (PET), aluminio y vidrio serán acopiados de forma diferenciada en los cuartos de servicio de cada nivel, luego recolectados por personal de limpieza y llevados a la cámara de refrigeración para su resguardo temporal y posterior entrega al recolector. Los residuos mixtos serán desechados por los chutes y resguardados provisionalmente en la cámara de refrigeración, donde serán embolsados y luego entregados al camión recolector del Fideicomiso de Bahía de Banderas para su tratamiento y disposición final. Los residuos de jardinería serán embolsados y resguardados temporalmente en el contenedor de residuos de poda y entregados al camión recolector del Fideicomiso de Bahía de Banderas para su tratamiento y disposición final. De manera ocasional, se generarán residuos de la construcción como resultado de trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo de las obras existentes y remodelación de las mismas, cuando sea el caso, éstas se acumularán en un sitio específico, preferentemente en supersacos para su traslado a un sitio de disposición final autorizado.

Estimación de la generación anual de residuos sólidos urbanos con una ocupación al 100%.

Table with 6 columns: Generador, Cantidad, Capacidad Personas/ departamento, Días al año, Generación de RSU por día, Generación de RSU Anual (Kg/año). Rows include: Departamentos de 1 recámara, Departamento de 2 recámara, Departamento de 3 recámara, Departamento de 5 recámara, SUBTOTAL, OCUPACIÓN PROMEDIO (40%), Empleados, Áreas verdes (m²), TOTAL.

*0.616 kg/habitante/día, calculado para una fuente generadora de tipo domiciliario (unifamiliar o plurifamiliar).

Handwritten signature



2024 Felipe Carrillo PUERTO



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Fuente: JICA/GDF (1999). Estudio sobre el manejo de residuos sólidos para la Ciudad de México de los Estados Unidos Mexicanos. Informe final, volumen 1. Agencia de Cooperación Internacional de Japón/Gobierno del Distrito Federal. Recuperado de http://open_jicareport.jica.go.jp/pdf/11511425_03.pdf (Cuadro 4-2 Generación unitaria, página 4-8).

**Cálculo en base a datos históricos del condominio (kg/m²/día).

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

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

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

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) Acuerdo por el que se expide. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de septiembre de 2012 y que el área del **proyecto** su área de influencia y el sistema ambiental se inscriben en la Región Ecológica 6.32 Unidad Biofísica Ambiental (UAB) 65: Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, el cual es congruente con las estrategias sectoriales, toda vez que se trata de actividades de operación y mantenimiento de obras construidas hace cerca de 20 años, mismas que se sujetarán a medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales y de los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (**LGPGIR**) y su Reglamento, Ley General de Bienes Nacionales y su Reglamento, de la Ley General del Cambio Climático y su Reglamento, que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el área del **proyecto** se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas de competencia federal y estatal.

En lo que respecta en materia urbana, la **promovente** refiere que su **proyecto** lo rige el Programa de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamings", del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 15 de diciembre de 2001. A lo que constata lo siguiente:



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

El proyecto no implica la construcción de obras permanentes adicionales a aquellas que ya existen en el predio, por lo tanto, no ha lugar a la vinculación con las normas de diseño urbano y construcción que regulan las obras y actividades permisibles en el predio. En lo que toca a las actividades de operación y mantenimiento, éstas consisten en el uso de las instalaciones existentes como vivienda residencial de uso turístico, por lo tanto, el uso es compatible con aquel previsto para la zona; H: Hoteles de Gran Turismo 4 y 5 estrellas.

En cuanto a las actividades de conservación y remodelación de andadores y área de amenidades, éstas consisten principalmente en cambios de pisos y acabados de albercas, y en la sustitución de techumbres ligeras (pérgolas y palapas); por lo que no habrá construcción de edificaciones permanentes que deban sujetarse a la superficie de ocupación del suelo y de construcción ni a las restricciones establecidos en el PDU, lo que será confirmado mediante Licencia de Construcción que emita el H. Ayuntamiento.

El proyecto se inscribe en la zona con uso de suelo H: Hoteles de Gran Turismo 4 y 5 estrellas, uso compatible con condohoteles, apartamentos en condominio vertical y horizontal, tiempo compartido y servicios propios de hotelería, con un COS de 0.45 y CUS de 2.0, restricción de 20.00 metros de Z.F.M.T., laterales de 30% de la altura del paramento inmediato.

Y que las normas aplicables para la operación y mantenimiento del proyecto y su vinculación con el mismo son las siguientes:

Table with 2 columns: Norma Oficial Mexicana and Vinculación con el proyecto. It details the application of NOM-002-SEMARNAT-1996 and NOM-022-SEMARNAT-2003 to the project.





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 2 columns: Normative Reference and Description. Rows include: 300 metros de distancia. Se trata del Estero El Chino...; NOM-059-SEMARNAT-2010; NOM-085-SEMARNAT-2011. Contaminación atmosférica...; NOM-162-SEMARNAT-2012. Que establece las especificaciones para la protección...; 2. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia obligatoria...; 5. Especificaciones generales; 5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo...



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 2 columns: specifications and responses. Rows include 5.1, 5.2, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, and 5.4.4.





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 2 columns and 2 rows. Row 1: 5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación... Row 2: 5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación...

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 RLGEOPAMEIA 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.

Se generó a partir de una revisión documental, complementada con visitas y estudios de campo. Como parte 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. 138.01.03/6045/2024

esta revisión documental se examinaron guías, estudios, tesis, revistas científicas, cuadernos estadísticos, censos, libros técnicos, programas y planes gubernamentales, entre otros, elaborados por instituciones académicas, dependencias de gobierno y estudiosos en la materia; y de análisis espaciales basados en fotografías aéreas, cartas temáticas y mapas de la base de datos del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (**INEGI**), de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**), la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**) y del Centro Nacional de Prevención de Desastres (**CENAPRED**) mediante el sistema de información geográfica y el manejo de imágenes satelitales históricas de Google Earth. Como primera capa se utilizó el Conjunto de Datos Vectoriales de Información Topográfica F13C69 (Puerto Vallarta) Escala 1:50 000, 2019, elaborado por el **INEGI**, de la cual se utilizó la geometría 'localidad de tipo urbana' denominada "Nuevo Nayarit".

La segunda capa que sirvió para delimitar el Sistema Ambiental en su colindancia con el Océano Pacífico fue la línea de costa de la República Mexicana (2011-2014), escala 1:25,000, elaborada por la Conabio, que corresponde al límite de la diferencia espectral entre tierra-mar. Comprende una superficie total de 691 ha.

Delimitación del área de influencia.

Para el presente **proyecto**, el Área de Influencia directa corresponde al área del **proyecto** en sí (o área de estudio): 6,518 m² más el área de influencia indirecta que corresponde a una zona buffer de 20 metros alrededor de éste: 9,322.00 m², que en total suman 15,840 m².

Para delimitar el Área de Influencia (AI) se revisaron a detalle cada una de las actividades que se realizarán durante las diversas etapas del **proyecto**, así como su giro y dimensiones, y las características del entorno, estimando la extensión geográfica de las posibles afectaciones.

Condiciones actuales del SA y del Área del **Proyecto** considerados para definir el AI:

- El **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de obras existentes que conforman el condominio Playa Royale Residences, por lo que no implica la remoción de vegetación, ni modificación del relieve del terreno ni construcción de obras nuevas que pudieran alterar o modificar ecosistemas o procesos existentes o exponer el suelo a la acción erosiva del viento y el agua.
- El área del **proyecto** se inscribe dentro los límites de la localidad urbana denominada Nuevo Nayarit, que incluye el fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta; se trata de un núcleo de población totalmente urbanizado. El condominio Playa Royale Residences está rodeado en tres de sus frentes (Norte, Este y Sur) por edificaciones de uso habitacional, turístico y vialidades, y al Oeste con la playa marítima y litoral de la bahía de Banderas.
- El área del **proyecto** cuenta con todos los servicios urbanos requeridos para la operación del mismo: agua potable, drenaje sanitario y saneamiento, energía eléctrica y telefonía/internet. Asimismo, cuenta con vialidades,



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

alumbrado público y servicio de recolección de residuos sólidos. Algunos de estos servicios son proporcionados por el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA).

- Tanto el área del **proyecto** como su entorno inmediato se encuentran totalmente modificados por actividades antropogénicas, carente de comunidades nativas de flora y fauna silvestre. Salvo por la fracción frente al mar, de 1,506 m² que se preserva en sus condiciones naturales (zona de arena).
- El **proyecto** no contempla el uso de equipos y procesos que generen emisiones significativas de GEI ni de energía acústica en forma de ruido, tampoco descargará aguas residuales a bienes nacionales, que pudieran generar plumas o radios de contaminantes. Se estableció una zona buffer de 20 m alrededor del Área del **Proyecto**. Es en esta superficie donde se estima que incidirán los impactos directos e indirectos de mayor intensidad que se pudieran ocasionar por las obras y actividades del **proyecto**.

Vegetación.

