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)

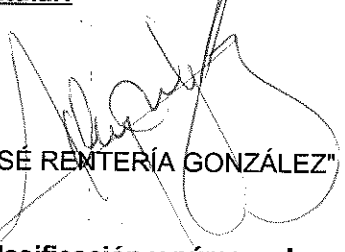
Partes o secciones clasificadas:

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 REMTERÍA 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. 138.01.03/6005/2024

Tepic, Nayarit a 09 de diciembre de 2024

Asunto: **Se emite Resolutivo**

C. MÓNICA TERRAZO LLUCH Y ADOLFO DUEÑAS CANALES
APODERADOS LEGALES CLASE "B"
DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
TURISMO VALLARTA II, S.A. DE C.V.
[redacted]

Personas autorizadas para recibir notificaciones:
C. Kaerolik Combe-Wright y/o C. Cynthia Ayala Arce

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por los **C. Mónica Terrazo Lluch Y Adolfo Dueñas Canales** apoderados legales Clase "B" de la persona moral denominada **TURISMO VALLARTA II, S.A. DE C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto denominado **"Flamingos, CO-5"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se localiza en la parte occidental del Condominio Maestro Los Flamingos, a aproximadamente 125 metros de la playa de la bahía de Banderas. En particular, colinda al norte con la glorieta del Boulevard Central, al noreste con la avenida Paseo de los Cocoteros, al sureste con la calle de Penetración (andador peatonal), al suroeste con el lote CP-1 y al noroeste con el Hotel RIU Palace Pacifico (Lote G); coordenadas de referencia **UTM** X= 466,928.309 Y= 2,293,200.821 **DATUM WGS84.**

RESULTANDO

I. Que el *28 de agosto de 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** 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 **18NA2024TD055**. A través de Formato con Homoclave de formato FF-SEMARNAT-117 requisitado el *05 de agosto de 2024*.

II. Que el *30 de agosto de 2024*, mediante escrito a la fecha de su presentación, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha *30 de agosto 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**.

2024 Felipe Carrillo PUERTO

III. Que el *12 de septiembre de 2024*, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0041/24, 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 05 *al 11 de septiembre de 2024* extemporáneos.

IV. Que el *23 de septiembre 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 núm. 138.01.03/4011/2024, 138.01.03/4012/2024 y 138.01.03/4013/2024 todos de fecha de *17 de septiembre de 2024*, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, y 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 con fecha del *15 de noviembre del 2024* la **promovente** ingresó a esta Oficina de Representación, información en alcance, la cual se considerará para el presente Oficio.

VII. Derivado del oficio 138.01.03/4013/2024 de fecha 17 *de septiembre de 2024*, la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Estado de Nayarit, mediante oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1425/2024, de fecha *15 de noviembre del 2024* dio respuesta respecto del sitio del **proyecto**. La cual emite consideraciones que se tomarán en el cuerpo para el presente Oficio.

VIII. Que a la fecha de emisión del presente oficio no se ha recibido en esta Oficina de representación respuesta alguna a lo referido los oficios núm. 138.01.03/4011/2024, 138.01.03/4012/2024 del Resultando V, por lo que se considera que la dependencia y unidad administrativa consultada, no tiene inconveniente con el desarrollo del **proyecto**.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° Inciso Q), 9° 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; 1°, 2° fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en *noviembre de 2012*.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de la operación de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5° Inciso Q) 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 Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación procede a

analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

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

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

Una vez analizada la información contenida en la **MIA-P** se tiene que el **proyecto** consiste en obras y actividades de preparación del sitio, construcción y operación de un Centro Comercial de concepto abierto, con pasillos amplios y accesos claros, 15 locales comerciales, de servicios y restaurantes para satisfacer la demanda de los habitantes, usuarios y visitantes del Condominio Maestro Los Flamingos, y estacionamiento en sótano para dar servicio al propio centro comercial y al parador de playa colindante.

El Centro Comercial se compone por tres edificaciones de un nivel de altura y una de dos niveles, en las que se distribuyen 14 locales, un módulo de sanitarios públicos y tres circulaciones verticales, con techos altos a 5 y 6 metros privilegiando la iluminación natural, terrazas exteriores cubiertas con pérgolas y marquesinas en ingresos y en ventanales. Tiene también un local comercial al exterior, con cubierta de pérgola. Les rodean terrazas descubiertas, con pisos en acabados pétreos, jardines y jardineras en desniveles armónicos a 0.75 m y 1.50 m sobre el nivel de la avenida de acceso. En sótano, un estacionamiento con 174 cajones, un módulo de circulación vertical con escaleras y dos elevadores, dos módulos de circulación vertical de escalera con elevador, 4 bodegas y rampa de acceso.

En total, las obras permanentes (edificaciones) suman un desplante de 3,806.71 m^2 y 4,894.19 m^2 de superficie de construcción, con 6,035.42 m^2 en sótano. Las estructuras ligeras (pérgolas y marquesinas) suman un desplante de 1,013.14 m^2 y 1,853.14 m^2 de construcción. Los elementos no techados suman 6,094.64 m^2 de los cuales 1,037 m^2 corresponden a jardines y jardineras con vegetación de ornato; además, el **proyecto** contempla 1,146 m^2 de áreas verdes en azoteas.

Un dato a tomar en consideración referido por la **promovente** para fines de superficies es el siguiente:

La superficie referida en la escritura de propiedad 32,305 es de 10,934.51 m^2; sin embargo, recientemente, a través del plano de Límites, colindancias físicas y curvas de nivel clave TOPO-01 de fecha *septiembre de 2023* se determinó que la superficie física del lote es de 10,914.49 m^2.

El sótano del **proyecto** corresponde solo al sitio del mismo y con una superficie de 6,035.42 m^2,compuesto por 174 cajones de estacionamiento, circulaciones horizontales, un módulo de circulación vertical con escaleras y dos

elevadores, dos módulos de circulación vertical de escalera con elevador, 4 bodegas y rampas de acceso.

La estructura del sótano y de las cuatro edificaciones será a base de concreto armado, con trabes peraltadas y pisos y techos de losas planas de concreto. Los muros exteriores serán de block junteado con mortero con acabado aplanado; los muros interiores serán de block y de tablero de cemento. Los pisos interiores serán acabados en piedras naturales, porcelánicos o concreto aparente. Los pisos exteriores serán hechos de losa de concreto reforzado colado en sitio, con acabados diversos según su ubicación (concreto lavado con gravilla expuesta, piedras naturales y/o pisos porcelánicos). Los pisos de la rampa serán de losa de concreto. Las pérgolas tendrán zapata de cimentación de concreto, estructura de concreto, acero, fibra de vidrio o madera, con techo de madera o fibra de vidrio. Y se muestra en la siguiente planimetría:

Desglose de los elementos que integran el **proyecto.**

ELEMENTO DEL PROYECTO	SUPERFICIE (m²)		
	CUBIERTA		DESCUBIERTA
	Edificación	Pérgolas y marquesinas	
Sótano	6,035.42		
Comercio 1			
Planta baja: 7 locales y sanitarios públicos.	2,620.96	253.21	
Planta alta: dos locales	1,087.48	840.00	
Comercio 2: dos locales	327.36	181.00	
Comercio 3: un local		189.52	
Comercio 4: dos locales	288.99	162.00	
Comercio 5: un local	569.40	227.41	
Exteriores: pisos, andadores, rampas, escaleras con muros, muretes y elementos de ornato			4,802.40
Rampa de acceso al sótano			255.24
Jardines y jardineras			1,037.00
TOTAL EN PLANTA BAJA	**3,806.71**	**1,013.14**	**6,094.64**
TOTAL EN PLANTA ALTA	**1,087.48**	**840.00**	
Superficie total de desplante de obras permanentes: 3,806.71 m²			
Superficie total de desplante de obras ligeras y volados: 1,013.14 m²			
Superficie total de desplante: 4,819.85 m²			
Superficie total de construcción de obras permanentes (sin considerar sótano): 4,894.19 m²			

Superficie total de construcción de obras provisionales (pérgolas): 1,853.14 m^2
Superficie total de construcción: 6,747.33 m^2

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos

El Condominio Maestro Los Flamingos (en el que se inscribe el área del **proyecto**) cuenta con los servicios urbanos e infraestructura propia para uso y beneficio de sus condóminos, tales como abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario, saneamiento de aguas residuales, vialidades y ciclopista, alumbrado público y seguridad privada, cuya operación y mantenimiento está a cargo de la administración del condominio. Además, cuenta con instalaciones de distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones, con conexión a pie de lote y servicio de recolección de residuos sólidos urbanos por la empresa que cuenta con la concesión municipal. Por lo tanto, el **proyecto** tendrá acceso a todos estos servicios.

Servicios básicos requeridos por el proyecto

• Servicio de energía eléctrica. La Comisión Federal de Electricidad (**CFE**) suministra la energía eléctrica a los inmuebles ubicados dentro del Condominio Maestro Los Flamingos, siendo factible el suministro al lote CO-5, tal como se acredita mediante la Carta de Factibilidad de Servicio, número DPZVTA/998/2023, emitida por la **CFE**, División de Distribución Jalisco el día 25 de septiembre de 2023 en favor de la **promovente**. Dicho documento se adjunta a la presente en copia certificada.

• Recolección de residuos sólidos urbanos y de manejo especial. Este servicio será proporcionado por la empresa que cuente con la concesión municipal para la recolección de residuos sólidos urbanos (actualmente Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente, S.A. de C.V. -GIRRSA-) y por empresas autorizadas para la recolección, transporte y disposición final de residuos de manejo especial.

• Servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento. El Condominio Maestro Los Flamingos proveerá el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento. Para ello, la **promovente** cuenta con el Carta de Factibilidad emitida por la administración del condominio, Asociación de Condóminos del Condominio Maestro Los Flamingos, A.C., de fecha *09 de agosto de 2023*. Se estima que el **proyecto** tendrá un consumo diario mínimo de 51.39 m^3 de agua potable, con una descarga o aportación de aguas residuales al alcantarillado de 38.55 m^3/día, considerando una operación continua al 100% de su capacidad.

Cálculo de la demanda de agua potable del proyecto

La **demanda diaria** de agua potable se ha calculado para un Centro Comercial con 15 locales, 6,747.33 m^2 de construcción (4,894.19 m^2 en obra permanente y 1,853.14 m^2 en obra ligera) y 2,183 m^2 de jardines y jardineras; considerando un consumo mínimo de 6 litros/m^2/día para locales comerciales y 5 litros/m^2/día para áreas verdes (***CONAGUA-SEMARNAT. 2007***) y una operación continua al 100% de su capacidad.

En total, se estima que el **proyecto** requerirá una dotación diaria de 51.39 m^3 agua potable, lo que equivale a 18,760.63 m^3 al año; descargando a la red de alcantarillado del condominio aproximadamente 38.55 m^3 por día o 14,070.47 m^3 al año.

TIPO DE INSTALACIÓN	CONSUMO DE AGUA	SUPERFICIE (m^2)	CONSUMO MÍNIMO POR DÍA
Locales comerciales	6 l/m^2/día	6,747.33	40,483.98 litros
Áreas verdes	5 l/m^2/día	2,183.00	10,915.00 litros
Total			**51,398.98 litros**

CONCEPTO	CÁLCULO DIARIO	CÁLCULO ANUAL
Demanda de agua potable	51,398.98 litros/día (51.39 m^3/día)	18,760.63 m^3/año
Aportación de aguas residuales (75 % de la dotación de agua a locales comerciales)	38,549.23 litros/día (38.55 m^3/día)	14,070.47 m^3/año

Cálculo con base en el Manual de diseño de agua potable, alcantarillado y saneamiento. ***CONAGUA. SEMARNAT.*** México. 2007. Valor del consumo mínimo en comercios, locales comerciales: 6 l/m^2/día; las necesidades de riego se consideran por separado a razón de 5 l/m^2/día. Aportación de aguas residuales = **75 % de la dotación de agua**.

Disponibilidad de servicios básicos e infraestructura

El Condominio Maestro Los Flamingos cuenta con la siguiente infraestructura y servicios urbanos:

La siguiente información fue tomada del Programa de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamingos" (Gobierno del Estado de Nayarit 2001) y actualizada con información publicada por el condominio en su página web e información proporcionada por consulta directa:

- **Vialidades.** El condominio cuenta con dos vialidades: Boulevard Central, que conecta con la Carretera Federal 200 y que corre perpendicular a la línea de costa hasta conectar con la Avenida Paseo de los Cocoteros; y Avenida Paseo de los Cocoteros, eje principal que corre paralelo a la línea de costa y que da acceso a los lotes del condominio. Estas dos vialidades se unen mediante una glorieta.

La vialidad de los bulevares acamellonados es de 8.15 m de arroyo, siendo 7.55 m de área de rodamiento pavimentada y 0.60 m de guarnición tipo pecho de paloma, existiendo 92,672 m de vialidades base hidráulica con carpeta asfáltica en frío de 4 centímetros, riego de sello tipo 3-A con 38 bocas de tormenta y 27 pozos de absorción, así también existen 16,585 m de banquetas de concreto con 23 rampas para minusválidos (Gobierno del Estado de Nayarit *2001*).

En años recientes se han realizado modificaciones a esta infraestructura, ampliando andadores y habilitando una ciclopista en el camellón central.

