

Unidad administrativa que clasifica: Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit.

Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

Partes o secciones clasificadas: Páginas 1.

Fundamento legal y razones: Se clasifican datos de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Domicilio particular, Teléfono particular, Correo electrónico particular, Cédula profesional y CURP.

Firma del titular:

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ

Fecha, número de resolución e hipervínculo al acta del Comité dónde se aprobó la versión pública:

Resolución ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII, concertada el 22 de abril del 2025.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_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. 138.01.03/1034/2025

Tepic, Nayarit a 26 de marzo de 2024

Asunto: **Se emite Resolutivo**

C. JUAN CARLOS CARRILLO DE LA CRUZ
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
DESARROLLADORA DECCAT, S.A.P.I. DE C.V.

Calle [REDACTED]

Colonia [REDACTED]

Municipio [REDACTED]

Teléfono: [REDACTED]

Personas autorizadas para recibir notificaciones:
C. Rafael Bautista Hortelano, C. Bryan Jesús Contreras Cid

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. JUAN CARLOS CARRILLO DE LA CRUZ** representante legal de la persona moral denominada **DESARROLLADORA DECCAT, S.A.P.I. DE C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente** para el proyecto denominado "**Condominio Residencial Vertical "Nukma"**", en lo sucesivo identificado como el **proyecto**; ubicado dentro de la zona urbana, de la localidad de La Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela Nayarit, en específicamente en la Manzana 10, Lotes 7,8, y 9 de la Colonia Pescadores, estará conformado por la fusión de tres diferentes terrenos. En las coordenadas UTM X = 474,295.15 y Y = 2,327,171 DATUM WGS84.

RESULTANDO

1. Que el *05 de Agosto de 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del *05 de agosto del mismo año*, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **I8NA2024TD048**.
2. Que el *14 de agosto de 2024*, mediante escrito sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de *14 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**.

[Handwritten signature]





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

3. Que el 22 de agosto de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0038/24, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 15 al 21 de agosto 2024 extemporáneos.
4. Que el 30 de agosto de 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.
5. Que mediante oficios 138.01.03/3506/2024 y 138.01.03/3510/2024 ambos con fecha de 22 de agosto de 2024 respectivamente, esta Oficina de Representación notificó al Ayuntamiento del Municipio de Compostela, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**).
6. Que a la fecha de emisión del presente oficio no se ha recibido en esta Oficina de representación respuesta alguna a los Resultandos V, por lo que se considera que la dependencia y unidad administrativa consultada, no tiene inconveniente con el desarrollo del **proyecto**.

CONSIDERANDO

- Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º inciso A fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracción XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2024.
- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y en su litoral encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

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.

- 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.
- 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 en el Estado de Nayarit no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
- 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 en el Estado de Nayarit procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

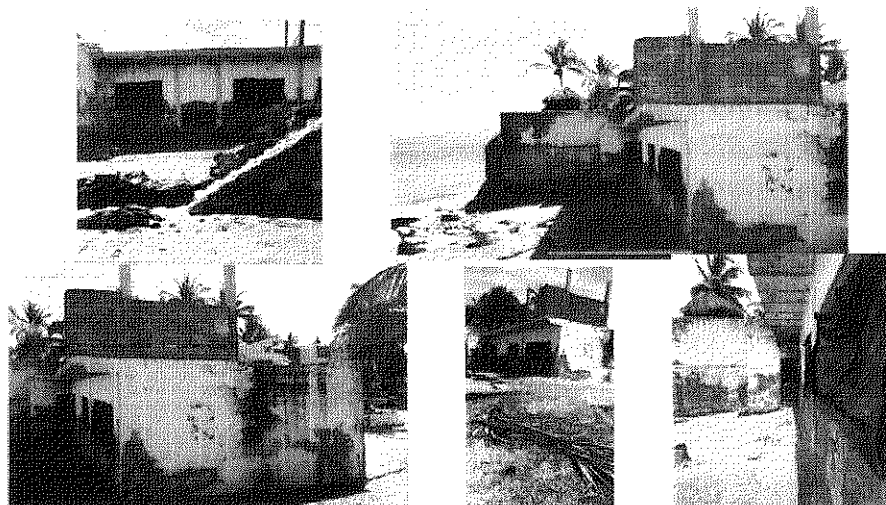
Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, se tiene como antecedente que se somete a evaluación en materia de impacto ambiental lo siguiente:

Concesión número ISO MR DGZF-420/06 considera una "superficie de 528.87 m² (quinientos veintiocho metros cuadrados y ochenta y siete centímetros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en: 12 bungalows construidos con cimentación a base de mampostería de piedra brasa, dalas, castillos y columnas de concreto armado, muros de block de jal, techos de bóveda catalana sobre vigas de fierro, firmes de concreto, pisos terminados en mosaico y vitropiso, dos terrazas, un andador, una bodega, estacionamiento y alberca, localizada en calle Mirador N° 5, colonia Los Pescadores, La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela, Estado de Nayarit, exclusivamente para uso de bungalows, alberca, dos terrazas, andador, bodega y estacionamiento."