Tomando como referencia la Carta de Recursos Forestales F13C69, el Sistema Ambiental se compone principalmente por un ecosistema urbano, que corresponde a la Zona Urbana (ZU) más una fracción de nuevos asentamientos humanos (Residencial Los Tigres y Universidad Tecnológica Bahía de Banderas) sobre terrenos que eran destinados a "Agricultura de temporal (AT)"; al centro, por un ecosistema estuarino, formado por los canales del estero El Chino y dársena de la Marina Nuevo Vallarta; y al Oeste, donde limita con la bahía de Banderas, por un ecosistema litoral, formado por la transición entre los sistemas terrestres y marinos.

En el ecosistema urbano se ha eliminado la vegetación natural local casi por completo, quedando algunos remanentes en lotes particulares que aún no se han edificado. Se compone en su mayor parte por el Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta, creado en los años setentas como un polo de desarrollo turístico. Es en este sitio donde se ubican las obras del condominio Playa Royale Residences.

En el ecosistema estuarino pueden encontrarse comunidades de mangle colonizando sus márgenes: *Rhizophora mangle* y *Laguncularia racemosa*, catalogadas como amenazadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; otras porciones de sus márgenes están ocupadas por infraestructura marina (muros de contención, embarcaderos, atracaderos, botaderos, entre otros).

El ecosistema litoral presenta un alto grado de intervención antrópica para fines de turismo de sol y playa, aquí la vegetación nativa ha sido reemplazada por palmas de coco, muebles de playa y obras.

Entre las especies que se pueden encontrar en los predios sin desarrollar predominan las de tipo secundario asociadas con algunas nativas y vegetación de matorral costero. Por ejemplo: Juanpérez (*Coccoloba barbadensis*), ruache (*Crateva tapia*), mareño (*Prosopis juliflora*), Cocotero (*Cocos nucifera*), papayilla (*Couepia polyandra*),



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

tabachín, (*Delonix regia*), ciruela silvestre (*Spondias purpurea*), conchis (*Acacia macracantha*), tepehuaje (*Lysiloma divaricata*), Guamúchil (*Pithecellobium dulce*), Guamuchillo (*Pithecellobium lanceolatum*), parota (*Enterolobium cyclocarpum*), Guásima (*Guazuma ulmifolia*), Jarretadera (*Vachellia hindsii*), así como diversos tipos de pasto ninguno de los cuales está enlistada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

En el Área del **proyecto**, el 77% del terreno ha sido modificado para fines urbanos. En esta superficie la vegetación nativa fue removida aproximadamente 20 años atrás, cuando el desarrollador realizó la construcción de las obras e instalaciones que hoy integran el condominio. Dentro de esta área se tienen aproximadamente 1,444 m² de áreas verdes con especies de ornato, inducidas. Sobresalen el césped por la superficie que éste cubre, y la *Zamia furfuracea* (palma bola) y *Roystonea regia* (palma real) por ser especies nativas y enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** pero que son usadas ampliamente en la región en áreas ajardinadas, circunstancia que no compromete la viabilidad en sus áreas de distribución natural.

En el área de estudio existen obras e instalaciones intercaladas con tres estratos verticales de vegetación inducida: superior, medio y rasante. En general, la estructura de la vegetación es pobre; sobresalen las especies ornamentales de tipo exótico.

El estrato superior lo conforman algunos individuos de palma cocotero (*Cocos nucifera*) y palma real (*Roystonea regia*), de entre cinco y siete metros de altura.

Con relación a las especies del estrato medio y rasante en las áreas ajardinadas podemos encontrar, principalmente: celeste (*Duranta sp.*), palma bola (*Zamia furfuracea*), petunia silvestre (*Ruellia simplex*), hawailana (*Alpinia purpurata*), lengua de suegra (*Sansevieria spp.*), wedelia (*Wedelia trilobata*), crotón (*Codiaeum variegatum*), hoja elegante (*Dieffenbachia sp.*), pasto (*Cynodon sp.*), rosa del desierto (*Adenium obesum*), palma areca (*Dypsis lutescens*), banderilla (*Cordyline fruticosa*), avecilla (*Heliconia psittacorum*), lirio (*Lilium sp.*), coral (*Ixora sp.*), plátano (*Musa sp.*), guayaba (*Psidium guajaba*), niña en barco (*Tradescantia pallidus*), balsamina (*Impatiens sp.*), palma asiática fénix (*Phoenix roebelenii*), mango (*mangifera indica*), uvero (*Coccoloba uvifera*), flor ave del paraíso (*Strelitzia reginae*), millonaria (*Polyscias sp.*) y flor de mayo (*Plumeria rubra*).

La franja correspondiente a la zona federal (suelo arenoso) delimitada por el andador y muro de concreto no presenta ningún tipo de vegetación.

De la lista mencionada, solamente dos especies nativas al sureste de México, pero introducidas a la región del Área del **proyecto**, se encuentran catalogadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010: a) *Zamia furfuracea* (palma bola) en la categoría "En peligro de extinción" y b) *Roystonea regia* (palma real) como "Sujeta a protección especial".

Fauna.

El Área del **Proyecto** corresponde en un 77% al ecosistema urbano y en un 23% al ecosistema litoral. En éste último, sólo se realizarán actividades de recreación y esparcimiento con visión de preservación del ecosistema.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

En cuanto a fauna catalogada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 potencialmente observable en la sección terrestre del SA se tienen 3 especies de reptiles, 1 mamífero y 6 aves; y en el ecosistema litoral, 4 reptiles marinos y 6 aves.

Fauna en la playa (litoral): Las playas del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta presentan una intensa actividad humana para uso turístico, esparcimiento de los habitantes y resguardo de embarcaciones en las instalaciones de la Marina Nuevo Vallarta y en los márgenes del Estero El Chino. La urbanización existente y la construcción de estructuras marinas (Marina Nueva Vallarta y espigones) han modificado la línea natural de la costa y han vuelto la playa apta para la presencia humana y su uso turístico de alto nivel. Por estas modificaciones y perturbaciones, su biodiversidad faunística tiende a ser pobre, consistiendo principalmente en algunas aves costeras enlistadas y crustáceos. También se pueden observar aves playeras y marinas sobrevolando la costa, incluidas en la tabla.

Además, esta playa está reconocida en el Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas (CONANP, 2022) como una playa secundaria de anidación de la tortuga marina Lepidochelys olivacea y se encuentra dentro de la zona de distribución de otras tres especies (Eretmochelys imbricata, Chelonia mydas y Dermochelys coriacea) por lo que no se descarta la posibilidad de observar algún individuo arribando a la playa para anidar.

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

Table with 5 columns: ORDEN, FAMILIA, NOMBRE CIENTÍFICO, NOMBRE COMÚN, EP*. It lists various mammal species such as Felidae, Mephitidae, Mustelidae, Procyonidae, Dasyrodidae, Emballonuridae, Molossidae, Didelphidae, Leporidae, and Cricetidae.





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

ORDEN	FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	EP*
Rodentia	Cricetidae	<i>Dryzomys couesi</i>	Rata arrocera de agua	-
Rodentia	Cricetidae	<i>Handleyomys melanotis</i>	Rata arrocera orejas oscuras	E
Rodentia	Cricetidae	<i>Osgoodomys banderanus</i>	Rata arrocera	E
Rodentia	Sciuridae	<i>Sciurus colliae</i>	Ardilla gris del Pacífico	E
Rodentia	Sciuridae	<i>Notocitellus annulatus</i>	Ardilla de tierra de cola anillada	E
Rodentia	Sciuridae	<i>Otospermophilus variegatus</i>	Ardilla de roca	-
REPTILES				
Squamata	Boidae	<i>Boa imperator</i>	Boa, Mazacuata	II
Squamata	Iguanidae	<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo negro	A, II, E, Prioritaria
Squamata	Iguanidae	<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr, II, Prioritaria
Squamata	Dactyloidae	<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del Pacífico	E
Squamata	Telidae	<i>Holcosus undulatus</i>	Lagartija arcoiris	E
Squamata	Telidae	<i>Aspidoscelis lineatissimus</i>	Huico de líneas de jalisco	Pr, E
Testudines	Cheloniidae	<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga marina golfina	P, prioritaria
Testudines	Cheloniidae	<i>Eretmochelys imbricata</i>	Tortuga marina carey	P, prioritaria
Testudines	Cheloniidae	<i>Chelonia mydas</i>	Tortuga marina verde	P, prioritaria
Testudines	Dermochelyidae	<i>Dermochelys coriacea</i>	Tortuga laúd	P, prioritaria
ANFIBIOS				
Anura	Bufonidae	<i>Inclilius marmoreus</i>	Sapo jaspeado	E
Anura	Bufonidae	<i>Inclilius mazatlanensis</i>	Sapito pinto de Mazatlán	E
Anura	Bufonidae	<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo común	-
<p>(*) EP = Estatus de protección: de acuerdo a las categorías de riesgo de la norma NOM-059-SEMARNAT-2010 Pr=Espece sujeta a Protección Especial, A=Espece Amenazada, P=Espece en peligro de extinción; a los Apéndices I, II y III de comercio internacional de la CITES; a su distribución única y limitada E=Endémica (basado en la norma NOM-059-SEMARNAT-2010 y en la base de datos de Enciclovida de la CONABIO); y a la lista especies y poblaciones prioritarias para la conservación (acuerdo publicado por SEMARNAT en el Diario Oficial de la Federación el 05 de marzo de 2014).</p>				