- **Red sanitaria.** Es a base de tubería de concreto y PVC, 70 pozos de visita, 37 descargas sanitarias para lotes y 493 m de tubería de asbesto cemento de 8" para la línea a presión, incluyendo una caja rompedora de presión (Gobierno del Estado de Nayarit *2001*).
- **Red hidráulica.** Cuenta con una red de distribución con líneas de conducción de 6, 8 y 12" de diámetro con derivaciones de 3" a todos los predios a base de tubería de asbesto cemento, 16 cajas de válvulas, 34 registros de 40 × 60 cm para cruce de la red de riego, lo anterior equipado con dos bombas con motores de 75 hp y un tanque elevado de 20 m lineales de altura con estructura de acero, con forma de pelota de golf con capacidad útil de 71 m^3, 2 equipos de cloración gas/cloro marca Guayanés & Tiernan con tres equipos de bombeo del mismo (Gobierno del Estado de Nayarit 2001).
- **Abastecimiento de agua potable.** Cuenta con tres pozos profundos con capacidad de aprovechamiento de aguas subterráneas para 1,464,192 m^3/año y nueve pozos someros con capacidad total de 1,419,120 m^3/año (REPDA *2023*), que permiten el suministro de aproximadamente 46 l/s y 45 l/s respectivamente.
- **Planta de tratamiento de aguas residuales.** Existen tres plantas de tratamiento; las dos primeras se ubican en el Campo de Golf y la tercera en el Condominio específico "Flamingos Nayarta" en estas plantas 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, cárcamos de bombeo de lodos espesados y centrifugados, y reactor biológico (Gobierno del Estado de Nayarit 2001). Las dos plantas de tratamiento a cargo del condominio tienen una capacidad de 45 l/s y 60 l/s. Ésta última inició operaciones el *20 de junio de 2023* y tiene capacidad de ampliación hasta 240 l/s.
- **Energía eléctrica.** El condominio cuenta con una subestación eléctrica a cargo de la CFE que distribuye a todos los predios dentro de Flamingos y a los pueblos aledaños. La línea de distribución dentro del condominio es subterránea, por ductos de 9 × 6" para cable subterráneo de 115 kv, 750 MCM, aislamiento XLPE (Gobierno del Estado de Nayarit 2001).
- **Alumbrado público.** Sistema de alumbrado público instalado a lo largo del camellón.
- **Infraestructura de telecomunicaciones.** El condominio cuenta con infraestructura a cargo de Telmex, y red subterránea para distribución por tubo de PVC con fibra óptica de cuatro compañías.

- **Seguridad privada.** Este servicio se encuentra contratado con la empresa Plus Vitra, S.A. de C.V., contando con 20 elementos que cubren las 24 horas del día las 2 casetas de acceso al Condominio Maestro Los Flamingos. También, se cuenta con el servicio de 2 supervisores de 24 horas que realizan recorridos al interior de las áreas comunes del condominio (Condominio Maestro Los Flamingos *2023*).
- **Dos casetas de acceso**, con plumas de ingreso y salida y videovigilancia.
- **Infraestructura para el manejo y la disposición adecuada de los residuos.** El servicio de recolección y disposición de resíduos sólidos urbanos para toda la zona costera del municipio de Bahía de Banderas es proporcionado por Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente, S.A. de C.V. (GIRRSA) quien tiene contrato de concesión del servicio de recolección de residuos sólidos no peligrosos con el H. Ayuntamiento Bahía de Banderas desde el *21 de diciembre de 2007* así como contrato para la disposición de los residuos en el Relleno Sanitario Los Brasiles ubicado a espaldas de la localidad de Bucerías.

Etapa de preparación del sitio

Se estima ejecutarse en un periodo de 8 meses. En esta etapa se realizará la limpieza del terreno, la delimitación del área de obra, despalme, trazo y nivelación con actividades de excavación y relleno; también se instalarán las obras provisionales necesarias para la realización de la obra.

A continuación, se describen cada una de las actividades.

Limpieza del terreno. Se realizará el retiro de escombro y basura que pudiese existir en el terreno, y se desmantelarán y retirarán las instalaciones existentes de las oficinas provisionales de la administración del Condominio Maestro Los Flamingos.

Delimitación del área de obra. Se valorará la necesidad de delimitar con malla los límites del **proyecto** en función de la existencia actual de elementos físicos.

Despalme. Con el uso de bulldozer se retirará la capa de suelo con materia vegetal (aprox. 5 cm), resguardándolo en un sitio ex profeso para su uso posterior en las actividades de jardinería.

Trazo de los niveles, excavaciones y rellenos para llevar el terreno a los niveles de **proyecto**, y el aplanado y compactación utilizando materiales pétreos y arena de banco cuando sea necesario agregar capacidad de carga o alcanzar los niveles requeridos por el **proyecto**. La excavación principal será aquella para alojar el sótano y la rampa de acceso. En una superficie aproximada de 6,100 m^2 habrá que realizar excavaciones de 2.5 m en promedio, con variaciones de dos a tres metros según las cotas actuales del terreno. La excavación se realizará mediante el sistema de talud y bermas, ajustado la estratigrafía encontrada en el sitio, las condiciones del **proyecto** y sus colindancias, para garantizar la estabilidad durante el proceso de excavación. El corte se iniciará

en la parte central del sótano, manteniendo una proporción en el talud 1:1 (horizontal:vertical), tomando la profundidad máxima de excavación correspondiente al nivel de desplante del sótano para iniciar la construcción de la cimentación y la estructura principal. Para la segunda etapa de esta excavación, se considera que se ejecute mediante un alternado de bermas de máximo 2.00 m de ancho entre cada tramo, para que inmediatamente se lleve a cabo la construcción de la cimentación, los muros y contratrabes laterales que se conectan a la estructura principal (Sandstorm-Gam 2023).

Por los niveles actuales del terreno y el diseño del **proyecto**, se ha estimado un volumen de excavación de 21,050 m^3. Este material será preferentemente utilizado como material de relleno en el mismo predio y en proyectos cercanos que cuenten con autorización en materia de impacto ambiental; el volumen restante será retirado mediante camiones de volteo para su resguardo temporal en bancos de material.

Descripción de obras provisionales del proyecto
Las obras provisionales se instalarán al principio de la obra y serán retiradas al finalizar la construcción.
Existen instalaciones provisionales y fácilmente removibles consistentes en: Oficina móvil, adecuada con estacionamiento de gravilla y jardines de ornato.

1. Terracerías de acceso: Vialidad interna provisional de tierra a base de materiales de banco compactado, en un ancho de ocho metros, con longitud aproximada de 80 m.

2. Oficina de obra: Se colocarán oficinas de obra o talleres móviles sobre plataformas aplanadas de material del propio terreno. Estarán ubicadas cerca de la calle de Penetración (andador peatonal) y Avenida Paseo de los Cocoteros para facilitar el acceso a los servicios requeridos para su operación (agua, drenaje, electricidad).

3. Patio de maniobras: Plancha de concreto de 75 m^2 terminado con sellador y coladeras de captura de líquidos, que se utilizará como sitio para resguardo de maquinaria y área de mantenimiento y reparaciones menores.

4. Almacén de materiales: Bodega de aproximadamente 250 m^2, con piso firme de concreto, muros de acero y block, techumbre ligera de acero y lámina acanalada, que servirá como sitio de resguardo de insumos de la construcción.

5. Comedores: Se habilitará una zona de comedor para empleados, cubierta con lona o lámina, con servicios para higiene (lavamanos), en un área máxima de 80 m2.

6. Caseta de vigilancia. Se tendrá una caseta en el acceso a la obra, tendrá piso de concreto, muros y techumbre ligera, de aproximadamente 2 m^2.

7. Sanitarios portátiles: Se colocarán sanitarios portátiles para el personal que labore en la obra. Los sanitarios

serán arrendados con el servicio de mantenimiento, limpieza y retiro de las aguas negras a una planta de tratamiento de aguas residuales autorizada. Se ubicarán cerca de los accesos para facilitar el servicio y mantenimiento.

8. Almacén de residuos. Se habilitará un sitio para el acopio de residuos de la construcción, con zonas específicas para acopio de metal, escombro, cartón y plásticos, rotulados para su correcta identificación, separación y recolección. Se adecuará con contenedores de basura y supersacos según las necesidades.

Etapa de construcción
Las actividades a desarrollar en esta etapa se describen a continuación.

Cimentación, muros de contención, sótano y rampa. La cimentación se realizará de forma simultánea a las actividades de excavación y nivelación del sótano y de la rampa de acceso, para preservar la estabilidad del terreno. La cimentación de las edificaciones atenderá a las propuestas del Informe Geotécnico y al análisis estructural que en su momento se genere. Inicialmente se tiene contemplado zapatas aisladas para las columnas, en conjunto con zapatas corridas para los muros de contención, o bien, losa de cimentación.

Urbanización. Tendido de redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica entre los locales comerciales, construcción de cisterna de agua potable y de pozos de absorción para agua pluvial.

Exteriores. Construcción de elementos exteriores del **proyecto** (Terrazas cubiertas con pérgola y terrazas descubiertas, pisos, andadores, escaleras con muros, muretes y elementos de ornato. Pisos: Preparación del terreno mejorándolo con material de banco, nivelado y compactado; armado y colado de losa e instalación de pisos. Pérgolas: Armado y colado de zapatas de cimentación, armado de estructura y de pérgola; la estructura será concreto, acero, fibra de vidrio o madera, y la pérgola de fibra de vidrio o madera, según se defina en el proyecto ejecutivo).

Estructura y albañilería. Durante esta actividad se preparará la cimbra, se hará el armado de trabes y emparrillado y el colado de estructuras de las cinco edificaciones que componen el Centro Comercial, para luego proceder con construcción de muros exteriores e interiores y demás elementos de cada edificio.

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

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

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

Limpieza general y traslado de escombro. Esta es la última actividad de la etapa. Consiste en la limpieza y pulido de cada una de las áreas, liberándolas para su operación. Los residuos serán acumulados en el almacén, y luego transportados para su disposición final según el material de que se trate.

Materiales a utilizar durante la preparación del sitio y construcción.

ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
Materiales pétreos	Arena	Block
Arena	Grava	Ladrillo
Grava	Cemento	Panel de cemento (durock, tablaroca)
Cemento	Cal	Casetón de poliestireno
Cal	Agua tratada	Grifos
Agua tratada	Acero corrugado	Accesorios eléctricos
Gasolina	Varilla de medidas varias	Pintura vinílica
Diésel	Clavos y tornillos	Impermeabilizante
	Madera para cimbra	Tubería y registros
	Concreto premezclado de resistencias varias	Muebles de baño de bajo de consumo de agua
	Aditivos para concreto	Pisos de cerámica y de piedra natural
	Gasolina	Diésel

Materiales a utilizar durante la etapa de operación.

ETAPA DE OPERACIÓN
Agua potable
Energía eléctrica
Productos de limpieza: detergentes, ambientadores, desinfectantes, abrillantadores,

decapantes, etc.
Insumos generales para jardinería: plaguicidas y fertilizantes.
Insumos generales para mantenimiento: lubricantes, estopa, pintura vinílica, esmaltes, lacas, grasa, etc.
Focos y luminarias de bajo consumo
Gas LP
Diésel

Mano de obra

Para la etapa de preparación del sitio, se estima un promedio de 20 personas en la obra, entre personal administrativo (gerencia y supervisión de obra), operadores y obreros.

Para la etapa de construcción, se estima un promedio de 150 personas en la obra, entre personal administrativo (gerencia y supervisión de obra), albañiles, operadores, electricistas, plomeros, carpinteros, herreros, pintores, decoradores, etc. y sus ayudantes.

Para la etapa de operación, se estima un promedio de 20 empleados, entre administrador, personal de mantenimiento, limpieza, jardinería y seguridad y vigilancia. Adicionalmente, cada local tendrá en promedio 5 empleados, aunque esto puede variar según el giro.

Maquinaria y equipo a utilizar durante la preparación del sitio y construcción.

ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN
Maquinaria:	Maquinaria:
Bulldozer	Retroexcavadora
Excavadora hidráulica	Camión de volteo de 7 m^3 y 14 m^3
Retroexcavadora	Pipas de agua tratada de 5,000 litros y 10,000 litros
Bailarina apisonadora	Ollas mezcladoras de concreto y bombas de pluma
Camión de volteo de 7 m^3 y 14 m^3	Generador eléctrico
Pipas de agua tratada de 5,000 litros y 10,000 litros	
Equipo:	Equipo:
Motosierra	Rotomartillo
	Revolvedoras de concreto
	Andamios metálicos
	Bailarina apisonadora

Equipamiento del inmueble para su operación.

ETAPA DE OPERACIÓN	
Equipamiento:	
Sistema hidroneumático	Sistemas de bombeo de agua potable
Sistema de calefacción de agua	Trampas de arena
Sistema de aire acondicionado	Sistema de riego por aspersores
Planta de emergencia	Sistema de iluminación
Sistema contra incendios	Transformadores
Trampas de grasa	Cilindros de Gas LP
Sistemas de bombeo de aguas residuales	

Etapa de operación y mantenimiento.

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

- Venta de productos y servicios de consumo cotidiano para satisfacer la demanda de los habitantes, usuarios y visitantes del Condominio Maestro Los Flamingos.
- Preparación y venta de alimentos y bebidas.
- Prestación de servicio de estacionamiento de vehículos en sótano para acceder al centro comercial y al parador de playa colindante.
- Actividades de mantenimiento cotidiano de las obras, instalaciones, mobiliario, equipo y áreas verdes.
- Obras y actividades de mantenimiento preventivo y correctivo necesarias para mantener en buenas condiciones las obras, instalaciones, mobiliario y equipo requerido para su correcta operación.

Etapa de abandono del sitio.

El propietario del inmueble procurará, en su propio beneficio, extender la vida útil de las obras a través del tiempo realizando los mantenimientos preventivos y correctivos correspondientes.