Y que además, fuera de la Zona Federal Marítimo Terrestre también existe construcción perteneciente a los mismos bungalows descritos. Dichas obras se encuentran abandonadas, inoperantes, obsoletas y en riesgo de colapsar, por lo que serán derribadas para la construcción del nuevo proyecto, para la cual se cuenta con licencia de demolición número DDUE: 1578/2023 otorgada por la dirección de desarrollo urbano y ecología del municipio de Compostela Nayarit.

Las imágenes a continuación muestran lo antes referido:

Ilustración 2-1.- Fotografías de la edificación de zona de riesgo pluvial-marítima.





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Derivado de lo anterior, es que se tuvo que derrumbar dicha construcción, a efecto de dar cumplimiento al oficio DMPC/150/2023, y no afectar la integridad de la población; en las siguientes ilustraciones se pueden apreciar las áreas construidas dentro de la zona concesionada como zona federal marítimo terrestre, así como del resto de la propiedad.

La **promovente** recalca que dicha delimitación corresponde a la vigente en el año en que se otorgó el título de concesión (año 2006)



----- Límite Pleamar máxima ----- Limite de Zona federal marítimo terrestre
----- Polígono título de concesión ISO MR DGZF-420/06 ----- Polígonos del proyecto

Así que, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio residencial que se desarrollará bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio en forma vertical, que incluye un sótano para estacionamiento, 5 niveles de construcción el cual albergará 54 departamentos habitacionales, además de diversas amenidades y áreas de uso común como área de recepción, área comercial, jardineras, pasillos, albercas, y por ultimo un "Rooftop", para gimnasio, alberca, bar, bodega, baños, sauna, etcétera, el proyecto se construirá en una superficie de 1487 m². Pretende dar continuidad al uso que se ha dado a las obras existentes, misma que serán demolidas, como establecimiento de alojamiento residencial, participando en la oferta de servicios turísticos



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

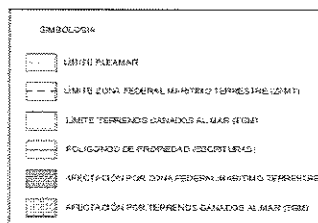
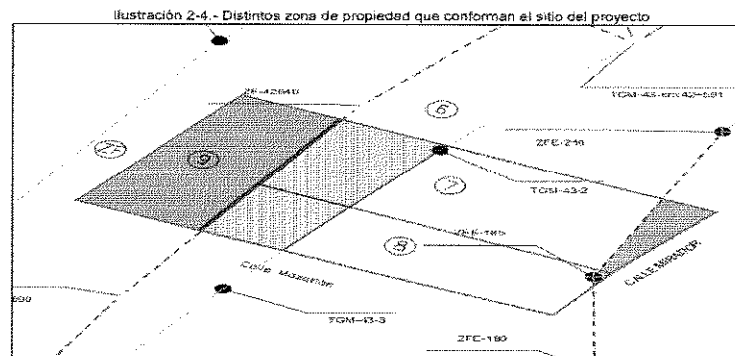
en la franja costera de la localidad de La Peñita de Jaltemba, coexistiendo en su entorno con más infraestructura de hoteles, villas y restaurantes de playa.

Las superficies de los tres terrenos con base en las escrituras suma un total de 1,487.00 m².

El presente **proyecto** ocupa tres zonas: 3 zonas de predio de propiedad:

1. Zona Federal Marítimo Terrestre (ZF) y Zona Federal de Estero (ZFE);
2. Terrenos ganados al mar (TGM)
3. Propiedad privada

En la siguiente figura se pueden apreciar dichas zonas que conforman al proyecto y los cuadros georreferenciados de los mismos:



*Delimitación de zona federal marítimo terrestre, La Peñita, Compostela, Nayarit, Clave de plano: 43 de 106, fecha de levantamiento agosto de 2021, fecha de elaboración: junio de 2022, Número de hoja: F13C49-43



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

CUADRO DE CONSTRUCCION AFECTACION Z.F.M.T.						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	CORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				8	2,327,166.7644	474,411.2909
8	6	S 34°53'38.48" W	26.992	6	2,327,144.6254	474,395.8499
6	7	N 66°38'35.42" W	15.013	7	2,327,150.5773	474,382.0673
7	1	N 40°44'04.50" E	27.817	1	2,327,171.6554	474,400.2195
1	8	S 66°09'55.75" E	12.104	8	2,327,166.7644	474,411.2909
SUPERFICIE = 359.591 M2						

Tabla 3.- Cuadro de construcción zona federal de estero Z.F.E.