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



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

ORDEN	FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	EP*
MAMÍFEROS				
Carnívora	Felidae	<i>Herpailurus yagouaroundi</i>	Yaguarundi, Leoncillo	A, I
Carnívora	Mephitidae	<i>Canepatus leuconotus</i>	Zorrillo de espalda blanca	-
Carnívora	Mephitidae	<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo listado	-
Carnívora	Mustelidae	<i>Mustela frenata</i>	Comadreja cola larga	-
Carnívora	Procyonidae	<i>Nasua narica</i>	Tejón, Coatí	III
Carnívora	Procyonidae	<i>Procyon lotor</i>	Mapache	-
Cingulata	Dasypodidae	<i>Dasybus novemcinctus</i>	Armadillo nueve bandas	-
Chiroptera	Emballonuridae	<i>Balantiopteryx plicata</i>	Murciélago gris de saco	-
Chiroptera	Emballonuridae	<i>Diclidurus albus</i>	Murciélago blanco	-
Chiroptera	Molossidae	<i>Molossus rufus</i>	Murciélago mastin negro	-
Didelphimorphia	Didelphidae	<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache norteño	-
Didelphimorphia	Didelphidae	<i>Tlacuatzin canescens</i>	Tlacuache ratón gris	E
Lagomorpha	Leporidae	<i>Sylvilagus cunicularius</i>	Conejo de monte	-
Rodentia	Cricetidae	<i>Baiomys taylori</i>	Ratón-pigmeo norteño	-
Rodentia	Cricetidae	<i>Hodomys alleni</i>	Rata cambalachera	E
Rodentia	Cricetidae	<i>Oryzomys couesi</i>	Rata arrozera de agua	-
Rodentia	Cricetidae	<i>Handleyomys melanotis</i>	Rata arrozera orejas oscuras	E
Rodentia	Cricetidae	<i>Osgoodomys banderanus</i>	Rata arrozera	E
Rodentia	Sciuridae	<i>Sciurus colliaei</i>	Ardilla gris del Pacífico	E
Rodentia	Sciuridae	<i>Notocitellus annulatus</i>	Ardilla de tierra de cola anillada	E
Rodentia	Sciuridae	<i>Otospermophilus variegatus</i>	Ardilla de roca	-
REPTILES				
Squamata	Boidae	<i>Boa imperator</i>	Boa, Mazacuata	II
Squamata	Iguanidae	<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo negro	A, II, E, Prioritaria
Squamata	Iguanidae	<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr, II, Prioritaria
Squamata	Dactyloidae	<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del Pacífico	E
Squamata	Telidae	<i>Holcosus undulatus</i>	Lagartija arcoiris	E
Squamata	Telidae	<i>Aspidoscelis lineatissimus</i>	Huico de líneas de Jalisco	Pr, E



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

ORDEN	FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	EP*
Testudines	Cheloniidae	<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga marina golfina	P, prioritaria
Testudines	Cheloniidae	<i>Eretmochelys imbricata</i>	Tortuga marina carey	P, prioritaria
Testudines	Cheloniidae	<i>Chelonia mydas</i>	Tortuga marina verde	P, prioritaria
Testudines	Dermochelyidae	<i>Dermochelys coriacea</i>	Tortuga laúd	P, prioritaria
ANFIBIOS				
Anura	Bufonidae	<i>Inclius marmoratus</i>	Sapo jaspeado	E
Anura	Bufonidae	<i>Inclius mazatlanensis</i>	Sapito pinto de Mazatlán	E
Anura	Bufonidae	<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo común	-

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

Lista de aves integrada con los trabajos de Cupul-Magaña (1999-2004), Viva Natura Guía de Campo de anfibios, reptiles, aves y mamíferos de México Occidental 2007 y National Geographic Field Guide to the Birds of North America Tercera edición (1987) por sitios de avistamiento.

Listado de aves potencialmente observables en el Sistema Ambiental

EP=Estatus de protección: categoría de riesgo de la norma NOM-059-SEMARNAT-2010 Pr=Especie sujeta a Protección Especial, A=Especie Amenazada, P=Especie en peligro de extinción. ES=Estacionalidad: R=Residente, M=Migratorio, E=endémica en la costa del Pacífico Mexicano. Hábitat: T=terrestre, A=acuático. GF=Grupo Funcional: FB=flotador-buceador, BA=buscador aéreo, ZA=zancuda, SP=sondeador profundo, SS=sondeador somero, IT=insectívoro terrestre, MP=marina de presa, TP=terrestre de presa, Ar=arbóreo frutos e insectos, F=forrajeras semillas frutos e insectos.

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	EP	ES	HÁBITAT	GF	SITIO PARA AVISTAMIENTO
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	-	R	A	BA	Islas, Playas, lagunas y esteros
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata tijereta	-	R	A	BA	Islas, playas, lagunas y esteros
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	-	R	T	BA	Selva tropical, cultivos y áreas



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	-	R	T		urbanas
<i>Buteo albonotatus</i>	Aguilucho negro	Pr, II	M	T	TP	Montes, sabanas arbustivas, campos abiertos y cerca de ríos y lagunas
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguililla cola roja	II	R	T	TP	Selva tropical, áreas agrícolas
<i>Buteo plagiatus</i>	Aguililla gris	II	R	T		
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla negra menor	Pr, II	R	T		
<i>Pandion haliaetus</i>	Águila pescadora	II, Prioritaria	M	T	MP	Playas, lagunas y esteros
<i>Caracara cheriway</i>	Caracara quebrantahuesos	II	R	T	TP	Selva tropical, áreas agrícolas
<i>Falco ruficularis</i>	Halcón murcielaguero	II	R	T		
<i>Ortalis wagleri</i>	Chachalaca vientre castaño	-	E	T	Ar	Bosques que circundan la bahía
<i>Callipepla douglasii</i>	Codorniz cresta dorada	-	E	T	IT	Bosques que circundan la bahía
<i>Charadrius nivosus</i>	Chorlo nevado	A	M	A	SS	Playas, lagunas y esteros
<i>Charadrius semipalmatus</i>	Chorlo semipalmeado	-	M	A		
<i>Charadrius vociferus</i>	Chorlo tildío	-	M	A	IT	
<i>Pluvialis squatarola</i>	Chorlo gris	-	M	A	SS	
<i>Haematopus palliatus</i>	Ostrero americano	-	M	A	SS	Playas, lagunas y esteros
<i>Himantopus mexicanus</i>	Monjita Americana	-	R	A	SS	Playas, lagunas y esteros
<i>Recurvirostra americana</i>	Avoceta Americana	-	M	A		
<i>Actitis macularia</i>	Playero alzacolita	-	M	A	SS	Playas, lagunas y esteros
<i>Arenaria interpres</i>	Vuelvepiedras rojizo	-	M	A		
<i>Calidris alba</i>	Playero blanco	-	M	A		
<i>Calidris mauri</i>	Playero occidental	A	M	A		
<i>Gallinago delicata</i>	Agachona Norteamericana	-	M	A		
<i>Limnodromus scolopaceus</i>	Costurero pico largo	-	M	A		
<i>Limosa fedoa</i>	Picopando canelo	A	M	A	SP	
<i>Numenius americanus</i>	Zarapito pico largo	-	M	A		



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito trinador	-	M	A		
<i>Phalaropus tricolor</i>	Falaropo pico largo	-	R	A	SS	
<i>Tringa flavipes</i>	Patamarilla menor	-	M	A		ZA
<i>Tringa melanoleuca</i>	Patamarilla mayor	-	M	A		
<i>Tringa semipalmata</i>	Playero pihuihui	-	M	A	SP	
<i>Chlidonias niger</i>	Charrán negro	-	M	A		
<i>Chroicocephalus philadelphia</i>	Gaviota de Bonaparte	-	M	A		
<i>Hydroprogne caspia</i>	Charrán del Caspio	-	M	A		
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota plumiza	Pr	R	A		
<i>Leucophaeus atricilla</i>	Gaviota reidora	-	M	A		BA
<i>Rynchops niger</i>	Rayador americano	-	M	A		Playas, islas, lagunas y esteros
<i>Sterna hirundo</i>	Charrán común	-	M	A		
<i>Sternula antillarum</i>	Charrán mínimo	Pr	R	A		
<i>Thalasseus elegans</i>	Charrán elegante	Pr	R	A		
<i>Thalasseus maximus</i>	Charrán real	-	M	A		
<i>Columbina inca</i>	Tortolita cola larga	-	R	T		
<i>Columbina talpacoti</i>	Tortolita canela	-	R	T		
<i>Geotrygon montana</i>	Paloma canela	-	R	T		
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma alas blancas	Prioritaria	R	T		Ar
<i>Zenaida macroura</i>	Huilota común	Prioritaria	M	T		Selva tropical, cultivos y áreas urbanas
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	-	R	T	Ar	Selva perturbada y cultivos
<i>Glaucidium palmarum</i>	Tecolotito colimense	A, II	E	T		TP
<i>Tyto alba</i>	Lechuza de campanario	II	R	T		Bosques que circundan la bahía
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo	II	R	T		Ar
<i>Chlorostilbon auriceps</i>	Esmeralda mexicana	II	E	T		Selva tropical, cultivos y jardines
<i>Cyananthus latirostris</i>	Colibrí pico ancho	II	R	T		Selva tropicales secos, pastizales, tierras de cultivo y zonas urbanas
<i>Leucolia violiceps</i>	Colibrí corona violeta	II	R	T		Selva tropical, cultivos y jardines