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

De hecho, no sería posible, ya que habría que restablecer no sólo las condiciones naturales del área del **proyecto** sino también aquellas de los terrenos ubicados entre éste (área del **proyecto**) y los terrenos que aún conservan su cobertura vegetal nativa (áreas con vegetación de Tular, para dar lugar a las interacciones y procesos del ecosistema del que inicialmente formaba parte.

De restaurar únicamente el área del **proyecto**, éste sería sólo una pequeña isla de vegetación nativa, segregada de su ecosistema original por la mancha urbana, altamente perturbado y bajo una fuerte presión socio-económica para su desarrollo e integración a la mancha urbana. Por ello, de no proceder el **proyecto** actual por cualquier motivo, sea financiero o por causas de fuerza mayor, el área del **proyecto** será utilizado para algún otro proyecto inmobiliario turístico-residencial que se apegue a la normatividad en la materia y al reglamento interno del condominio.

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

Aguas residuales
Durante las etapas de preparación del sitio y construcción:

Durante estas etapas las aguas residuales se generarán en el área de sanitarios. Se prevé la instalación de una cabina sanitaria por cada 15 trabajadores, en grupos de sanitarios ubicados próximos al acceso. La empresa proveedora de sanitarios será la encargada de su limpieza y del retiro de las aguas negras y su correcta disposición en una planta de tratamiento de aguas residuales de su preferencia, proporcionando a la **promovente** la evidencia correspondiente.

Durante la etapa de operación:
Las aguas residuales que se generan durante la operación del Centro Comercial serán de tipo doméstico. Se estima una descarga anual de 14,070 m3 al alcantarillado del Condominio Maestro Los Flamingos, para su saneamiento en las plantas de tratamiento de aguas residuales a su cargo.

Durante la etapa de operación para el manejo de los residuos solidos:
Los residuos sólidos generados durante la operación del Centro Comercial serán de tipo doméstico, proveniente de cada uno de los locales y de las áreas públicas. Se estima una generación diaria de 158 kg al 100 % de capacidad, es decir, 57.67 toneladas de residuos al año. Debido a que por el momento se desconoce el giro de los locales a establecerse, la generación de residuos se estimó proyectando un escenario potencial donde dos locales del Centro Comercial correspondan a restaurantes. Por el volumen de generación, será importante contar con un Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial al que deban sujetarse los arrendatarios, para minimizar la generación y valorizar los residuos, así como para su correcto manejo dentro del establecimiento.
La estimación de la generación de residuos sólidos urbanos para el **proyecto** se realizó con base en información estadística sobre el manejo de residuos sólidos para la Ciudad de México, entendiéndose que se trata únicamente de una referencia estimada que deberá de corroborarse una vez que el establecimiento se encuentre en operación.

Estimación de la generación anual de residuos sólidos urbanos.

Fuente generadora	Cantidad	Generación	Generación diaria (kg)
Locales	13 unidades	6.65 kg/local/día	86.45
Restaurante	2 unidades	25.442 kg/establecimiento/día	50.88
Áreas verdes	2,083 m^2	0.00993 kg/m^2/día	20.68
Total			158.01

Residuos peligrosos

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción:
No se tiene previsto ni permitido el mantenimiento preventivo y correctivo, en el área del **proyecto**, del equipo y maquinaria a emplear durante estas etapas; no obstante, si ocurriese una situación excepcional donde se lleven a cabo estas actividades, podrían generarse pequeñas cantidades de residuos peligrosos. Los residuos a generar consistirán principalmente de sólidos impregnados de hidrocarburos. Para ello, previo al inicio de la obra se verificará que la empresa constructora cuente con equipos y maquinaria en buenas condiciones, con su registro como generador de residuos peligrosos, que éste incluya los residuos peligrosos que potencialmente se generarán en la obra y que se habilite un sitio adecuado para su acopio.

Durante la etapa de operación:
Probablemente se generen residuos peligrosos en cantidades menores o iguales a las que generan los microgeneradores (400 kilogramos por año) en los locales comerciales y durante las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de obras, instalaciones, mobiliario y equipo. Estos residuos estarán compuestos principalmente por pilas que contienen metales pesados (pilas de óxido de mercurio, de zinc-óxido de plata, y de níquel-cadmio), sólidos impregnados con hidrocarburos, lubricantes, solventes y agroquímicos. Si bien se estima que se generarán menos de 400 kg/año, se habilitará un espacio para el acopio y almacenamiento adecuado de estos residuos y se realizarán las gestiones para su disposición con una empresa autorizada.

Generación de gases de efecto invernadero
En cuanto a la generación de gases de efecto invernadero, durante las tres etapas del **proyecto** se prevén actividades que se consideran como "Establecimiento Sujeto a Reporte" que deban reportar sus Emisiones Directas e Indirectas de Gases y Compuestos de Efecto Invernadero (GyCEI) cuando se actualice el umbral de reporte, es decir, cuando emitan 25,000 toneladas de Bióxido de Carbono Equivalente o más según lo establecido en los artículos 3, 4 y 6 del Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones.

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción:
Las actividades de estas etapas corresponden al Sector Comercio y Servicio, subsector construcción, edificación no residencial, instalaciones y equipamiento en construcciones y trabajos de acabados en edificaciones.
Durante estas etapas se registrarán los consumos de energía eléctrica y de combustible (gasolina y diésel) por tipo de equipo, maquinaria o vehículo propiedad de la **promovente** o de los contratistas. Al término del año, se realizará la estimación de emisiones anuales de GyCEI utilizando la *Calculadora de emisiones para el Registro Nacional de Emisiones* vigente. Si el resultado de emisiones anuales es igual o mayor a 25,000 tCO_2e/año se atenderá a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia de Registro Nacional de Emisiones.

Durante la etapa de operación:
Las actividades de esta etapa corresponden al Sector Comercio y Servicio, subsector comercio (comercio al por menor de abarrotes y alimentos, tiendas de autoservicio, ropa, bisutería y accesorios de vestir); subsector servicios financieros (banca múltiple, alquiler sin intermediación de bienes raíces e inmobiliarias y corredores de bienes raíces), responsabilidad que recaerá en el arrendador del local según su giro.
En lo que corresponde a las instalaciones operadas por el administrador del Centro Comercial, éste llevará un registro del consumo de energía eléctrica y de combustibles (gas LP y diésel), así como de los gases refrigerantes utilizados durante los trabajos de mantenimiento y recarga de los equipos de refrigeración y aire acondicionado de las áreas a su cargo. Al término del año, se ingresará el consumo anual de estos insumos a la Calculadora de emisiones para el Registro Nacional de Emisiones vigente. Los resultados se compararán con años anteriores para evaluar la tendencia, identificar procesos de cambio y definir las estrategias a seguir para disminuir la generación de GyCEI. En cuanto a las obligaciones de los locatarios, se asentará en el contrato de arrendamiento la obligación del arrendatario de identificar si su establecimiento es Sujeto a Reporte de Emisiones Directas e Indirectas de Gases y Compuestos de Efecto Invernadero (GyCEI) y, en caso de generar emisiones iguales o superiores a 25,000 toneladas de Bióxido de Carbono, de presentar su reporte ante la Autoridad competente.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **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 de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren 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. 138.01.03/6005/2024

Que la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción IX de la **LGEEPA** y 5 Inciso Q) 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, que aunque el **proyecto** no está vinculado al POEGT, éste es congruente con las estrategias sectoriales, ya que su planeación, diseño y ejecución están enfocados en prevenir y mitigar los impactos potenciales al ambiente que pueda ocasionar, partiendo de los lineamientos y estrategias ecológicas especificas aplicables en la UAB 65 que se encuentran al alcance de la **promovente**. 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**.

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

Norma Oficial Mexicana	Vinculación con el proyecto
NOM-002-SEMARNAT-1996 Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Será de observancia únicamente durante la etapa de operación del **proyecto**. En esta etapa las aguas residuales serán descargadas a la red de alcantarillado del Condominio Maestro Los Flamingos para su saneamiento en la planta de tratamiento del condominio maestro.
NOM-022-SEMARNAT-2003 Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.	No aplica al **proyecto**. El **proyecto** no contempla la realización de obras o actividades en humedales costeros o que puedan influir negativamente en la integridad estos.
NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental – Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres – Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Por medio de esta norma se identificaron las especies de flora y fauna listadas dentro de alguna categoría de riesgo. La identificación de estas especies es parte de la caracterización del sistema ambiental y del área de influencia del **proyecto**. En el Capítulo IV de la **MIA-P**, se enlistan las especies en riesgo identificadas para el sistema ambiental como para el

	área del **proyecto**. Asimismo, en el Capítulo VI de la **MIA-P** se detallan las medidas para prevenir y mitigar las afectaciones hacia el componente ambiental Flora y Fauna con énfasis especial en aquellas especies catalogadas en esta norma.
NOM-085-SEMARNAT-2011 Contaminación atmosférica-Niveles máximos permisibles de emisión de los equipos de combustión de calentamiento indirecto y su medición. Publicada en DOF el 02 de febrero de 2012. Y el Acuerdo por el que se modifica publicado en el DOF el 15 de diciembre de 2014.	No aplica al **proyecto.** No se prevé la instalación y utilización de equipos de combustión de calentamiento indirecto con capacidad térmica nominal mayor o igual a 530 megajoules por hora (≈15 CC); por lo tanto, el **proyecto** no recae en el campo de aplicación de la norma.
NOM-161-SEMARNAT-2011 Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013; y el Acuerdo por el que se modifica publicado en el DOF el 05 de noviembre de 2014.	Durante las etapas de preparación del sitio y construcción se prevé la generación de residuos de la construcción en una cantidad mayor a 80 m3. En vista de esto, el promovente realizará el manejo de estos residuos en apego al Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición elaborado por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción publicado en el portal de la **SEMARNAT** el *19 de diciembre de 2016.* Durante la etapa de operación se estima una generación anual de 58 toneladas considerando una operación continua al 100% de capacidad. Por el volumen de generación se integrará un Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial con procedimientos para minimizar la generación de residuos, para su valorización, manejo y disposición final, mismo que se registrará ante la autoridad estatal.

Que el sitio donde se pretende realizar el **proyecto**, no se encuentra dentro de ninguna Área Natural Protegida (**ANP**) Federal o Estatal.

En lo que respecta en materia urbana, la **promovente** refiere que su **proyecto** lo rige el Programa de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamingos", 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:

De acuerdo con la Lámina E-4 Zonificación Secundaria. Usos, destinos y reservas del Programa, el área del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada con uso de suelo "CP" (Figura III-1); no obstante, el PDUNVyV no describe las características y lineamientos urbanísticos para este uso de suelo. Debido a lo anterior, se realiza la vinculación del **proyecto** con el uso establecido en el Régimen de Condominio del Condominio Maestro Los Flamingos, creado en *1987*, que señala que el lote CO-5 fue destinado de forma permanente e irrevocable para establecimiento de comercios y estacionamiento para dar servicio a los paradores de playa; y aquel referido en el Reglamento de Construcción: Comercial y de Servicios, destinado para establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano para satisfacer la demanda de los habitantes, usuarios y visitantes del desarrollo. El **proyecto**, por ende, es totalmente compatible y congruente con el uso previsto para el Lote CO-5.

También se vincula al **proyecto** con las especificaciones referidas por el H. XI Ayuntamiento de Bahía de Banderas a través de la Constancia de Compatibilidad Urbanística otorgada a la **promovente** con número de oficio *DEUR/COMP/0050/2024* de fecha *14 de mayo de 2024*,como se expone en la siguiente tabla.

Lineamiento	Constancia de compatibilidad urbanística	Proyecto
Descripción	CP (Club de Playa) Destinado para establecimiento de comercios u oficinas con sus respectivas áreas de servicios.	El lote CO-5 se destinará al establecimiento de locales comerciales, de servicios y restaurantes y estacionamiento en sótano para dar servicio al propio centro comercial y al parador de playa colindante. **Cumple.**
COS	0.60	Se permite un desplante máximo de 6,548.69 m^2; el **proyecto** contempla 4,819.85 m^2 de desplante de obras techadas, incluyendo áreas cubiertas con pérgola. **Cumple.**
CUS	1.00	Se permite una superficie máxima de construcción de 10,914.49 m^2; el **proyecto** contempla 6,747.33 m^2 (sin contabilizar la superficie ocupada por sótano). **Cumple.**
Área verde	0.20	El **proyecto** contempla una superficie de 2,083 m^2 de áreas verdes, lo que representa el 20% de la superficie del lote. **Cumple.**
Pisos o Niveles	2 pisos	Las edificaciones tienen como máximo dos niveles de altura, sin considerar

Lineamiento	Constancia de compatibilidad urbanística	Proyecto
		sótanos. **Cumple.**
No. de cajones de estacionamiento	1 cajón por cada 100 m^2 de construcción.	En función de los 6,747.33 m^2 de construcción del **proyecto**, éste requiere al menos 67 cajones de estacionamiento. El área del estacionamiento ubicado en el Lote CO-5 contempla 174 cajones de estacionamiento. **Cumple.**
Restricciones	Colindante con avenida: 10.00 m Colindante con lateral: 6.00 m Trasera colindante con Z.F.M.T: 20.00 m	**Colindante con Avenida:** La distancia más corta entre las edificaciones y la avenida Paseo de los Cocoteros es de 13.25 metros. **Cumple.** **Lateral con lote:** El lote CO-5 colinda al Norte con lote privado. La distancia más corta entre la edificación y el límite del predio es 15.75 metros, **cumple.** **Colindancia frontal con andador peatonal:** El lote CO-5 colinda al sureste con el andador peatonal denominado "Calle de Penetración", que servirá de ingreso peatonal al Centro Comercial. La distancia más corta entre la edificación y el límite del predio es 3.83 metros; no hay restricción hacia andador peatonal; por lo tanto, **cumple.** **Trasera colindante con Z.F.M.T.** No aplica. El lote CO-5 no colinda con Z.F.M.T.

Tolerancias:

1. Hasta 10 % más de CUS en tercer piso. Sin restricción de altura para piso, sótanos y medios sótanos.

Además tomó en consideración la reglamentación urbana para la zona y se añade lo siguiente:

REGLAMENTO MUNICIPAL DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT. Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 08 de agosto de 2009.

Artículo 3. *Para los efectos del presente Reglamento, y de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit,* ***se entiende por:***

VIII. ***Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):*** *el factor que, multiplicado por la superficie total de un lote o predio, nos da como resultado el total de metros cuadrados que se pueden edificar únicamente en planta baja; entendiéndose por superficie edificada aquella que está techada. No se incluirán en su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos, siempre y cuando éstos sean ocupados sólo para área de servicios.*

IX. ***Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):*** *el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;*

Para la determinación del CUS se considera la totalidad de los niveles permitidos, así como los elementos edificados que se encuentren cubiertos o techados con cualquier tipo de material.

XLIII. ***Restricción frontal:*** *la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo.*

XLIV. ***Restricción lateral:*** *la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable.*

XLV. ***Restricción posterior:*** *la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.*

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

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

Delimitación del sistema ambiental (SA).

Se generó a partir de una revisión documental, complementada con visitas y estudios de campo. Como parte de 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. Integra una superficie total de 463.30 hectáreas que corresponde al área del sistema ambiental del presente estudio.

Tomando como referencia los datos vectoriales de la Carta de Recursos Forestales F13C69, Puerto Vallarta y F13C59, San Juan de Abajo (CONAFOR-INEGI 2015).

Además utilizó el criterio de Unidad de Paisaje como base para la valoración del territorio, considerada como una unidad que agrega toda la información asociada a una parcela del territorio considerada homogénea desde el punto de vista ambiental.

Como primera fuente de información se utilizó el plano de Zonificación Secundaria: usos, destinos y reservas, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta" y Flamingos (Escala 1:15 000) de fecha noviembre de 2001. Específicamente se utilizó el polígono Flamingos por ser el enclave urbano donde se localiza el **proyecto**. A partir de estos límites primarios se fue delineando el sistema ambiental utilizando diversos criterios urbanos combinados con información de otras fuentes oficiales. De este modo se definieron los diferentes segmentos que conforman el **SA**.

Delimitación del área de influencia (AI).

Para el **proyecto**, el Área de Influencia (AI) directa, corresponde al área del **proyecto** que abarca 10,914.49 m^2. Por otra parte, el área de influencia indirecta está conformada por una zona buffer de 20 metros alrededor del área del **proyecto**. La suma de la superficie del área de influencia directa e indirecta resulta en un total de 20,523 m^2, la cual representa el área de influencia (AI) del **proyecto**.

Para delimitar el área de influencia (AI) se revisó detalladamente cada una de las actividades que se realizarán durante las diferentes 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 obras y actividades de preparación del sitio, construcción y operación de un Centro Comercial a realizarse en un terreno con superficie plana que carece de vegetación forestal. Por lo tanto, éste no implica la remoción masiva de vegetación arbórea nativa, ni la modificación del relieve del terreno. Además, dado que el área del **proyecto** se ubica dentro de una franja de terreno principalmente urbano destinada al uso comercial, su ejecución no implica la alteración o modificación de ecosistemas o procesos existentes ni la exposición del suelo a la acción erosiva del viento y el agua.

• El área del **proyecto** se inscribe dentro los límites del polígono denominado Flamingos, que está conformado por instalaciones de un campo de golf, vialidades, viviendas y hoteles de gran turismo, por lo que se trata de un núcleo de población totalmente urbanizado. El terreno correspondiente al **proyecto** está rodeado en tres de sus frentes por edificaciones de uso habitacional, turístico y vialidades, mientras que al suroeste colinda con un terreno sin desarrollar donde la vegetación arbórea nativa está prácticamente ausente.
• El área del **proyecto** cuenta con todos los servicios urbanos requeridos para la operación el Centro Comercial: agua potable, drenaje sanitario y saneamiento, energía eléctrica y telefonía/internet. También cuenta con vialidades de acceso, alumbrado público, servicio de vigilancia y recolección de residuos sólidos.
• El área del **proyecto** y su entorno inmediato se encuentran totalmente modificados por actividades antropogénicas, por lo que carecen de comunidades nativas de flora y fauna silvestre.
• El **proyecto** no contempla el uso de equipos y procesos que generen emisiones significativas de contaminantes a la atmósfera, tampoco descargará aguas residuales a bienes nacionales que pudieran generar plumas o radios de contaminantes.

En las consideraciones para los factores abióticos se tiene que para los aspectos atmosféricos se establece que el clima en el sistema ambiental es cálido subhúmedo con lluvias en verano Aw1 y se caracteriza por presentar una temperatura media anual mayor a 22°C y del mes más frío mayor a 18°C. Ye n consecuencia Subhúmedo intermedio, diez veces mayor la cantidad de lluvia en el mes más húmedo de la mitad caliente del año que en el mes más seco, bajo porcentaje de lluvia invernal, menor a 5. Cociente P/T entre 43.2 y 55.3 mm/°C, con poca oscilación térmica (5 a 7°C).

Además hace un análisis de la proyección Proyecciones de cambio climático para la cuenca hidrológica
Tomando como referencia la Plataforma de Cuencas y Cambio Climático (PLACCC), el comportamiento de la variable de la climatología base (Clima Base 1950-2000; WorldClim, Hitmans 2015), en el escenario más pesimista (RCP8.5) para el rango altitudinal 0 a 500 m s. n. m. de la cuenca hidrológica en la que se inscribe el **proyecto** muestra un incremento de 0.3 a 1.8 grados Celsius en la temperatura mínima y máxima en un horizonte temporal de 2015 a 2039, así como un incremento promedio general de 1 grado Celsius (SEMARNAT-INECC 2021). En cuanto a la precipitación, se prevé una variación menor a 20 mm en todos los meses excepto en noviembre, cuando podría haber un incremento hasta de 50 mm.

La proyección del incremento en el nivel del mar en el escenario SSP5-8.5 calculado con la herramienta Sea Level Projection (NASA Sea Level Change Portal 2024) prevé un incremento máximo de 0.3 m s. n. m. en 40 años y de 0.4 m en 50 años.

Vegetación
Dentro del área del proyecto.

El área del **proyecto** ha sido impactada en el pasado por la realización de algunas actividades agrícolas y

ganaderas. Actualmente, la vegetación en el terreno está representada casi totalmente por pastos y otras plantas herbáceas que surgen después de cada desbroce. El elemento arbóreo es casi inexistente, representado únicamente por algunos individuos de tabachin (*Delonix regia*) y de palma de coco (*Cocos nucifera*), ambas especies de naturaleza exótica. En la fracción utilizada provisionalmente para las oficinas administrativas del Condominio Maestro Los Flamingos se tienen jardines con especies nativas y exóticas. Dentro de las especies nativas se encuentra a las herbáceas avecilla (*Heliconia psittacorum*) y petunia mexicana (*Ruellia simplex*), y el agave azul (*Agave tequilana*). Por el lado de las especies exóticas están presentes el zacate bermuda (*Cynodon dactylon*) fungiendo como el engramado principal, los arbustos ixora (*Ixora* sp.) y cordeline (*Cordyline fruticosa*), además de la palma areca (*Dypsis lutescens*) y palma de coco (*Cocos nucifera*). En la zona de banqueta junto a la calle de Penetración se colocaron en fila algunos individuos de zapote de agua (*Pachira aquatica*), especie de carácter nativo. La vegetación del área del **proyecto** no presentó ninguna especie enlistada en la Norma Oficial Mexicana ***NOM-059-SEMARNAT-2010***Ninguna de las especies reportadas en el área se encuentra protegida por la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Además se presenta zacate guinea (*Panicum* sp.), zacate bermuda (*Cynodon dactylon*), cola de rata (*Corynandra viscosa*), quintonil tropical (*Amaranthus palmeri*) y zarza negra (*Mimosa pigra*). En el estrato superior el número de individuos y de especies es reducido, siendo éstas de origen exótico. Entre los individuos presentes se pueden encontrar árboles de tabachín (*Delonix regia*) y palmas de coco (*Cocos nucifera*). Estos se encuentran ubicados en la zona perimetral del polígono, relativamente distanciados unos de otros. El estrato medio no está desarrollado en el área del **proyecto**, debido probablemente al impacto de las actividades humanas desarrolladas en el terreno.

Fauna.

Fauna en la zona urbana. La mancha urbana ha ahuyentado y desplazado la fauna silvestre que ahí habitaba, permaneciendo y desarrollándose únicamente las especies plásticas y generalistas adaptadas a ecosistemas urbanos y que son tolerantes a la presencia humana, mismas que permanecerán en la zona a pesar del crecimiento de la urbanización.

Fauna en la playa (litoral): La playa frente al Condominio Maestro Los Flamingos presenta una intensa actividad humana para uso turístico y esparcimiento de los habitantes. La urbanización existente la ha vuelto 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 y crustáceos. También se pueden observar aves playeras y marinas sobrevolando la costa, adicionalmente, 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.

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

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

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

OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO POR ETAPA	
Preparación del sitio:	
Limpieza del terreno y retiro de instalaciones existentes	Retiro y disposición de escombro y basura existente en el terreno
Delimitación del área de obra	Instalación de malla en los límites del predio.
Despalme	Consumo de combustible
	Uso de maquinaria y equipo que genera altos niveles de ruido
	Emisiones a la atmósfera por uso de maquinaria
	Identificación, rescate y reubicación de plantas nativas
	Clareo de vegetación remanente en una superficie máxima de 10,914.49 m^2
	Recolección y transportación de material vegetal para acopio y degradación, y posterior reutilización como abono
	Retiro y resguardo de capa de suelo superficial
Trazo, nivelación, excavación y relleno	Consumo de combustible
	Excavación mediante sistema de talud y bermas en una

	superficie aproximada de 6,100 m^2 a profundidades promedio de 2.5 m, con variaciones de 2 a 3 m del nivel natural del terreno para sótano y rampa de acceso.
	Retiro de material de excavación y reúso como material de relleno (volumen aproximado de 21,050 m^3)
	Emisiones a la atmósfera por uso de maquinaria
	Uso de maquinaria y equipo que genera altos niveles de ruido
	Exposición de terracerías a la erosión hídrica y eólica (10,914.49 m^2)
	Adquisición y transporte de material de banco
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Generación y disposición de aguas residuales
	Generación y disposición de residuos peligrosos
Instalación de obras provisionales	Identificación de sitios para instalación de obras provisionales
	Instalación de las obras provisionales
A. Durante la Construcción:	
Urbanización y exteriores	Consumo de energía eléctrica
	Adquisición y transporte de materiales de construcción
	Adquisición y transporte de material de banco
	Emisiones a la atmósfera por uso de maquinaria
	Uso de maquinaria y equipo que genera altos niveles de ruido
	Introducción de plantas para jardines y jardineras (2,183 m^2)
	Uso de agroquímicos
	Pavimentación de una superficie máxima de 2,812.94 m^2 (que corresponde a las áreas pavimentadas excluyendo área de sótano).
	Colado de pisos de losa de concreto
	Instalación de obras ligeras y marquesinas en 1,853.14 m^2.
	Generación y disposición de residuos de construcción
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Generación y disposición de aguas residuales

	Generación y disposición de residuos peligrosos
Cimentación, muros de contención, sótano y rampa	Consumo de energía eléctrica
	Adquisición y transporte de materiales de construcción
	Uso de maquinaria y equipo que genera altos niveles de ruido
	Encofrado, cimbra, armado y colado de zapatas y losas de cimentación
	Pavimentación de 6,035.42 m^2 de superficie por sótano
	Generación y disposición de residuos de construcción
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Generación y disposición de aguas residuales
	Generación y disposición de residuos peligrosos
Estructura y albañilería	Consumo de energía eléctrica
	Adquisición y transporte de materiales de construcción
	Adquisición y transporte de material de banco
	Emisiones a la atmósfera por uso de maquinaria
	Encofrado, cimbra, armado y colado de estructuras
	Actividades constructivas en 4,894.19 m^2
	Generación y disposición de residuos de construcción
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Generación y disposición de aguas residuales
	Generación y disposición de residuos peligrosos
Instalación hidrosanitaria, eléctrica y de tipo especial	Consumo de energía eléctrica
	Uso de maquinaria y equipo que genera altos niveles de ruido
	Adquisición y transporte de materiales de construcción
	Generación y disposición de residuos de construcción
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Generación y disposición de aguas residuales
Acabados: techos, muros, pisos, plafones, carpintería, herrería, cancelería, pintura, cocinas y muebles de baño	Consumo de energía eléctrica
	Selección de muebles
	Adquisición y transporte de materiales de construcción
	Generación y disposición de residuos de construcción
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos

	Generación y disposición de aguas residuales
	Generación y disposición de residuos peligrosos
Equipamiento	Selección de equipos e instalaciones
	Generación y disposición de residuos de construcción
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Generación y disposición de aguas residuales
	Generación de residuos peligrosos
Limpieza general de la obra y traslado de escombro a sitio autorizado	Consumo de energía eléctrica
	Uso de detergentes durante la limpieza
	Generación y disposición de residuos de construcción
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Generación y disposición de aguas residuales
B. **Operación y mantenimiento**	
- Venta de productos y servicios de consumo cotidiano. - Preparación y venta de alimentos y bebidas. - Prestación de servicio de estacionamiento de vehículos en sótano - Actividades de mantenimiento cotidiano de las instalaciones y del jardín. - Actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura, albañilería, pintura y acabados y del equipamiento.	Consumo de energía eléctrica
	Consumo de combustibles
	Consumo de gases refrigerantes
	Emisiones acústicas por fuentes fijas
	Consumo de agua
	Liberación gradual de residuos químicos
	Introducción de plantas para mantener jardines y jardineras en 2,183 m^2
	Uso de agroquímicos en jardines y jardineras (2,183 m^2)
	Iluminación nocturna
	Generación y disposición de residuos de construcción (menos de 80 m^3 al año)
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos (aprox. 58 toneladas al año de residuos domésticos generados entre 15 locales comerciales y áreas públicas)
	Generación y disposición de aguas residuales de tipo doméstico al alcantarillado del condominio (aprox. 14,070 m^3 al año)
	Generación y disposición de residuos peligrosos en cantidades menores a 400 kilogramos al año
Abandono de sitio:	

Por la ubicación y dimensión del terreno donde se pretende ejecutar el **proyecto**, no se prevé una etapa de abandono ni de restauración para retornar el área del **proyecto** a sus condiciones naturales originales. Ante un posible abandono del **proyecto** y en consideración de las condiciones actuales de su entorno, el terreno tendría que destinarse para otro proyecto inmobiliario turístico-residencial apegado a la normatividad en la materia y al reglamento interno del condominio.