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

<i>Trogon citreolus</i>	Coa citrina	-	E	T	Ar	Selva tropical
<i>Momotus mexicanus</i>	Momoto corona canela	-	R	T	Ar	Selva tropical
<i>Campephilus guatemalensis</i>	Carpintero pico plateado	Pr	R	T	Ar	Selva tropical
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero enmascarado	-	E	T		
<i>Passerina ciris</i>	Colorín sietecolores	Pr	M	T	F	Arbustos, cultivos y jardines
<i>Colocitta colliei</i>	Urraca cara negra	-	E	T	Ar	Bosques que circundan la bahía
<i>Corvus sinaloae</i>	Cuervo sinaloense	-	E	T		
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara de San Blas	-	E	T		
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	-	M	T	Ar	Cultivos y áreas urbanas
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina alas aserradas	-	R	T		
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	-	R	T	F	Arbustos, cultivos y jardines
<i>Cassidix melanicterus</i>	Cacique mexicano	-	R	T		
<i>Icterus cucullatus</i>	Calandria dorso negro menor	-	M	T		
<i>Icterus pustulatus</i>	Calandria dorso rayado	-	R	T		
<i>Molothrus aeneus</i>	Tordo ojos rojos	-	R	T		
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	-	R	T		
<i>Sturnella magna</i>	Pradero torillaconchile	-	R	T		
<i>Geothlypis tolmiei</i>	Chipe del Tolmie	A	M	T	IT	Áreas semiáridas, tales como matorrales y chaparrales
<i>Parkesia noveboracensis</i>	Chipe charquero	-	M	T	Ar	Arbustos, cultivos y jardines
<i>Setophaga petechia</i>	Chipe amarillo	-	M	T		
<i>Setophaga ruticilla</i>	Pavito migratorio	-	M	T		
<i>Peucaea ruficauda</i>	Zacatonero corona rayada	-	R	T	F	Arbustos, cultivos y jardines
<i>Poliophtila caerulea</i>	Perlita azulgrís	-	M	T	Ar	Selva tropical y matorral
<i>Saltator grandis</i>	Saltador gris	-	R	T	F	Arbustos, cultivos y jardines
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillera brincador	-	R	T		
<i>Tityra semifasciata</i>	Titira puerquito	-	R	T	Ar	Selva tropical, cultivos y jardines



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

<i>Thryophilus sinaloa</i>	Chivirín sinaloense	-	E	T	IT	Bosques secos y manglares
<i>Thryomanes bewickii</i>	Chivirín cola oscura		R	T	Ar	Selva tropical, cultivos y jardines
<i>Turdus assimilis</i>	Mirlo garganta blanca	-	R	T	Ar	Selva tropical, cultivos y jardines
<i>Turdus rufopalliatus</i>	Mirlo dorso canela	-	E	T		
<i>Camptostoma imberbe</i>	Mosquerito chillón	-	R	T	Ar	Selva tropical, cultivos y jardines
<i>Empidonax difficilis</i>	Papamoscas amarillo del Pacífico	-	M	T	IT	
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas Hui	-	R	T		
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas rayado común	-	M	T		
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis común	-	R	T		
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis Bienteveo	-	R	T	Ar	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	-	R	T	IT	
<i>Tyrannus crassirostris</i>	Tirano pico grueso	-	R	T		
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano pirirí	-	R	T		
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión doméstico	-	R	T	F	
<i>Vireo hypochryseus</i>	Vireo amarillo	-	E	T	F	Bosque seco, matorrales secos, tropicales y subtropicales

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Que las Obras y Actividades del proyecto que pueden generar afectaciones ambientales se mencionan a continuación:

Table with 2 columns: Activity/Operation and Environmental Impact. Rows include: Operación y mantenimiento, Actividades propias de una vivienda y de tipo recreativo y de esparcimiento, Mantenimiento cotidiano, preventivo y correctivo, and Abandono de sitio.





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Por lo anterior además, se refiere que en lo contenido en el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA)

ARTÍCULO 3º.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

XXVI.- Prevención: El conjunto de disposiciones y medidas anticipadas para evitar el deterioro del ambiente;

III.- Daño ambiental: Es el que ocurre sobre algún elemento ambiental a consecuencia de un impacto ambiental adverso;

XIII. Medidas de prevención: Conjunto de acciones que deberá ejecutar el promovente para evitar efectos previsibles de deterioro del ambiente;

XIV. Medidas de mitigación: Conjunto de acciones que deberá ejecutar el promovente para atenuar los impactos y restablecer o compensar las condiciones ambientales existentes antes de la perturbación que se causare con la realización de un proyecto en cualquiera de sus etapas;

Se refiere en el proyecto, que, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del proyecto y las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la promovente son:

Table with 5 columns: Componente Ambiental, Factor Ambiental, Actividad generadora del impacto, Impacto ambiental, Medida de prevención, compensación y/o mitigación. Row 1: AIRE, Calidad del aire, Consumo de energía eléctrica y operación de equipos de combustión indirecta, Emisiones directas e indirectas de GEI que permanecen en la atmósfera y producen un efecto de calentamiento sobre el clima. Adverso significativo de la franja costera (CAF), 1. En las áreas comunes del condominio, implementar prácticas de eficiencia energética y de transferencia de tecnología de bajas emisiones de carbono... 2. Fomentar entre los condóminos prácticas de eficiencia energética y de transferencia de tecnología de bajas emisiones de carbono...



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 5 columns: Componente Ambiental, Factor Ambiental, Actividad generadora del impacto, Impacto ambiental, and Medida de prevención, compensación y/o mitigación. The table details environmental impacts related to water and soil quality from tourism activities and lists mitigation measures such as energy efficiency, maintenance, noise control, and climate adaptation.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 5 columns: Componente Ambiental, Factor Ambiental, Actividad generadora del impacto, Impacto ambiental, Medida de prevención, compensación y/o mitigación. It lists environmental measures for water usage and waste management.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 5 columns: Componente Ambiental, Factor Ambiental, Actividad generadora del impacto, Impacto ambiental, and Medida de prevención, compensación y/o mitigación. The table is titled 'OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO' and contains detailed mitigation measures for waste management.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 5 columns: Componente Ambiental, Factor Ambiental, Actividad generadora del impacto, Impacto ambiental, and Medida de prevención, compensación y/o mitigación. The table is titled 'OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO'.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO				
Componente Ambiental	Factor Ambiental	Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental	Medida de prevención, compensación y/o mitigación
				<p>menor a 400 kilogramos.</p> <p>11. En apego a las prohibiciones establecidas en el artículo 100 de la LGPGIR, se tendrá prohibido:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verter residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, en cuerpos de agua y lugares no autorizados por la legislación aplicable. • Incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto.
FLORA	Hábitat, diversidad y abundancia	Uso de especies exóticas invasoras durante las actividades de jardinería.	Modificación de los atributos estructurales y funcionales de los ecosistemas circundantes Adverso significativo de la franja costera (ΣAF) de tipo severo, general de mediano a largo plazo.	12. Cuando se vayan a reemplazar plantas existentes en jardinerías y jardines o establecer nuevas, se verificará que aquellas a utilizar no se encuentran en la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016 o su equivalente.
FAUNA	Hábitat, diversidad y abundancia	Iluminación nocturna generada por el conjunto de viviendas y desarrollos	Deslumbramiento o desorientación de fauna marina ocasionando modificaciones en	13. Las luminarias instaladas en el frente Oeste del proyecto (hacia la playa) se ajustarán a las buenas técnicas de iluminación para reducir la contaminación lumínica, descritas a continuación:



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO				
Componente Ambiental	Factor Ambiental	Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental	Medida de prevención, compensación y/o mitigación
		turísticos de las localidades costeras	su comportamiento	<p>Instalar la iluminación al mínimo indispensable, con luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.</p> <p>Promover el uso de temporizadores y luces sensibles al movimiento para reducir la iluminación hacia los terrenos ganados al mar.</p> <p>Dirigir el flujo luminoso hacia abajo y en el sentido opuesto al mar.</p> <p>Prohibir el uso de luz blanca.</p> <p>Sólo utilizar lámparas de longitud de onda larga (rojo o ámbar).</p> <p>Para el diseño y la ubicación de la iluminación nocturna se debe considerar los diagramas de alumbrado señalados en el Apéndice E del Reporte Técnico de Witherington B.E. y R.E. Martin en 2003, adjunto en el Anexo Digital.</p>
		Uso de la playa para fines recreativos y de esparcimiento con sombraderos y muebles de playa.	Perturbación del hábitat, ahuyentando especialmente aves, que pretendan descansar o alimentarse en el sitio; y perturbando el	<p>14. Implementar Buenas Prácticas Ambientales en la zona de la playa Nuevo Vallarta:</p> <p>Se tendrá prohibida la colecta, captura o caza de tortugas marinas.</p> <p>En el caso de establecer algún tipo de vegetación en la zona de playa frente al área del proyecto, se asegurará que las especies a utilizar correspondan a aquellas que forman</p>



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 5 columns: Componente Ambiental, Factor Ambiental, Actividad generadora del impacto, Impacto ambiental, and Medida de prevención, compensación y/o mitigación. It details environmental impacts like nesting of sea turtles and chemical waste, along with mitigation measures such as beach management and agrochemical use guidelines.