Aspectos relevantes del entorno y del **proyecto**, considerados durante la evaluación de los impactos ambientales:

• El sistema ambiental es un ecosistema principalmente urbano, donde las condiciones naturales han sido modificadas para el establecimiento de asentamientos humanos, con viviendas e infraestructura turística de lujo. La localidad Flamingos presenta altos porcentajes de vivienda destinados para uso temporal (59 %) como resultado del impulso turístico que ha recibido la región. El medio físico ha sido transformado casi en su totalidad, por lo que carece de comunidades de flora y fauna, sitios de cobijo, reproducción y alimentación y procesos ecológicos representativos del ecosistema original.

Los procesos del sistema constan del ingreso de agua potable, productos manufacturados, alimentos, energía; y en la salida de residuos sólidos urbanos, aguas residuales, emisiones y liberación de contaminantes residuales.

• El área del **proyecto** se inscribe en la fracción del sistema ambiental representado por un ecosistema urbano, a 125 metros de la playa. Su terreno posee características que denotan una previa intervención antrópica. En esta área se realizarán las obras permanentes del **proyecto**, distribuidas en una superficie total de 8,848.36 m^2, aunque todo el predio se verá afectado por movimientos de tierra (10,914.49 m^2).

• En cuanto al lote CO-5 en particular, éste se ha mantenido como terreno baldío, libre de vegetación, aunque una fracción al noreste del predio (poco menos de 2000 m^2), en la colindancia con la Avenida, se ha utilizado de forma provisional como oficinas administrativas del Condominio Maestro Los Flamingos. Ahí está instalada una oficina móvil, adecuada con estacionamiento de gravilla y jardines de ornato, sin edificaciones, misma que será retirada previo al inicio de obras y actividades del **proyecto**.

• El **proyecto** consiste en la construcción y operación de un Centro Comercial de concepto abierto, con pasillos amplios y accesos claros, 15 locales comerciales, de servicios y restaurantes, con estacionamiento en sótano con 174 cajones. Esto en total suma 4,819.85 m2 de desplante y 6,747.33 m2 de construcción, con 6,035.42 m2 en sótano.

• El **proyecto** es totalmente compatible y congruente con el uso previsto para el Lote CO-5. El uso del suelo previsto para el lote CO-5 de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamingos" (PDUNVyV) publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 15 de diciembre de 2001, vigente a la fecha, es "CP"; aunque el PDUNVyV no describe las características y lineamientos urbanísticos para este uso de suelo. Por otro

lado, el Régimen de Condominio del Condominio Maestro Los Flamingos, creado en 1987, que señala que el lote CO-5 fue destinado de forma permanente e irrevocable para establecimiento de comercios y estacionamiento para dar servicio a los paradores de playa, y en el Reglamento de Construcción se establece que el lote CO-5 tiene un uso Comercial y de Servicios, destinado para establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano para satisfacer la demanda de los habitantes, usuarios y visitantes del desarrollo.

• El **proyecto** cumple con las especificaciones urbanísticas referidas por el H. XI Ayuntamiento de Bahía de Banderas a través de la Constancia de Compatibilidad Urbanística otorgada a la **promovente** con número de oficio DEUR/COMP/0050/2024 de fecha *14 de mayo de 2024*, que señala un uso compatible con comercios u oficinas con sus respectivas áreas de servicio, COS de 0.60, CUS de 1.00, área verde de 0.20, pisos o niveles 2, 1 cajón de estacionamiento por cada 100 m^2 de construcción, debiendo dejar 10 m de restricción con avenida, 6 m con laterales y 20 m con la Z.F.M.T. Con lo cual, calculado para la superficie del lote CO-5 (10,914.49 m^2), se permite un desplante máximo de 6,548.69 m^2 y una superficie de construcción máxima de 10,914.49 m^2. Ante estos lineamientos, el **proyecto** utiliza sólo el 74 % del COS y el 55 % del CUS.

• El área del **proyecto** se encuentra comprendido dentro del Condominio Maestro Los Flamingos. Colinda en tres de sus frentes con calles e infraestructura turístico-habitacional; y al suroeste con el lote baldío de terreno CP-1. Cuenta con la factibilidad de todos servicios urbanos, algunos de ellos proporcionados por la propia asociación civil que administra el condominio. El condominio cuenta con un Reglamento Interno que regula las actividades que se desarrollan en su territorio y, especialmente en sus áreas comunes, y con vigilancia y supervisión constante.

• La ejecución del **proyecto** no requiere la remoción de vegetación forestal nativa ni cambio de uso de suelo en terrenos forestales, ni la intervención de ecosistemas nativos.

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 3°.- 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:

Preparación del sitio y construcción		
Componente Ambiental: Atmósfera		
Factor Ambiental: Calidad del aire		
Actividad generadora del impacto	**Impacto ambiental**	**Medida de prevención, compensación y/o mitigación**
Consumo de combustible e inadecuada selección de equipos y sistemas que requieran energía eléctrica para su operación o generen emisiones a la atmósfera.	Emisiones directas e indirectas de polvos y gases y compuestos de efecto invernadero (GyCEI) elevando los niveles de contaminantes en el aire. Impacto adverso significativo (**A**) parcial, inmediato, fugaz, reversible.	-Implementar prácticas de eficiencia energética y uso de tecnologías de bajas emisiones de carbono. -Se registrará el consumo de energía eléctrica. -Se registrará el consumo de combustible (diésel, gasolina, gas natural y gas LP), por tipo de equipo, maquinaria o vehículo propiedad de la **promovente** o de los contratistas. -Durante la selección de equipos, sistemas e instalaciones para el **proyecto**, se seleccionarán aquellos de mayor eficiencia energética y bajas emisiones de carbono. Las luminarias y focos serán led de bajo consumo eléctrico, y los aires acondicionados . -En caso de instalar equipos con capacidad térmica igual o mayor a 530 megajoules por hora, se implementará una bitácora de operación y mantenimiento de cada equipo, se realizará el monitoreo de las emisiones a la atmósfera por un laboratorio acreditado y se atenderá al ordenamiento estatal en la materia.
		-La maquinaria que se utilizará en la obra debe estar en buen estado y contar con sus servicios de mantenimiento basado en horas de uso.
		-Realizar riegos periódicos de la terracería con agua tratada. -Programar las obras y actividades constructivas procurando dejar por el menor tiempo posible las terracerías expuestas.
		-Uso prioritario del material de excavación dentro del predio, como material de relleno. -El material residual deberá llevarse a un sitio externo, procurando un sitio cercano a la obra para reducir distancias

		de trayecto. -Los camiones de volteo deberán llevar el material cubierto con lona. -Solicitar al proveedor de material de banco que transporte el material cubierto con lona para evitar dispersión de polvos y gravilla.
Componente Ambiental: Agua		
Factor Ambiental: Escorrentía y absorción		
Inadecuada disposición de escombro y basura, de material vegetal, producto del despalme, material de excavación, residuos de construcción y residuos sólidos urbanos en cañadas y arroyos o en cualquier otro sitio no autorizado.	Contaminación de cuerpos de agua y modificación de patrones naturales de escorrentía por desecho de residuos. Riesgo bajo (**Rb**). Existen posibilidades de descuidos durante la actividad que pudieran resultar en impactos significativos. Sólo durante el retiro del material de excavación se valora como Riesgo Alto (**RA**) por el volumen de material a extraer.	-Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos. -Se cuidará en todo momento que los residuos generados no sean utilizados para relleno de cauces de ríos ni arroyos, y que no sean dispuestos en la playa. -Bajo ninguna circunstancia se acumularán materiales ni residuos de la construcción en la playa. -Diariamente, antes de concluir la jornada, se realizarán recorridos de limpieza de la obra y área circundante.
Factor Ambiental: Calidad del agua y del acuífero		
Excavación en una superficie de 6,100 m^2 a profundidades de 2 a 3 metros del nivel natural del terreno. Inadecuada disposición de aguas	Contaminación del agua. Riesgo bajo (**Rb**). Existen posibilidades de descuidos durante la actividad que pudieran resultar en impactos	-La excavación a profundidades próximas al nivel freático debe realizarse con todos los cuidados necesarios para evitar la contaminación del agua por hidrocarburos u otras sustancias químicas utilizadas en el proceso constructivo. Se habilitarán sanitarios móviles para los trabajadores. Los

residuales y residuos peligrosos. Inadecuada selección de equipos y sistemas, grifería y muebles para baño.	significativos.	sanitarios móviles serán rentados a una empresa especializada, que se encargue de su limpieza y del retiro de las aguas negras. La empresa deberá contar con autorización para la disposición de las aguas en una planta de tratamiento de aguas residuales. Para la selección de equipos y sistemas que se instalen en el Centro Comercial para el manejo de agua, o quieran agua para su operación, o que requieran, como grifería, muebles de baño, dispositivos de riego, se dará prioridad a aquellos ahorradores o de bajo consumo de agua.
Componente Ambiental: Suelo		
Factor Ambiental: Calidad, estructura y composición		
Inadecuada disposición de residuos peligrosos y de residuos de concreto producto del colado de cimentaciones y estructuras.	Contaminación del suelo con hidrocarburos y residuos de concreto. Riesgo bajo (**Rb**). Existen posibilidades de un incorrecto manejo de los residuos peligrosos y de los residuos de concreto que resulte en contaminación del suelo.	-La maquinaria, durante sus periodos largos de descanso, se resguardará en el patio de maniobras. -No se tiene previsto ni permitido el mantenimiento preventivo y correctivo, en el área del **proyecto**, del equipo y maquinaria a emplear durante las actividades de preparación del sitio y construcción. Sin embargo, no se descarta la posibilidad de que estas actividades se lleven a cabo de forma excepcional. -En caso de no contar aún con el registro o de que el arrendatario de la maquinaria no cuente con su registro, se realizará el Registro como pequeño generador de residuos peligrosos ante la **SEMARNAT**. -En caso de generar residuos peligrosos, se habilitará un espacio adecuado para su acopio, que cumpla con la normatividad en la materia; los residuos peligrosos serán registrados en una bitácora y en un periodo máximo de 6 meses serán entregados a una empresa autorizada para su recolección, transporte y disposición final. -Previo al inicio de la obra se definirá el procedimiento que se deberá seguir para el aprovechamiento del excedente de concreto de cada colado, evitando así la generación de residuos de concreto. Previo a cada colado se debe revisar la logística que garantice el aprovechamiento. -Designar un sitio específico para el acopio temporal del producto de lavado de ollas y de revolvedoras. Los residuos fraguados deberán retirarse con el resto del escombro

		generado en la obra a un sitio previamente autorizado por el Ayuntamiento.
Topografía Adquisición de material de banco para las diversas actividades de preparación del sitio y construcción.	Extracción de materiales pétreos no autorizados. Riesgo bajo (**Rb**). Existe el riesgo de adquirir materiales pétreos y de río de proveedores no autorizados.	-Previo al inicio de las obras y actividades se realizará una relación de proveedores de material de banco que cuenten con autorización en materia de impacto ambiental. -El material de banco a utilizar en el predio debe provenir de un banco de material autorizado. -Se conservarán los comprobantes de adquisición de material pétreo y copia de las autorizaciones del proveedor.
Componente Ambiental: flora y Fauna.		
Factor Ambiental: 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 (Σ **AF**) de tipo severo, general de mediano a largo plazo.	Cuando se vayan a reemplazar plantas existentes en jardineras y jardines o establecer nuevas, se verificará que aquellas a utilizar no se encuentran en la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016 o su equivalente.
Iluminación nocturna	Deslumbramiento o desorientación de fauna terrestre y marina ocasionando modificaciones en su comportamiento. Adverso significativo de la franja costera (Σ **AF**) de tipo severo, general de mediano a	-Las luminarias exteriores se ajustarán a las buenas técnicas de iluminación para reducir la contaminación lumínica, descritas a continuación: • Instalar la iluminación al mínimo indispensable, con luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. • Promover el uso de temporizadores y luces sensibles al movimiento. • Dirigir el flujo luminoso hacia abajo. • Prohibir el uso de luz blanca.

	largo plazo.	• Sólo utilizar lámparas de longitud de onda larga (rojo o ámbar). • 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.

Operación y mantenimiento		
Componente Ambiental: Aire		
Factor Ambiental: Calidad del aire		
Actividad generadora del impacto	**Impacto ambiental**	**Medida de prevención, compensación y/o mitigación**
Consumo de energía eléctrica, combustibles y gases refrigerantes.	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 (Σ AF)	-En las áreas comunes del Centro Comercial, implementar prácticas de eficiencia energética y de uso de tecnología de bajas emisiones de carbono: uso de luminarias y focos led de bajo consumo eléctrico, aires acondicionados tipo Inverter, bombas de mayor eficiencia energética, etc. -Llevar un registro del consumo de energía eléctrica en el Centro Comercial. -Llevar un registro con consumo de combustibles (gas LP y diésel) de la maquinaria y equipo utilizada en el Centro Comercial. -Llevar un registro de los gases refrigerantes utilizados durante los trabajos de mantenimiento y recarga de los equipos de refrigeración y aire acondicionado. -Al término de cada año calendario, realizar el cálculo de emisiones de GyCEI mediante la *Calculadora de emisiones para el Registro Nacional de Emisiones* vigente. Los resultados se compararán con años anteriores para evaluar la tendencia, identificar procesos de cambio y definir las estrategias a seguir para disminuir la generación de GyCEI. -Evitar el uso de gases refrigerantes fluorados puros (CFC, HCFC y HFC) para mantenimiento y recarga de equipos de refrigeración y aire acondicionado. -Realizar las rutinas de mantenimiento preventivo y correctivo a los

		equipos instalados (elevador, planta de emergencia, bombas, sistema de iluminación, sistema de riego, etc.). -Promover entre los locatarios medidas de mitigación y adaptación al cambio climático: • Promover el desplazamiento peatonal y uso de bicicletas. • Reducir uso de vehículos. • Uso eficiente del agua caliente. • Evitar el uso de gases refrigerantes fluorados puros (CFC, HCFC y HFC) para mantenimiento y recarga de equipos de refrigeración y aire acondicionado. • Reducir la generación de residuos de un solo uso como plásticos desechables. • Implementar prácticas de eficiencia energética y uso de tecnología de bajas emisiones de carbono: uso de luminarias y focos led de bajo consumo eléctrico, aires acondicionados tipo Inverter, electrodomésticos de alta eficiencia energética.
Componente Ambiental: Agua y Suelo		
Factor Ambiental: Calidad del agua y calidad del acuífero		
Consumo desmedido y mal administrado del agua potable e inadecuado saneamiento de las aguas residuales.	Contaminación del agua y sobreexplotación del acuífero. Adverso significativo de la franja costera (**ΣAF**)	-En las áreas comunes del Centro Comercial, implementar prácticas de ahorro de agua. -Fomentar entre los condóminos prácticas de ahorro de agua. -Monitoreo del consumo de agua para identificar fugas. -Atención y reparación inmediata de fugas. -Cuanto se requiera instalar muebles de baño, grifería o dispositivos de riego, dar preferencia a aquellos de menor consumo de agua.
Liberación de residuos químicos: solventes, detergentes, plaguicidas y agroquímicos	Alteración de las condiciones normales del agua por agentes químicos que tienen efectos adversos en la flora y fauna	-Implementar prácticas de buen uso y manejo de plaguicidas y fertilizantes, como referencia se podrá utilizar el Manual para el Buen uso y Manejo de -Plaguicidas en el Campo publicado por **SENASICA**. -La aplicación de agroquímicos se realizará por personal debidamente capacitado, dando prioridad a biofertilizantes y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, éstos deben estar

como resultado de las actividades de limpieza general y de mantenimiento de áreas verdes	terrestre y acuática. Adverso significativo de la franja costera (ΣAF)	autorizados por la **COFEPRIS** y, preferentemente, no ser Plaguicidas -Altamente Peligrosos incluidos en la Lista PAN Internacional de PAP más actual. -En las actividades cotidianas de limpieza de áreas comunes del condominio, dar preferencia al uso de detergentes biodegradables.
Inadecuada disposición de residuos sólidos urbano, residuos de la construcción y residuos peligrosos.	Obstrucción de cauces y contaminación de cuerpos de agua y del suelo. Adverso significativo de la franja costera (ΣAF)	-Serán implementadas las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos: -Fomentar entre los locatarios la regla de las 3R: reducir, reciclar y reutilizar. -Implementar un código de colores y contenedores para el acopio diferenciado (tomar como referencia la Guía de Diseño para la Identificación Gráfica del Manejo Integral de los Residuos Sólidos Urbanos elaborado por la **SEMARNAT**). -Habilitar un sitio para el resguardo temporal de residuos valorizables, los residuos mixtos no reciclables, los residuos de poda y los residuos peligrosos. -Los residuos valorizables como el plástico (PET), aluminio y vidrio serán acopiados de forma diferenciada en el sitio predeterminado. -Solicitar a una empresa autorizada la recolección de residuos valorizables (PET, cartón, aluminio...). Deberá proveer copia de su autorización y en cada recolección dejar un manifiesto de entrega, transporte y recolección indicando la cantidad recolectada de cada residuo. -Los residuos mixtos no reciclables serán acopiados en el sitio predeterminado, y entregados al Servicio de Limpia municipal para su tratamiento y disposición final. -Los residuos de jardinería serán embolsados y resguardados temporalmente, luego entregados al Servicio de Limpia municipal para su tratamiento y disposición final. -Para los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo de equipo e instalaciones, se requerirá al proveedor se incluya como parte su servicio el manejo y disposición de los residuos peligrosos que se generen (aceite usado, estopas y otros sólidos impregnados con hidrocarburos, restos de solventes y pinturas, etc) haciendo la referencia en la factura de servicios correspondiente.

		-Los residuos peligrosos generados por los locatarios serán acopiados en un sitio específico. Dos veces por año se solicitará a una empresa autorizada la recolección de los residuos. -En apego a las prohibiciones establecidas en el artículo 100 de la LGPGIR, se tendrá prohibido: -Verter residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, en cuerpos de agua y lugares no autorizados. -Incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto.
Componente Ambiental: Flor y Fauna		
Factor Ambiental: 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.	Cuando se vayan a reemplazar plantas existentes en jardineras y jardines o establecer nuevas, se verificará que aquellas a utilizar no se encuentran en la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México publicada en el Diario Oficial de la Federación el *07 de diciembre de 2016* o su equivalente.
Iluminación nocturna	Desiumbramiento o desorientación de fauna marina ocasionando modificaciones en su comportamiento. Adverso significativo de la franja costera (**ΣAF**) de tipo severo, general de mediano a largo plazo.	-Las luminarias instaladas en el frente suroeste del **proyecto** (hacia la playa) se ajustarán a las buenas técnicas de iluminación para reducir la contaminación lumínica, descritas a continuación: -Instalar la iluminación al mínimo indispensable, con luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. -Promover el uso de temporizadores y luces sensibles al movimiento. -Dirigir el flujo luminoso hacia abajo. -Prohibir el uso de luz blanca. -Sólo utilizar lámparas de longitud de onda larga (rojo o ámbar). -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.

Mantenimiento y limpieza general y mantenimiento de áreas verdes derivados de los impactos residuales que se generarán según lo referido por la **promovente** en este apartado:

Iluminación nocturna
La iluminación artificial tiene efectos sobre reptiles, anfibios, aves, peces, mamíferos e insectos ocasionando su deslumbramiento o desorientación con resultados fatales para su supervivencia, lo que a su vez puede impactar en las poblaciones de plantas. También, la iluminación nocturna puede producir una alteración de los ciclos de ascenso y descenso de plancton marino, lo que afecta a la alimentación de una multitud de especies marinas en las cercanías de la costa (Herranz 2002; Macgregor et al. 2015; Rowse et al. 2016).

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 las poblaciones de fauna silvestre con resultados fatales para su supervivencia.

10. Fracción VII.- Pronósticos ambientales, y en su caso, evaluación de alternativas.

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

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

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

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

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, a 125 metros de la playa, con topografía plana y ubicado en la parte baja de la microcuenca, que colinda con edificaciones ya existentes.

Durante las actividades de preparación del sitio y construcción del **proyecto** los impactos podrían darse principalmente por consumo de combustible y energía eléctrica, exposición de terracerías, transporte de materiales y residuos, mal manejo y disposición de residuos sólidos y líquidos, adquisición de material de banco y descuidos durante actividades de excavación y establecimiento de plantas en jardines, ocasionando emisiones directas e indirectas de polvos y GyCEI a la atmósfera y contaminación de cuerpos de agua, modificación de patrones de escorrentía y contaminación del suelo y agua. Durante la operación del **proyecto**, los impactos no serán significativos, pero se integrarán a las múltiples afectaciones generadas por el conjunto de desarrollos ubicados dentro del Condominio Maestro Los Flamingos y resto de la franja costera como resultado del consumo excesivo y mal administrado de energía eléctrica, combustibles y agua potable, disposición inadecuada de residuos sólidos, uso de especies exóticas invasoras, liberación gradual de residuos químicos e iluminación nocturna cuya acumulación y sinergia a largo plazo puede ocasionar desequilibrios ecológicos graves en el ecosistema terrestre y marino.

Sin embargo, debido a que el **proyecto** se pretende realizar en un lote del Condominio Maestro Los Flamingos destinado para establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano y estacionamiento para dar servicio a los paradores de playa; inmerso en la mancha urbana; dotado de los servicios urbanos básicos para su desarrollo: vialidad de acceso, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario, saneamiento de aguas residuales y recolección de residuos sólidos; y en un entorno regulado y vigilado por el propio Condominio Maestro para preservar su imagen, la calidad de vida de sus residentes y la plusvalía de sus terrenos; no provocará alteraciones graves en los ecosistemas terrestre, ni marino ni 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, el **proyecto** por sí mismo no generará impactos ambientales significativos como tal. Además, durante la operación, una gran mayoría de las medidas preventivas y de mitigación se ejecutarán de manera implícita por parte del administrador y de los locatarios al mantener al mínimo los costos operativos por consumo de agua y energía eléctrica y al estar en su mejor interés comercial el preservar el área del **proyecto** limpio y ordenado.

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 sume a las actividades económicas de la región con un impacto positivo en la economía municipal, con locales comerciales y de servicios que satisfagan la demanda de los habitantes, usuarios y visitantes del Condominio Maestro Los Flamingos, evitando afectaciones innecesarias por descuidos del personal de obra y mala planeación y 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 a largo plazo de desequilibrio de los ecosistemas marino y terrestre.

La **promovente** concluye que los impactos ambientales previstos durante las actividades de preparación del sitio y construcción del **proyecto** podrían darse principalmente por consumo de combustible y energía eléctrica, exposición de terracerías, transporte de materiales y residuos, mal manejo y disposición de residuos sólidos y líquidos, adquisición de material de banco, descuidos durante actividades de excavación y establecimiento de plantas en jardines, ocasionando emisiones directas e indirectas de polvos y GyCEI a la atmósfera y contaminación de cuerpos de agua, modificación de patrones de escorrentía y contaminación de suelo y agua.

Durante la etapa de operación del **proyecto** los impactos no serán significativos, pero se integrarán a las múltiples afectaciones generadas por el conjunto de desarrollos ubicados dentro del Condominio Maestro Los Flamingos y resto de la franja costera como resultado del consumo excesivo y mal administrado de energía eléctrica, combustibles y agua potable, disposición inadecuada de residuos sólidos, uso de especies exóticas invasoras, liberación gradual de residuos químicos e iluminación nocturna cuya acumulación y sinergia a largo plazo puede ocasionar desequilibrios ecológicos graves en el ecosistema terrestre y marino.

Estos impactos podrán prevenirse y mitigarse mediante la aplicación de las medidas señaladas en el Capítulo VI. Sin embargo, por el tamaño del **proyecto**, su diseño, ubicación, la disponibilidad de servicios, características del terreno, así como por el uso de suelo asignado por el Programa de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamingos", éste no generará impactos ambientales que provoquen alteraciones graves en los ecosistemas naturales circundantes ni en sus recursos o en la salud, ni 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.

Además, la **promovente** realizó un análisis de la proyección del cambio climático para la cuenca hidrológica y se cita a continuación:

> *Tomando como referencia la Plataforma de Cuencas y Cambio Climático (PLACCC), el comportamiento de la variable de la climatología base (Clima Base 1950-2000; WorldClim, Hitmans 2015), en el escenario más pesimista (RCP8.5) para el rango altitudinal 0 a 500 m s. n. m. de la cuenca hidrológica en la que se inscribe el proyecto muestra un incremento de 0.3 a 1.8 grados Celsius en la temperatura mínima y máxima en un horizonte temporal de 2015 a 2039, así como un incremento promedio general de 1 grado Celsius (SEMARNAT-INECC 2021). En cuanto a la precipitación, se prevé una variación menor a 20 mm en todos los meses excepto en noviembre, cuando podría haber un incremento hasta de 50 mm.*
>
> *La proyección del incremento en el nivel del mar en el escenario SSP5-8.5 calculado con la herramienta Sea Level Projection (NASA Sea Level Change Portal 2024) prevé un incremento máximo de 0.3 m s. n. m. en 40 años y de 0.4 m en 50 años.*

Y que también desde los aspectos geológicos y geomorfológicos, para el sistema ambiental y el área del **proyecto** la su composición este tipo de topoforma carece de fallas y fracturas.
Y que también desde los aspectos geológicos y geomorfológicos, para el sistema ambiental y el área del **proyecto** la composición de la topoforma carece de fallas y fracturas. Y del Relieve, refirió que a escala del área del **proyecto**, la plataforma donde se realizarán las obras permanentes del **proyecto** presenta una topografía básicamente plana y uniforme, con un desnivel de un metro hacia **la playa y cotas que van de 6.00 m en la parte más próxima al Boulevard a 4.80 metros en la colindancia suroeste.**

Además, para el **proyecto** también se añade el aspecto edafológico ya que se encuentra inserto en la **Combinación AReu+FLeu/1,** con suelo dominante **Arenosol.** Se distribuye prácticamente en una franja terrestre paralela a la costa, ubicada entre el canal del estero El Chino, la avenida Paseo de los Cocoteros y la línea de costa de la bahía; **es aquí donde se desplanta el proyecto**.