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 5 columns: Componente Ambiental, Factor Ambiental, Actividad generadora del impacto, Impacto ambiental, Medida de prevención, compensación y/o mitigación. Row 1: de limpieza general y de mantenimiento de áreas verdes... adversos en la flora y fauna terrestre y acuática... realizará por personal debidamente capacitado...

La promotente propone medidas para los impactos residuales y se enlistan a continuación:

Mantenimiento y limpieza general y mantenimiento de áreas verdes.

Todos los desarrollos inmobiliarios, comercios, campos agrícolas y poblaciones aportan en forma gradual sustancias nocivas que sumadas y acumuladas en el tiempo representan un importante foco de contaminación a largo plazo para el suelo y el ecosistema marino. El presente proyecto, durante su operación a su vez aportará en forma gradual sustancias nocivas al entorno y se sumarán a las anteriores. Algunas de las sustancias nocivas son: detergentes y agroquímicos para jardinería.

Iluminación nocturna

La iluminación artificial tiene efectos sobre reptiles, anfibios, aves, peces y mamíferos ocasionando su deslumbramiento o desorientación con resultados fatales para su supervivencia y que produce también una alteración de los ciclos de ascenso y descenso de plancton marino, lo que afecta a la alimentación de multitud de especies marinas en las cercanías de la costa (Herranz, 2002). El proyecto generará contaminación por iluminación artificial a pesar de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas al principio de este capítulo; aunque esta afectación residual por sí sola no es significativa o relevante ya que no alterará a los ecosistemas terrestre ni marino, ni sus recursos naturales o la salud del hombre y demás seres vivos, ni sus procesos naturales; la contaminación lumínica generada por todos los desarrollos inmobiliarios y los asentamientos humanos tiene la capacidad de provocar alteraciones en el comportamiento de poblaciones de fauna silvestre con resultados fatales para su supervivencia.

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

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.

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

Las obras existentes en el área del **proyecto** no serían operadas o utilizadas, tampoco recibirían el mantenimiento preventivo y correctivo necesario para evitar su degradación por exceso de humedad, salitre, y, en general, por la intemperie, el paso del tiempo y la falta de uso. Por otro lado, el terreno tampoco podrá proveer los servicios ambientales propios del ecosistema original, ya que, por su ubicación y características es básicamente imposible que recupere sus atributos naturales y pueda integrarse al ecosistema al que pertenecía –matorral costero- ya que tendrían que restablecerse las condiciones naturales no sólo del área del **proyecto** sino de los terrenos colindantes y, en general, de toda la franja costera urbana. Finalmente, la fuerte presión del entorno para que se integre esta superficie al proceso de urbanización, hará que las obras existentes se usen sin autorización y sin la implementación de medidas ambientales que reduzcan su nivel de impacto al entorno.

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

De la evaluación de los impactos ambientales detallada en el capítulo V se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al área de influencia, por tratarse de un terreno inscrito en la mancha urbana, con topografía plana y ubicado en la parte baja de la microcuenca, que colinda con edificaciones existentes. Los impactos ambientales previstos durante la operación del **proyecto** se integrarán a las afectaciones generadas por las viviendas y desarrollos turístico-habitacionales asentados en el Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta y resto de la franja costera, por tratarse de afectaciones cotidianas durante toda la vida útil del **proyecto**, por el consumo excesivo y mal administrado de energía eléctrica y agua potable, operación de equipos de combustión indirecta, disposición inadecuada de residuos sólidos, uso de especies exóticas invasoras, liberación gradual de residuos químicos, iluminación nocturna y actividades de recreación y esparcimiento en la playa.

Sin embargo, por el tamaño del **proyecto**, su diseño, giro y ubicación dentro de la localidad, la disponibilidad de servicios, las características del terreno, así como por el uso de suelo asignado por el Programa de Desarrollo



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Urbano "Nuevo Vallarta y Flamings" vigente, éste no tiene la capacidad de provocar alteraciones graves en los ecosistemas terrestre, ni marino y en sus recursos naturales o en su salud, que obstaculicen la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales; es decir, no generará impactos ambientales significativos como tal. Por otro lado, dado a que el **proyecto** será operado por la **promovente** - en su propio beneficio- se verá obligado a mantener los costos de consumo de agua y energía eléctrica bajos y a cuidar de la playa y mantener el área del **proyecto** y la zona directamente colindante limpia y libre de materiales y residuos, es decir, ejecutará de manera implícita gran parte de las medidas preventivas establecidas. Por lo tanto, al ejecutar el **proyecto** sin las medidas preventivas y de mitigación se tendrá un área de **proyecto** inmerso en la mancha urbana que participa en la derrama económica prevista para la zona y que se sumará en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera, sin que por sí mismo altere de forma grave la playa ni sus recursos naturales.

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

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas ambientales permitirá que el área del **proyecto** se integre a la mancha urbana y participe en la derrama económica prevista para la zona, minimizando su participación en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para los ecosistemas marino y terrestre.

Programa de Vigilancia Ambiental

Se ha integrado un Programa de Vigilancia Ambiental específico para el **Proyecto** en función de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el presente estudio, con el objeto de facilitar su aplicación y seguimiento. Dicho programa se encuentra en la Carpeta Digital Programas.

11. Opiniones recibidas:

Que el 30 de octubre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación respuesta a lo referido en el oficio 138.01.03/2985/2024 de fecha 19 de julio de 2024, de la Dependencia de **OROMAPAS** Bahía de Banderas, Nayarit con No. Oficio: OOM D.G. - 0745/2024 del 30 de agosto de 2024 la cual refiere que para el **proyecto** se encuentra ubicado en un desarrollo particular de Nuevo Vallarta para el abasto de agua potable y alcantarillado.

Que con fecha de 21 de noviembre de 2024 se recibió la respuesta al requerimiento de información faltante en el **proyecto**, en lo contenido en el oficio número: 138.01.03/3569/2024 de fecha 26 de agosto de 2024, a lo que la **promovente** refiere lo siguiente:



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Respecto a la fracción II del artículo 12 del RLGEOPAMEIA.-Descripción del proyecto.

- 1. Deberá presentar un plano, donde indique la ubicación del proyecto respecto de la delimitación oficial vigente de Zona Federal Marítimo Terrestre (2022), contemplando el aprovechamiento de bienes nacionales (ZFMT, ZFE y/o TGM) del proyecto, se solicita que lo describa, tomando en cuenta las nuevas dimensiones de cada uno de los polígonos del proyecto y presente en caso de contar con ella una copia del título de concesión correspondiente.

Respuesta:

el área de proyecto se integra por tres polígonos, tal como se describe en la Tabla II.1 de la MIA-P que se copia a continuación:

Desglose de la superficie total del área de estudio.

Table with 3 columns: Concepto, Superficie (m²), and values for Área del proyecto, Propiedad privada, Terrenos ganados al mar (TGM), Zona federal marítimo terrestre (ZFMT), and Superficie Total.

El trámite de la actualización de la concesión se hará una vez que se logre la autorización en materia de impacto ambiental. Además, se realizarán las gestiones para lograr la concesión de todos los bienes nacionales ubicados frente al condominio.

Ahora bien, en cuanto al aprovechamiento de los bienes nacionales:

Del total de bienes nacionales, sólo el 37% (876 m2) se encuentran ocupados por obras comunes del condominio, la superficie restante está ocupada por instalaciones provisionales (palapas tipo sombrilla) y muebles de playa (Tabla 1), destinados para recreación y esparcimiento de los residentes.

En terrenos ganados al mar (796 m2): parte de muro perimetral; parte de andador y rampa de acceso a playa; parte del área de amenidades; áreas verdes; parte del muro de contención con jardinera; y parte de banquetta (Tabla 1).

En zona federal marítimo terrestre (80 m2): áreas verdes, parte de muro de contención con jardinera y parte de banquetta (Tabla 1).

Las 50 palapas tipo sombrilla y muebles de playa se encuentran en la fracción restante de la zona federal marítimo terrestre (1,427.55 m2) y de los terrenos ganados al mar (78.13 m2).





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Desglose de los elementos que integran el proyecto y su superficie

Table with 5 columns: Item, Elementos que integran el proyecto, Unidad privativa, Superficie (m²) (TGM, ZFMT), Total. Rows include Torre de nueve niveles con sótano, Áreas comunes exteriores, Ingreso, estacionamientos exteriores, Andadores, rampa de acceso a playa, Amenidades, Áreas verdes, Muro de contención, Banqueta, Subtotal, and Áreas de suelo arenoso.

Las actividades de remodelación descritas en la MIA-P se realizarán sobre el elemento "áreas comunes exteriores" citado con el número 2 en la Tabla 1, específicamente sobre los sub-elementos 2.2, 2.3 y 2.4, de tal forma que éstos quedarán con las superficies indicadas en la Tabla 2. Destaca que no se modificará el área de bienes nacionales ocupada por las obras comunes del condominio (876 m²).

Table with 4 columns: Item, Elementos que integran el proyecto, Superficie (m²) (TGM, ZFMT), Total. Row for Área del proyecto.

Handwritten signature



2024 Felipe Carrillo PUERTO



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 5 columns: Item number, Description, and four numerical values. Rows include 'Áreas comunes exteriores', 'Andadores, rampa de acceso a playa y terrazas en planta baja de la Torre PRR', 'Amenidades (alberca, chapoteadero, jacuzzi, regadera de playa, asoleadero, 2 palapas de 3.40 metros de radio, 5 palapas tipo sombrilla y escaleras de acceso a la playa)', and 'Áreas verdes'.

2. Se solicita presente la cantidad total de excedente de las obras y/o amenidades que pretende corregir, esto en metros cúbicos y el destino final de los mismos.

Se presenta información requerida:

...Se pretenden realizar actividades de conservación y remodelación en parte de las obras comunes exteriores, específicamente en andadores, rampa de acceso a playa, área de amenidades y áreas verdes, en una superficie total aproximada de 970 m2, ubicada entre la Torre PRR y el muro de contención (Tabla II-5 y Figura II-4 de la MIA-P).

Entre las actividades a realizar se considera a) la demolición y retiro de las 2 palapas de 3.40 metros de radio y de las barras con lavabo, b) la demolición y retiro de las 5 palapas tipo sombrilla y c) la demolición y retiro del piso existente en andadores, rampa de acceso a playa y área de amenidades, en una superficie aproximada de 634 m2. También se considera la sustitución de mosaico actual en alberca, chapoteadero y jacuzzi (325 m2 considerando base y bordes). Estas actividades generarán alrededor de 200 m3 de escombros, 0.50 m3 de metal y 25 m3 de madera y hoja de palma. El escombros y la madera y hoja de palma se llevarán al relleno sanitario para su disposición final; el metal se entregará a un recolector autorizado para su reciclaje...

3. Se solicita presentar una ficha técnica referente al PTAR donde tiene el destino casi final de los desechos de todo el complejo que somete a regularización ambiental.

El Condominio Playa Royale Residences no tiene una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y está fuera del alcance del promovente requerir la ficha técnica al tercero a cargo de la PTAR en la que se tratan las aguas residuales que se descargan en el proyecto.

El servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento es otorgado por Paradise Village Country Club, S.A. de C.V., empresa que creó y construyó el Condominio Maestro en el que se inscribe el proyecto Playa Royale Residences y otros desarrollos turísticos dentro del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta. Se adjunta la factura expedida por Paradise Village Country Club en favor de Playa Royale Residences por el concepto de Cuota por servicio de abastecimiento de agua, para el mes de octubre de 2024, y carta de Paradise Village Country Club, S.A. de C.V. donde se hace constar el otorgamiento del servicio.

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

De acuerdo al Registro Público de Derechos del Agua, Paradise Village Country Club cuenta con tres títulos de concesión para la extracción de agua subterránea para uso de Servicios:

Table with 3 columns: Título de concesión, Fecha de registro, Volumen de extracción (m³/año). Rows include titles NAY107831, 08NAY108578/14EMDL16, and 08NAY109502/14EMDL18.

Además, Paradise Village Country Club cuenta con un Permiso de Descarga de Aguas Residuales procedentes de los Desarrollos Turísticos de Paradise Village Country Club, S.A. de C.V. al Suelo y Río Ameca, permanente, de tipo Servicios (Figura 1):

Table with 3 columns: Título de concesión, Fecha de registro, Volumen de descarga (m³/año). Row includes title 08NAY109520/14EMDL18.

Datos del Registro Público de Derechos del Agua (REPDA)



Nota aclaratoria: en la MIA-P se manifestó que el servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento era proporcionado por el Fideicomiso Bahía de Banderas, por ser un lote ubicado dentro del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta y ser ese fideicomiso el encargado de conservar el fraccionamiento en forma temporal y en administrar sus servicios públicos, incluyendo el servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento. Sin embargo, el caso que nos ocupa es una excepción por tratarse de uno de los Desarrollos Turísticos diseñado y construido por Paradise Village Country Club. Por ello, se corrige lo expresado en las páginas 34, 41, 46 y 119, quedando de la siguiente forma:

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Página 34:

- Dice: **Servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento.** El condominio Playa Royale Residences cuenta con el servicio de agua potable suministrado por el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), con el número de contrato 06-1077. Se anexa copia del recibo correspondiente. Como parte del servicio de mantenimiento, FIBBA proporciona el servicio de alcantarillado y saneamiento de las aguas residuales.
- Debe decir: **Servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento.** El condominio Playa Royale Residences cuenta con el servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento suministrado por Paradise Village Country Club.

Página 41:

- Dice:

Aguas residuales.

Las aguas residuales que se generen durante la operación del condominio son de tipo doméstico. Se estima una descarga anual de 8,747 m³ al alcantarillado del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta para su saneamiento en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales a cargo del Fideicomiso de Bahía de Banderas (FIBBA), que corresponde al 75% de la aportación de agua potable anual.

- Debe decir:

Aguas residuales.

Las aguas residuales que se generen durante la operación del condominio son de tipo doméstico. Se estima una descarga anual de 8,747 m³ al alcantarillado del condominio maestro para su saneamiento en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales a cargo de Paradise Village Country Club, que corresponde al 75% de la aportación de agua potable anual.

Página 46:

- Dice: Las aguas residuales que se generarán durante la operación del proyecto serán descargadas a la red de alcantarillado del fraccionamiento, para su posterior tratamiento en la planta a cargo del FIBBA.
- Debe decir: Las aguas residuales que se generarán durante la operación del proyecto serán descargadas a la red de alcantarillado del condominio maestro, para su posterior tratamiento en la planta a cargo de Paradise Village Country Club.

Página 119:

- Dice: Calidad del agua y del acuífero. El consumo de agua para la operación y mantenimiento de cada una de las unidades privativas que conforman el proyecto Playa Royale Residences corresponderá a los valores promedio de una casa habitación de tipo residencial, mismo que buscará aminorar mediante la adopción de medidas de ahorro y



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

eficiencia; el mismo criterio de eficiencia se aplicará para el consumo de agua para el mantenimiento de jardines y amenidades. En cuanto a la generación y disposición de aguas residuales, no se prevé algún impacto significativo en virtud de que el origen de las mismas es doméstico y serán descargadas al alcantarillado para su saneamiento a cargo del FIBBA.

- Debe decir: Calidad del agua y del acuífero. El consumo de agua para la operación y mantenimiento de cada una de las unidades privativas que conforman el proyecto Playa Royale Residences corresponderá a los valores promedio de una casa habitación de tipo residencial, mismo que buscará aminorar mediante la adopción de medidas de ahorro y eficiencia; el mismo criterio de eficiencia se aplicará para el consumo de agua para el mantenimiento de jardines y amenidades. En cuanto a la generación y disposición de aguas residuales, no se prevé algún impacto significativo en virtud de que el origen de las mismas es doméstico y serán descargadas al alcantarillado para su saneamiento a cargo de Paradise Village Country Club.

Información requerida:

2. Se requiere presente el cálculo per cápita del uso y gasto de agua aproximado basado en la ocupación anual del uso de las instalaciones, incluyendo también el gasto para llenado de alberca.

Se presenta información requerida:

Cálculo de la demanda de agua potable del proyecto

La demanda diaria de agua potable se ha calculado considerando un total de 44 departamentos, con una población máxima de 208 habitantes y una ocupación promedio del 40%; con un total de 1,444 m² de áreas verdes. En total, se estima que el proyecto requerirá una **dotación diaria de 41.60 m³ de agua potable (Tabla 3)**, lo que equivale a 15,184 m³ al año; descargando a la red de alcantarillado del condominio maestro alrededor de 25,785 litros por día o 9,411 m³/año.