11. Opiniones recibidas.

Derivado del oficio 138.01.03/4013/2024 de fecha 17 *de septiembre de 2024*, la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Estado de Nayarit, mediante oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1425/2024, de fecha *15 de noviembre del 2024* dio respuesta respecto del sitio del **proyecto.** La cual emite consideraciones que se tomarán en el cuerpo para el presente Oficio.

"... que después de revisar y analizaria información presentada, su proyecto es compatible tanto con las políticas y criterios ecológicos, así como con las disposiciones y/o lineamientos establecidos en los instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal..."

"Por lo anterior y con base en el análisis en materia de impacto ambiental, esta Secretaría tiene a bien emitir las siguientes consideraciones:

1. Colocar depósitos de residuos sólidos urbanos suficientes para los generados durante todas las etapas del Proyecto, los cuales deberán estar debidamente rotulados como mínimo en Residuos Orgánicos y Residuos Inorgánicos, con tapa y con bolsa plática o material que facilite su contención, manejo y retiro. Se deberá proporcionar el mantenimiento constante, dar la disposición final con base en la norma aplicable y donde indiquen las autoridades competentes.

2. En caso de generar residuos susceptibles de ser reciclados, como varilla, alambre recocido, alambrón, papel, cartón, plástico, etc., se deberá solicitar su recolección o llevarlos a un centro de acopio.

3. Evitar la quema de cualquier residuo o desecho material generado durante todas las actividades del proyecto, así como el almacenamiento de chatarra en el sitio o sus inmediaciones.

4. Deberá adquirir los materiales pétreos de los bancos autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales. Comisión Nacional del Agua o de esta Secretaría.

5. Destinar el material pétreo o el que resulte de la etapa de preparación del sitio del proyecto y que no se reutilicen en el mismo predio a los bancos de tiro autorizados por esta Secretaría.

6. los vehículos que transporten el material pétreo deben permanecer cubiertos con una lona de tal manera que se evite la emisión de partículas a la atmósfera y a las vías de comunicación, además de respetar su capacidad real; esto con la finalidad de evitar cualquier accidente derivado de una sobrecarga y/o derrame del material pétreo sobre las vías de comunicación.

7. Para evitar la contaminación del aire por partículas fugitivas, se deberán realizar riegos (en temporada de estiaje principalmente) para humedecer periódicamente el sitio de trabajo, área de circulación, maniobras, y otras áreas que lo requiere como el material de despalme, arena, área descubierta etc.

8. Evitar la defecación al aire libre, colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores, en el entendido de que, de ser menor la cantidad de personas deberá colocar un sanitario. Así mismo se deberá dar instrucción a los trabajadores sobre su uso, ubicación y solicitar a la empresa que presta el servicio, el mantenimiento oportuno de los sanitarios.

*9. En caso de realizar un programa de reforestación o forestación, se recomienda dar prioridad a especies nativas y evitar la introducción de especies exóticas enlistadas en el "**Acuerdo por el que se determina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México**" (DOF 07/12/2016). Así como especies de rápido crecimiento, hibridación, con facultad de desplazar especies nativas y generar daños en infraestructuras, por ejemplo, el Ficus y sus congéneres Ficus nitida, F. microcarpa y F. benjamina; Casuarina (Casuarina equisetifolia); Eucalipto (Eucaliptus spp.) y la sPalmas Elaeis guineensis, Livistona chinensis, Phoenix canariensis, Ptychosperma macarthurii y Rosystonea oleracea.*

8.Contar con un plan de manejo de fauna, así como un padrón de organismos capturados y reubicados, con evidencia necesaria para que esto sea comprobable por la autoridad inspectora correspondiente; específicamente para las especies "potencialmente observables" identificadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

10. Con la finalidad de disminuir su abandono, la población de fauna feral,la depredación de especies silvestres,la transmisión de enfermedades zoonóticas o accidentes con propios de la obras o ajenos,se recomienda evitar el uso e introducción de animales domésticos para el resguardo de las áreas del Proyecto (p. ej. perros).

11. Elaborar un Programa de Contingencias Ambientales como medida preventiva específica del proyecto para el caso que se presenten fenómenos meteorológicos e hidrometeorológicos (tormentas extraordinarias, huracanes, inundaciones, desbordes de canales pluviales, sismos, vientos intensos, etc.). En este programa se deberán indicar las

zona de mayor riesgo, áreas de evacuación, áreas de resguardo, vías alternas de salida y entrada de personas o vehículos, albergues o sitios seguros más próximos al sitio del proyecto.

12. Notificar al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de la presencia de algún vestigio arqueológico durante el desarrollo de los trabajos en cualquiera de las áreas del proyecto con el objeto de que este determine lo conducente en la materia.

13. Se recomienda realizar las obras necesarias para evitar inundaciones daños a terceros o en los terrenos colindantes u otros efectos relacionados con el drenaje natural del terreno.

14. Contar con los planes de manejo, autorizaciones y/o permisos en materia de riesgo, emisiones a la atmósfera y/o residuos ante las autoridades competentes para todas las etapas del proyecto.

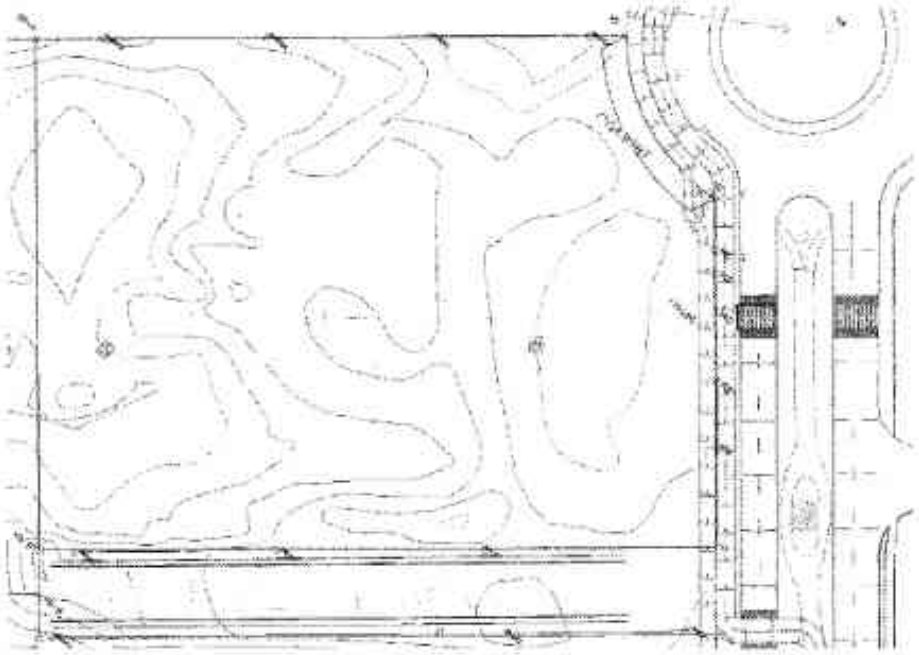
15. Evitar el uso y el impacto de las áreas colindantes al proyecto y que no sean autorizadas en el Resolutivo de la Evaluación del Impacto Ambiental que emita la autoridad correspondiente.

16. Tomar las medidas necesarias para reducir la Luz Intrusa que pudiera afectar flora y fauna colindantes al proyecto, esto con base en la Ley General para el Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente.

12. Análisis Técnico.

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

Tal como se presenta en el Plano topográfico del área del **proyecto** con curvas de nivel.



Se llevó acabo un estudio geodésico el cual arroja los siguientes resultados:

El suelo predominante es Arenosol, compuesto por arenas y limos en los primeros 10 metros de profundidad. La secuencia estratigráfica del terreno según el Informe Geotécnico elaborado por Sandstorm-Gam Ingeniería Geotécnica en *agosto de 2023*, es la siguiente:

• Primera unidad (0.00 – 3.60 m): arena mal graduada y arena mal graduada con limo de compacidad suelta y media.
• Segunda unidad (3.60 – 6.60 m): arena bien graduada con limo y grava y arena mal graduada de compacidad media a muy densa.
• Tercera unidad (6.60 – 10.20 m): arena limosa con grava y arena mal graduada con limo de compacidad media y densa.
En el informe se señala que en las muestras de suelo recuperadas superficialmente se identificaron raíces con una profundidad de hasta 1.80 metros.

De las mediciones realizadas en la piezometría instalada se detectó la presencia del Nivel de Aguas Freáticas (N.A.F.) variable desde 3.60 hasta 4.25 metros de profundidad, a partir del nivel del terreno actual y de acuerdo a la topografía del sitio y en la época del año en que se realizaron los trabajos de campo (*julio de 2023*). Este nivel puede presentar variaciones drásticas a lo largo del año debido a su permeabilidad y del cambio de marea del

océano Pacífico (Sandstorm-*Gam 2023*).

Y efectivamente El área del **proyecto** se ubica en la parte más baja de la cuenca, en colindancia con el litoral y a nivel del océano pacífico.

Para todo lo antes analizado se constata que la manipulación de la superficie para el despalme y es desplante de las obras y las amenidades propuestas y los impactos que se generarán en este factor son bajos, medibles y mitigables.

En materia de los servicios ambientales para la zona en específico en que se encuentra la superficie del sitio proyectado a través de todas sus etapas en su realización de los aspectos constructivos urbanos, el aporte de carbono, emisiones de co_2,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 en alcance y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° 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: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° Inciso O), 9°, 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: 2°, 3°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 el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2° fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas

Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"Flamingos, CO-5"** el cual se localiza en la parte occidental del Condominio Maestro Los Flamingos, aproximadamente 125 metros de la playa, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

- El **proyecto** consiste en obras y actividades de preparación del sitio, construcción y operación de un Centro Comercial de concepto abierto, con pasillos amplios y accesos claros, 15 locales comerciales, de servicios y restaurantes para satisfacer la demanda de los habitantes, usuarios y visitantes del Condominio Maestro Los Flamingos, y estacionamiento en sótano para dar servicio al propio centro comercial y al parador de playa colindante.

  El Centro Comercial se compone por tres edificaciones de un nivel de altura y una de dos niveles, en las que se distribuyen 14 locales, un módulo de sanitarios públicos y tres circulaciones verticales, con techos altos a 5 y 6 metros privilegiando la iluminación natural, terrazas exteriores cubiertas con pérgolas y marquesinas en ingresos y en ventanales. Tiene también un local comercial al exterior, con cubierta de pérgola. Les rodean terrazas descubiertas, con pisos en acabados pétreos, jardines y jardineras en desniveles armónicos a 0.75 m y 1.50 m sobre el nivel de la avenida de acceso. En sótano, un estacionamiento con 174 cajones, un módulo de circulación vertical con escaleras y dos elevadores, dos módulos de circulación vertical de escalera con elevador, 4 bodegas y rampa de acceso.

  En total, las obras permanentes (edificaciones) suman un desplante de 3,806.71 m^2 y 4,894.19 m^2 de superficie de construcción, con 6,035.42 m^2 en sótano. Las estructuras ligeras (pérgolas y marquesinas) suman un desplante de 1,013.14 m^2 y 1,853.14 m^2 de construcción. Los elementos no techados suman 6,094.64 m^2 de los cuales 1,037 m^2 corresponden a jardines y jardineras con vegetación de ornato; además, el **proyecto** contempla 1,146 m^2 de áreas verdes en azoteas.

  Un dato a tomar en consideración referido por la **promovente** para fines de superficies es el 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. 138.01.03/6005/2024

La superficie referida en la escritura de propiedad 32,305 es de 10,934.51 m²; sin embargo, recientemente, a través del plano de Límites, colindancias físicas y curvas de nivel clave TOPO-01 de fecha *septiembre de 2023* se determinó que la superficie física del lote es de 10,914.49 m².

El sótano del **proyecto** corresponde solo al sitio del mismo y con una superficie de 6,035.42 m²,compuesto por 174 cajones de estacionamiento, circulaciones horizontales, un módulo de circulación vertical con escaleras y dos elevadores, dos módulos de circulación vertical de escalera con elevador, 4 bodegas y rampas de acceso.

La estructura del sótano y de las cuatro edificaciones será a base de concreto armado, con trabes peraltadas y pisos y techos de losas planas de concreto. Los muros exteriores serán de block junteado con mortero con acabado aplanado; los muros interiores serán de block y de tablero de cemento. Los pisos interiores serán acabados en piedras naturales, porcelánicos o concreto aparente. Los pisos exteriores serán hechos de losa de concreto reforzado colado en sitio, con acabados diversos según su ubicación (concreto lavado con gravilla expuesta, piedras naturales y/o pisos porcelánicos). Los pisos de la rampa serán de losa de concreto. Las pérgolas tendrán zapata de cimentación de concreto, estructura de concreto, acero, fibra de vidrio o madera, con techo de madera o fibra de vidrio. Y se muestra en la siguiente planimetría:

Desglose de los elementos que integran el **proyecto**.

ELEMENTO DEL PROYECTO	SUPERFICIE (m²)		
	CUBIERTA		DESCUBIERTA
	Edificación	Pérgolas y marquesinas	
Sótano	6,035.42		
Comercio 1			
Planta baja: 7 locales y sanitarios públicos.	2,620.96	253.21	
Planta alta: dos locales	1,087.48	840.00	
Comercio 2: dos locales	327.36	181.00	
Comercio 3: un local		189.52	
Comercio 4: dos locales	288.99	162.00	
Comercio 5: un local	569.40	227.41	
Exteriores: pisos, andadores, rampas, escaleras con muros, muretes y elementos de ornato			4,802.40
Rampa de acceso al sótano			255.24

2024 Felipe Carrillo PUERTO

Jardines y jardineras			1,037.00
TOTAL EN PLANTA BAJA	**3,806.71**	**1,013.14**	**6,094.64**
TOTAL EN PLANTA ALTA	**1,087.48**	**840.00**	
Superficie total de desplante de obras permanentes: 3,806.71 m^2			
Superficie total de desplante de obras ligeras y volados: 1,013.14 m^2			
Superficie total de desplante: 4,819.85 m^2			
Superficie total de construcción de obras permanentes (sin considerar sótano): 4,894.19 m^2			
Superficie total de construcción de obras provisionales (pérgolas): 1,853.14 m^2			
Superficie total de construcción: 6,747.33 m^2			

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos

El Condominio Maestro Los Flamingos (en el que se inscribe el área del **proyecto)** cuenta con los servicios urbanos e infraestructura propia para uso y beneficio de sus condóminos, tales como abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario, saneamiento de aguas residuales, vialidades y ciclopista, alumbrado público y seguridad privada, cuya operación y mantenimiento está a cargo de la administración del condominio. Además, cuenta con instalaciones de distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones, con conexión a pie de lote y servicio de recolección de residuos sólidos urbanos por la empresa que cuenta con la concesión municipal. Por lo tanto, el **proyecto** tendrá acceso a todos estos servicios.

Servicios básicos requeridos por el proyecto

• Servicio de energía eléctrica. La Comisión Federal de Electricidad (**CFE**) suministra la energía eléctrica a los inmuebles ubicados dentro del Condominio Maestro Los Flamingos, siendo factible el suministro al lote CO-5, tal como se acredita mediante la Carta de Factibilidad de Servicio, número DPZVTA/998/2023, emitida por la **CFE**, División de Distribución Jalisco el día 25 de septiembre de 2023 en favor del promovente. Dicho documento se adjunta a la presente en copia certificada.

• Recolección de residuos sólidos urbanos y de manejo especial. Este servicio será proporcionado por la empresa que cuente con la concesión municipal para la recolección de residuos sólidos urbanos (actualmente Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente, S.A. de C.V. -GIRRSA-) y por empresas autorizadas para la recolección, transporte y disposición final de residuos de manejo especial.

• Servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento. El Condominio Maestro Los Flamingos proveerá el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento. Para ello, la **promovente** cuenta con el Carta de Factibilidad emitida por la administración del condominio, Asociación de Condóminos del Condominio Maestro Los Flamingos, A.C., de fecha *09 de agosto de 2023*. Se estima que el **proyecto** tendrá un

consumo diario mínimo de 51.39 m^3 de agua potable, con una descarga o aportación de aguas residuales al alcantarillado de 38.55 m^3/día, considerando una operación continua al 100% de su capacidad.

Cálculo de la demanda de agua potable del proyecto

La **demanda diaria** de agua potable se ha calculado para un Centro Comercial con 15 locales, 6,747.33 m^2 de construcción (4,894.19 m^2 en obra permanente y 1,853.14 m^2 en obra ligera) y 2,183 m^2 de jardines y jardineras; considerando un consumo mínimo de 6 litros/m^2/día para locales comerciales y 5 litros/m^2/día para áreas verdes (***CONAGUA-SEMARNAT. 2007***) y una operación continua al 100% de su capacidad.

En total, se estima que el **proyecto** requerirá una dotación diaria de 51.39 m^3 agua potable, lo que equivale a 18,760.63 m^3 al año; descargando a la red de alcantarillado del condominio aproximadamente 38.55 m^3 por día o 14,070.47 m^3 al año.

TIPO DE INSTALACIÓN	CONSUMO DE AGUA	SUPERFICIE (m^2)	CONSUMO MÍNIMO POR DÍA
Locales comerciales	6 l/m^2/día	6,747.33	40,483.98 litros
Áreas verdes	5 l/m^2/día	2,183.00	10,915.00 litros
Total			**51,398.98 litros**

CONCEPTO	CÁLCULO DIARIO	CÁLCULO ANUAL
Demanda de agua potable	51,398.98 litros/día (51.39 m^3/día)	18,760.63 m^3/año
Aportación de aguas residuales (75 % de la dotación de agua a locales comerciales)	38,549.23 litros/día (38.55 m^3/día)	14,070.47 m^3/año

Cálculo con base en el Manual de diseño de agua potable, alcantarillado y saneamiento. ***CONAGUA. SEMARNAT.*** México. 2007. Valor del consumo mínimo en comercios, locales comerciales: 6 l/m^2/día; las necesidades de riego se consideran por separado a razón de 5 l/m^2/día. Aportación de aguas residuales **= 75 % de la dotación de agua**.

Disponibilidad de servicios básicos e infraestructura

El Condominio Maestro Los Flamingos cuenta con la siguiente infraestructura y servicios urbanos:

La siguiente información fue tomada del Programa de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamingos" (Gobierno del Estado de Nayarit 2001) y actualizada con información publicada por el condominio en su página web e información proporcionada por consulta directa:

- **Vialidades.** El condominio cuenta con dos vialidades: Boulevard Central, que conecta con la Carretera Federal 200 y que corre perpendicular a la línea de costa hasta conectar con la Avenida Paseo de los Cocoteros; y Avenida Paseo de los Cocoteros, eje principal que corre paralelo a la línea de costa y que da acceso a los lotes del condominio. Estas dos vialidades se unen mediante una glorieta.

  La vialidad de los bulevares acamellonados es de 8.15 m de arroyo, siendo 7.55 m de área de rodamiento pavimentada y 0.60 m de guarnición tipo pecho de paloma, existiendo 92,672 m de vialidades base hidráulica con carpeta asfáltica en frío de 4 centímetros, riego de sello tipo 3-A con 38 bocas de tormenta y 27 pozos de absorción, así también existen 16,585 m de banquetas de concreto con 23 rampas para minusválidos (Gobierno del Estado de Nayarit *2001*).

  En años recientes se han realizado modificaciones a esta infraestructura, ampliando andadores y habilitando una ciclopista en el camellón central.

- **Red sanitaria.** Es a base de tubería de concreto y PVC, 70 pozos de visita, 37 descargas sanitarias para lotes y 493 m de tubería de asbesto cemento de 8" para la línea a presión, incluyendo una caja rompedora de presión (Gobierno del Estado de Nayarit *2001*).

- **Red hidráulica.** Cuenta con una red de distribución con líneas de conducción de 6, 8 y 12" de diámetro con derivaciones de 3" a todos los predios a base de tubería de asbesto cemento, 16 cajas de válvulas, 34 registros de 40 × 60 cm para cruce de la red de riego, lo anterior equipado con dos bombas con motores de 75 hp y un tanque elevado de 20 m lineales de altura con estructura de acero, con forma de pelota de golf con capacidad útil de 71 m^3, 2 equipos de cloración gas/cloro marca Guayanés & Tiernan con tres equipos de bombeo del mismo (Gobierno del Estado de Nayarit 2001).

- **Abastecimiento de agua potable.** Cuenta con tres pozos profundos con capacidad de aprovechamiento de aguas subterráneas para 1,464,192 m^3/año y nueve pozos someros con capacidad total de 1,419,120 m^3/año (REPDA *2023*), que permiten el suministro de aproximadamente 46 l/s y 45 l/s respectivamente.

- **Planta de tratamiento de aguas residuales.** Existen tres plantas de tratamiento; las dos primeras se ubican en el Campo de Golf y la tercera en el Condominio específico "Flamingos Nayarta" en estas plantas 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, cárcamos de bombeo de lodos espesados y centrifugados, y reactor biológico (Gobierno del Estado de Nayarit 2001). Las dos plantas de tratamiento a cargo del condominio tienen una capacidad de 45 l/s y 60 l/s. Ésta última inició operaciones el *20 de junio de 2023* y tiene capacidad de ampliación hasta 240 l/s.

- **Energía eléctrica.** El condominio cuenta con una subestación eléctrica a cargo de la CFE que distribuye a todos los predios dentro de Flamingos y a los pueblos aledaños. La línea de distribución dentro del

condominio es subterránea, por ductos de 9 × 6" para cable subterráneo de 115 kv, 750 MCM, aislamiento XLPE (Gobierno del Estado de Nayarit 2001).

- **Alumbrado público.** Sistema de alumbrado público instalado a lo largo del camellón.
- **Infraestructura de telecomunicaciones.** El condominio cuenta con infraestructura a cargo de Telmex, y red subterránea para distribución por tubo de PVC con fibra óptica de cuatro compañías.
- **Seguridad privada.** Este servicio se encuentra contratado con la empresa Plus Vltra, S.A. de C.V., contando con 20 elementos que cubren las 24 horas del día las 2 casetas de acceso al Condominio Maestro Los Flamingos. También, se cuenta con el servicio de 2 supervisores de 24 horas que realizan recorridos al interior de las áreas comunes del condominio (Condominio Maestro Los Flamingos *2023*).
- **Dos casetas de acceso**, con plumas de ingreso y salida y videovigilancia.

Infraestructura para el manejo y la disposición adecuada de los residuos. El servicio de recolección y disposición de residuos sólidos urbanos para toda la zona costera del municipio de Bahía de Banderas es proporcionado por Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente, S.A. de C.V. (GIRRSA) quien tiene contrato de concesión del servicio de recolección de residuos sólidos no peligrosos con el H. Ayuntamiento Bahía de Banderas desde el *21 de diciembre de 2007* así como contrato para la disposición de los residuos en el Relleno Sanitario Los Brasiles ubicado a espaldas de la localidad de Bucerías.

El **proyecto** se realizará en el predio delimitado por las siguientes coordenadas UTM, Datum WGS-84

VÉRTICE	COORDENADA	
	X	Y
V1	466,928.309	2,293,200.821
V5-B	466,836.444	2,293,120.177
V5-A	466,775.829	2,293,189.386
V5	466,855.997	2,293,259.587
V2	466,887.313	2,293,247.877
R4 Longitud de Curva = 34.898 Sub. Tan. = 18.879	466,882.731	2,293,284.323
V1E	466,893.434	2,293,240.821
V1D	466,896.225	2,292,237.603
V1C	466,900.933	2,293,232.209

V1B	466,908.703	2,293,223.289
V1A	466,916.322	2,293,214.489
V1	466,928.309	2,293,200.821
SUPERFICIE TOTAL: 10,914.49 m²		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

primero de la presente resolución, y a las siguientes

CONDICIONANTES

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.

2. Previo a iniciar las actividades, obras y amenidades en la presente autorización deberá presentar las licencias urbanas respectivas tales como: de uso de suelo,de construcción y de congruencia, y además constancias de factibilidades de servicios.

3. De manera previa al **inicio del proyecto**, acreditar documentalmente y con evidencia fotográfica el desmantelamiento y retiro de las instalaciones provisionales y fácilmente removibles que consisten en: oficina móvil, adecuada con estacionamiento de gravilla y jardines de ornato.

4. Derivado del oficio 138.01.03/4013/2024 de fecha *17 de septiembre de 2024*, la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Estado de Nayarit, mediante oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1425/2024, de fecha *15 de noviembre del 2024* emitió respuesta respecto del sitio del **proyecto**. Durante las etapas autorizadas en el Considerando 6, del Término Primero del presente Oficio, deberá notificar al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de la presencia de algún vestigio arqueológico (si el caso fuere) durante el desarrollo de los trabajos en cualquiera de las áreas del **proyecto** con el objeto de que este determine lo conducente en la materia.

5. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.

6. 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, y posteriormente incorporarlos en lo referido en el **TÉRMINO OCTAVO**.

7. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.

8. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el *13 de enero de 1995.*

9. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 h a 18:00 h para respetar los límites de ruidos establecidos.

10. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.

11. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 10 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

12. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material.

como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

13. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

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

15. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite de solicitud de autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
    - Las características de los ejemplares de fauna a reubicar.
    - Los motivos de la reubicación.
    - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
    - La anuencia del propietario del predio para la reubicación y destino de los ejemplares de fauna silvestre.

16. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
    - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
    - Notificarlo a **la SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

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

OCTAVO.- La **promovente** deberá 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 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 ejercitará, 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 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

Oficio No. 138.01.03/6005/2024

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio a los **C. Mónica Terrazo Lluch Y Adolfo Dueñas Canales apoderados legales CLASE "B"** de la persona moral denominada **TURISMO VALLARTA II, S.A. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE
LA TITULAR DE LA OFICINA

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

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. GLORIA SANDOVAL SALAS** -Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- CDMX -Para su conocimiento.

c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA**. -Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - CDMX.- Para su conocimiento y efecto.

c.c.p. ARCHIVO **18NA2024TD055**

No. Bitácora: 18/MP-0239/08/24
XXDG/GLT/joo

2024 Felipe Carrillo PUERTO