Notas aclaratorias:

1. Como se ha manifestado en la MIA-P, de los registros históricos de consumo de agua en el condominio se tiene un consumo promedio de 700 a 1100 m³ por mes, en función de la temporada del año y del porcentaje de ocupación del condominio, con un total anual estimado de 11,662 m³. Este valor está por debajo de aquel derivada del cálculo de la **Tabla 3 (15,184 m³/año)**. Es decir, el consumo es menor a aquel calculado. Además, de los registros históricos se estimó una aportación de 8,747 m³ anuales de aguas residuales, valor ligeramente inferior a aquel calculado en la **Tabla 3 (9,411 m³/año)**.
2. En el cálculo de la **Tabla 3** no se ha incluido el gasto para el llenado de la alberca, puesto que entre la alberca, jacuzzi y chapoteadero se estima un volumen aproximado de 200 m³, con una reposición del 30% de su volumen por pérdidas por evaporación y uso, es decir, alrededor de 60 m³ al año o 164 litros por día. Por las actividades de remodelación se tendrán que vaciar la alberca, el jacuzzi y el chapoteadero y volverlos a llenar; sin embargo, se considera que este



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

consumo está ya considerado en la dotación diaria para viviendas residenciales, por el excedente que existe entre el cálculo (15,184 m³/año) y el consumo real (11,662 m³/año).

Tabla 3. Estimación de la demanda de agua potable y aportación de aguas residuales

TIPO DE DEPARTAMENTO	CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS	HABITANTES / DEPARTAMENTO	TOTAL HABITANTES
Departamentos de 1 recámara	4	2	8
Departamentos de 2 recámaras	24	4	96
Departamentos de 3 recámaras	14	6	84
Departamentos de 5 recámaras	2	10	20
TOTAL DE HABITANTES			208
DOTACIÓN DIARIA/HABITANTE (LITROS/HAB)			400
DOTACIÓN TOTAL DIARIA (LITROS)			83,200
OCUPACIÓN PROMEDIO			40%
ESTIMACIÓN DE LA DOTACIÓN DIARIA (LITROS)			33,280
TOTAL DE EMPLEADOS			11
DOTACIÓN DIARIA POR EMPLEADO (LITROS/EMPLEADO)			100
DOTACIÓN TOTAL DIARIA (LITROS)			1,100
TOTAL DE ÁREAS VERDES (m²)			1444
DOTACIÓN DIARIA PARA ÁREAS VERDES (LITROS/ m²)			5
DOTACIÓN TOTAL DIARIA (LITROS)			7,220
SUMA DE LA DOTACIÓN DIARIA DE AGUA POTABLE (LITRO/DÍA)			41,600
DOTACIÓN ANUAL (m³/AÑO)			15,184
APORTACIÓN DE AGUAS RESIDUALES (LITROS/DÍA)			25,785
(75% DE LA DOTACIÓN DIARIASIN SUMAR CONSUMO EN ÁREAS VERDES)			
APORTACIÓN DE AGUAS RESIDUALES (m³/AÑO)			9,411.52



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Cálculo en base a al Manual de diseño de agua potable, alcantarillado y saneamiento. CONAGUA. SEMARNAT. México. 2007. Valor del consumo doméstico en climas cálidos (mayor que 22°C) para vivienda residencial (casa sola o departamento de lujo que cuenta con dos o más baños, jardín de 50 m² o más, cisterna y lavadora) = 400 litros/habitante/día; las necesidades de riego se consideran por separado a razón de 5 litros/m2/día y las necesidades generadas por empleados o trabajadores se consideran por separado a razón de 100 litros/trabajador/día. Aportación de aguas residuales = 75% de la dotación de agua.

Respecto a la fracción III del artículo 12 del RLGEOPAMEIA.-Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental. [...]

- 1. Deberá presentar la vinculación del proyecto con la NOM-001-SEMARNAT-2021 actualiza la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales, renovando aspectos técnicos que, por el transcurso del tiempo, esta última ya no cumplía.

Ya que en el capítulo II de la MIA-P refiere lo siguiente:

- Planta de tratamiento de aguas negras.- En ésta planta se lleva a cabo el tratamiento primario y secundario de aguas residuales contando con las unidades de pretratamiento (rejilla manual y automática, desarenador) tanques sedimentadores y para el tratamiento de lodos se cuenta con las unidades de tanques espesadores [...].

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo como Institución fiduciaria en el Fideicomiso Bahía de Banderas cuenta con el Título de concesión DBNAY100820/14EMDL08 inscrita en el Registro Público de Derechos del Agua el 19 de junio de 1995, autorizando 4 descargas de aguas tratadas [...].

Se presenta información requerida:

Durante las actividades del proyecto no se realizarán descarga de aguas residuales a aguas y bienes nacionales, por lo que no aplica la vinculación con la citada norma.

Las aguas residuales que se generan en Playa Royale Residences serán descargadas directamente a la red de drenaje sanitario del Condominio Maestro y de ahí al cárcamo de bombeo ubicado frente a su entrada principal para ser transportadas a una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales a cargo de Paradise Village Country Club para su saneamiento.

La transcripción citada corresponde a una descripción de la infraestructura y servicios que existen, en lo general, dentro del Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta en el que se inscribe el proyecto; y de ninguna manera se refiere a infraestructura operada y a cargo del promovente.

- 2. Se le solicita vincule la normativa específica referente al uso de calderas que refiere en su proyecto.

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Se presenta información requerida:

No aplica al proyecto la vinculación a la NOM-085-SEMARNAT-2011.- Contaminación atmosférica-Niveles máximos permisibles de los equipos de combustión de calentamiento indirecto y su medición. Esta norma no aplica a equipos con capacidad térmica nominal menor a 530 megajoules por hora, equipos domésticos de calefacción y calentamiento de agua, turbinas de gas, equipos auxiliares y equipos de relevo. La caldera del proyecto es una Hydro Them Modelo R300B de 316.5 megajoules de capacidad térmica nominal, con lo cual la norma no es vinculante al equipo.

3. Deberá hacer una vinculación con la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento.

Se presenta información requerida:

Table with 2 columns: Normativity and Application. Row 1: Ley General de Vida Silvestre. Row 2: Reglamento de la Ley General de Vida Silvestre.

Durante las actividades del proyecto se tomarán todas las precauciones para evitar cualquier acto que implique la destrucción, daño o perturbación de la vida silvestre que llegase a presenciarse en el área del proyecto, especialmente en la zona de playa donde se podrían observar adultos y crías de 4 especies de tortugas marinas. Para ello, se implementarán las especificaciones generales establecidas en la NOM-162-SEMARNAT-2012, descritas en la MIA-P.

NORMATIVIDAD REFERIDA:

LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de julio de 2000, última reforma publicada el 20 de mayo de 2021.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

XLIV.- Servicios ambientales: Los beneficios de interés social que se derivan de la vida silvestre y su hábitat, tales como regulación climática, la conservación de los ciclos hidrológicos, la fijación de nitrógeno, la formación de suelo, la captura de carbono, el control de la erosión, la polinización de plantas, el control biológico de plagas o la degradación de desechos orgánicos.

XLIX.- Vida Silvestre: Los organismos que subsisten sujetos a los procesos de evolución natural y que se desarrollan libremente en su hábitat, incluyendo sus poblaciones menores e individuos que se encuentren bajo el control del hombre, así como los ferales.

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Artículo 4 primer párrafo. Es deber de todas las habitantes del país conservar la vida silvestre; queda prohibido cualquier acto que implique su destrucción, daño o perturbación, en perjuicio de los intereses de la Nación.

Artículo 60 Bis 1 primer párrafo. Ningún ejemplar de tortuga marina, cualquiera que sea la especie, podrá ser sujeto de aprovechamiento extractivo, ya sea de subsistencia o comercial, incluyendo sus partes y derivadas.

4. En relación con el segundo párrafo del **Resuelve QUINTO** de la Resolución Administrativa No. PFFPA/24.5/2C.27.5/0040/23/0014, de fecha 19 de febrero de 2024, donde refiere que: "solicitó a esta autoridad la compensación del daño producido como medida sustitutiva de la obligación de reparación, esta autoridad autoriza dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. **Para lo cual deberá presentar en un término de CUATRO MESES a esta autoridad, una copia certificada de las constancias de haber presentado la evaluación y autorización ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto.**

Al respecto se le informa que las facultades de esta Oficina de Representación, se encuentran definidas en el artículo 35 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Julio de 2022 y, entre ellas no se incluye la resolución, ni dictaminación de Estudios de Daños Ambientales; lo que si corresponde con las facultades de la PROFEPA indicadas en la fracción IX. Del artículo 43 del mismo reglamento donde se establece entre las atribuciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente: Atender las solicitudes respecto de la formulación de dictámenes técnicos de daños o perjuicios ocasionados por infracciones a la normatividad ambiental, así como emitir dictámenes y peritajes que sean necesarios para el cumplimiento de sus atribuciones; en la substanciación de procedimientos administrativos, acciones judiciales o los que requieran los órganos jurisdiccionales, las autoridades ministeriales o la Fiscalía General de la República, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables. Con base en lo anterior, se solicita que presente el Documento sobre el Estudio de Daños Ambientales elaborado para el proyecto y, sobre las medidas de compensación propuestas por el promovente como medida sustitutiva de la orden de Reparación del Daño. Esto con la finalidad de contar con las actuaciones que corresponden a la PROFEPA como órgano desconcentrado de la SEMARNAT, para integrarlas a la evaluación conjunta, con las obras y actividades asociadas a esos daños, que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro. Como lo señala el inciso b) de la fracción II del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

Se presenta información requerida:

Se presenta copia del Acuerdo de Trámite emitido por la PROFEPA Oficina de Representación en el Estado de Nayarit el día 4 de noviembre de 2024 como parte del expediente administrativo PFFPA/24.3/2C.27.5/0040-23, en atención al escrito de petición promovido ante la Procuraduría el 2 de octubre de 2024 para atender este punto del requerimiento.

En su Acuerdo Tercero establece "se determina que el mismo contiene y cumplió con los requisitos técnicos mínimos indispensables para su validación, lo anterior, para los efectos referidas en el artículo 39 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en concatenación con el artículo 14 fracción II incisos a), b) y c) del ordenamiento antes citado, relativo a la medida de compensación sustitutiva de la reparación del daño.



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Respecto a las fracciones V.-Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales y VI.- artículo 12 del RLGEOPAMEIA. Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

- 5. Una vez atendidos los puntos anteriores, se solicita que revise y en su caso actualice los impactos manifestados, deberá proponer medidas de mitigación y compensación (acciones) específicas, cuantificables y/o medibles a fin de justificar que no existió pérdida de biodiversidad, y que se mantendrán los servicios ambientales que el sitio del proyecto provee actualmente.

Se presenta información requerida:

Los puntos anteriores no derivan en cambios en los Impactos ambientales identificados y evaluados en la MIA-P y, por ende, tampoco en las medidas de prevención y mitigación de dichos impactos.

12. 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 RLGEOPAMEIA, 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.

En materia de los servicios ambientales para la zona en específico en que se encuentran las obras en operación y mantenimiento y las futuras proyectadas en su realización de los aspectos constructivos urbanos, el aporte de carbono, emisiones de co2, conlleva a la importancia de acentuar, que el facilitar la construcción sustentable, minimizando la generación de Residuos de la Construcción y la Demolición (RCD) y maximizando su aprovechamiento, bajo el concepto de corresponsabilidad entre los tres órdenes de gobierno y los diferentes actores que participan en la cadena de valor de la industria de la construcción, a lo que deberá acatar las condiciones que se impondrán en el contenido del presente.

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



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

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

TÉRMINOS

PRIMERO. - La presente autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades para el **proyecto** denominado: **"Playa Royale Residences (PRR)"**, se ubica en la unidad privativa Lote 1 del Condominio Maestro Playa Royale y en los terrenos ganados al mar (TGM) y zona federal marítimo terrestre frente (ZFMT) a éste, con domicilio en Avenida Paseo de los Cocoteros número 56 Sur, Nuevo Nayarit, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

- El **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de las obras e instalaciones existentes que integran el condominio del mismo nombre, mismas que fueron actuadas por la **PROFEPA** en el expediente administrativo número **PFPA/24.3/2C.27.5/0040-23**, de fecha *19 de febrero de 2024*, así como en actividades de conservación y remodelación del área de amenidades y de andadores y escaleras de acceso a la playa, y actividades de recreación y esparcimiento en zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar. En conjunto, el proyecto contempla un área total de 6,518 m² integrado por la unidad privativa Lote 1 del Condominio Maestro Playa Royale y la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar frente a éste.

Las obras e instalaciones existentes incluyen una torre de nueve niveles con sótano, en la que se distribuyen 44 departamentos, 30 cajones de estacionamiento, 20 bodegas y 20 áreas comunes, que tiene una superficie total 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. 138.01.03/6045/2024

desplante de 1,610.71 m² y 14,027.73 m² de construcción; y por obras en el exterior: 18 cajones de estacionamiento y tres áreas comunes (ingreso, áreas verdes, andadores y amenidades –alberca, jacuzzi, chapoteadero, asoleadero, regadera, palapas y escaleras de acceso a playa), con una superficie total de desplante y de construcción de 108 m², un muro de contención, una banquetta y 50 palapas fijas tipo sombrilla. Las obras e instalaciones que integran el **proyecto** se ubican casi en su totalidad dentro del polígono escriturado del Lote 1 del Condominio Maestro Playa Royale.

En el exterior, 18 cajones de estacionamiento y tres áreas comunes (I.- ingreso con rampas de acceso y salida del sótano; II.- áreas verdes; III.- andadores y amenidades –alberca, jacuzzi, chapoteadero, asoleadero, regadera, palapas y escaleras de acceso a playa-). Incluye también un muro de contención de forma curva con jardinera y con banquetta sobre su costado oeste, así como 50 palapas fijas tipo sombrilla.

Desglose de la superficie total del área de estudio.

Concepto		Superficie (m ²)
Área del proyecto "Playa Royale Residences"	Propiedad privada	4,136.69
	Terrenos ganados al mar (TGM)	874.13
	Zona federal marítimo terrestre (ZFMT)	1,507.55
Superficie Total		6,518.37

Poligonal del sitio de las obras en operación y mantenimiento.

ÁREA DE PROYECTO										
PROYECCIÓN UTM ZONA 13 DATUM WGS84										
PROPIEDAD PRIVADA			TERRENOS GANADOS AL MAR			ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE				
N O.	X	Y	NO.	X	Y	NO.	X	Y		
1	468,922.4301	2,288,951.5015	A	468,852.0546	2,288,980.9225	C	468,842.6109	2,288,977.1695		
3	468,923.6309	2,288,955.3790	TGM26	468,856.3673	2,288,967.3363	D	468,862.4899	2,288,904.4601		
5	468,932.4196	2,288,962.8912	TGM25	468,871.3743	2,288,919.8042	F	468,843.7869	2,288,897.0309		
6	468,938.0319	2,288,965.1334	B	468,874.8852	2,288,909.3836	E	468,823.9087	2,288,969.7379		
7	468,939.3583	2,288,961.6505	D	468,862.4899	2,288,904.4601	Superficie: 1,507.55 m ²				
8	468,947.7592	2,288,964.8793	C	468,842.6109	2,288,977.1695					
9	468,946.0254	2,288,969.3553	Superficie: 874.13 m ²							
10	468,931.8124	2,288,963.8003								



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

Table with 8 columns and 15 rows containing numerical data. The last row is labeled 'Superficie: 4,136.69 m²'.

- Las obras y actividades del proyecto se describen en el considerando 6 del presente oficio.

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

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

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

TERCERO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el Término PRIMERO del presente oficio, no se autoriza la ejecución de





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

CUARTO. -La **promovente**, queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **RLGEEPAMEIA**, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación proceda conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deben 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, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

SEXTO. - De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEPA** 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 **LGEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo las atribuciones de las autoridades federales,



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

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

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

CONDICIONANTES

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

1. En un **plazo máximo de 10 meses contados a partir de la recepción del presente oficio**, deberá tramitar y obtener el Título de Concesión para uso general, o bien la desincorporación del régimen de dominio público de la superficie de los terrenos ganado al mar que pretende aprovechar para el desarrollo del **proyecto**. En caso de resolución negativa, deberá presentar el trámite de modificación a la **MIA-P** con el fin de restar de la superficie del **proyecto**, los bienes nacionales no concesionados o no desincorporados.
2. Deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
3. Presentar en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la recepción del presente Oficio, copia de los comprobantes de recolección de residuos sólidos urbanos por parte de la autoridad competente que le brindará a la **promovente** el servicio de recolección, los cuales deberán ser depositados en un relleno sanitario



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

autorizado y posteriormente incorporar dichos comprobantes, en lo referido en el **TÉRMINO OCTAVO**.

4. Presentar en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la recepción del presente Oficio, copia de los comprobantes de recolección de residuos sólidos urbanos por parte de la autoridad competente que le brindará a la **promovente** el servicio de recolección, los cuales deberán ser depositados en un relleno sanitario autorizado y posteriormente incorporar dichos comprobantes, en lo referido en el **TÉRMINO OCTAVO**.
5. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la 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.).
 - 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.
6. 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 presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual, con evidencia fotográfica de fecha reciente comprobable e imágenes satelitales, así como el calendario de cada una de las actividades involucradas para el desarrollo del **proyecto**. Una copia 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



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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

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

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

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

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al Andrés Sergio Treviño Treviño representante legal de la persona moral PLAYA ROYALE RESIDENCES A.C, 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
LA TITULAR DE LA OFICINA

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ





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

Oficio No. 138.01.03/6045/2024

- C.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO**.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Para su conocimiento y efecto.- Presente.
- c.c.p. **C. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA**.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.-Presente.
- c.c.p. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO** - Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit.- Para su conocimiento y efecto. Presente.
- c.c.e.p. **ACT. GLORÍA SANDOVAL SALAS** -Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA** -Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **ARCHIVO IBNA2024TD043**

No. de Bitácora: 73/MP-0047/07/24
XXDG/GLT/vta