CUADRO DE CONSTRUCCION AFECTACION Z.F.E.						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	CORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				3	2,327,148.6277	474,452.3423
3	4	S 43°31'47.47" W	16.261	4	2,327,136.8382	474,441.1428
4	12	S 37°34'27.14" W	3.553	12	2,327,134.0222	474,438.9762
12	13	N 00°30'53.48" W	1.842	13	2,327,135.8645	474,438.9596
13	14	N 26°06'49.47" E	17.096	14	2,327,151.2156	474,446.4846
14	3	N 66°09'50.25" E	6.404	3	2,327,148.6277	474,452.3423
SUPERFICIE = 64.134 M2						

Tabla 4.- Cuadro de construcción terrenos ganados al mar TGM

CUADRO DE CONSTRUCCION AFECTACION TGM						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	CORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				15	2,327,149.3771	474,412.1253
15	16	S 40°47'52.30" W	11.282	16	2,327,140.8362	474,404.7534
16	6	N 66°56'45.66" W	9.676	6	2,327,144.6254	474,395.8499
6	8	N 34°53'38.48" E	26.992	8	2,327,166.7644	474,411.2909
8	19	S 66°09'50.25" E	12.629	19	2,327,161.6605	474,422.8431
19	20	S 45°00'55.27" W	1.193	20	2,327,160.8174	474,421.9995
20	15	S 40°47'52.30" W	15.112	15	2,327,149.3771	474,412.1253
SUPERFICIE = 293.102 M2						





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Tabla 5.- Cuadro de construcción terrenos ganados al mar TGM

CUADRO DE CONSTRUCCION SUPERFICIE SIN AFECTACIONES						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	CORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				14	2,327,151.2156	474,446.4846
14	13	S 26°06'49.47" W	17.096	13	2,327,135.8645	474,438.9596
13	12	S 00°30'53.48" E	1.842	12	2,327,134.0222	474,438.9762
12	5	S 37°34'27.14" W	7.367	5	2,327,128.1833	474,434.4838
5	16	N 66°56'45.66" W	32.311	16	2,327,140.8362	474,404.7534
16	15	N 40°47'52.30" E	11.282	15	2,327,149.3771	474,412.1253
15	20	N 40°47'52.30" E	15.112	20	2,327,160.8174	474,421.9995
20	19	N 45°00'55.27" E	1.193	19	2,327,161.6605	474,422.8431
19	14	S 66°09'50.25" E	25.846	14	2,327,151.2156	474,446.4846
SUPERFICIE = 769.732 M2						





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

El **proyecto** tienen una superficie de afectación de Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) de 423.73 m² en total, mientras que la superficie de afectación por terrenos ganados al mar (TGM), es de 293.10 m².

la superficie de 423.73 m² afectada por zona federal marítimo terrestre solo será utilizada para proyectar áreas comunes (amenidades) del condominio, como pueden ser albercas, terrazas, etcétera, mientras que la superficie sin afectaciones (1,062.83 m²), y la afectación por terrenos ganados al mar (293.10 m²), serán utilizadas libremente para la construcción de los departamentos y demás espacios habitables del **proyecto**.

Superficies afectadas por zona federal y terrenos ganados al mar

Zona	Descripción	Superficie (m ²)	Porcentaje del total
1	Superficie sin afectaciones	769.73	51.78%
2	Afectación por TGM	293.10	19.72%
3	Área susceptible de enajenación	1,062.83	71.50%
	Afectación por ZFMT	28.50%	423.73
Superficie de proyecto (m²)		1,486.56	100.00%

El proyecto arquitectónico está conformado por el sótano, planta baja, niveles y un "Rooftop", los cuales se describen a continuación:

Sótano: Está conformada por un total de 1,130.92 m² los cuales lo conforman el estacionamiento con un área de 960.89 m², circulación vertical (ascensor) con un área de 36.60 m², unas áreas de servicio con un 6.92 m², un cuarto eléctrico con un área de 38.44 m², una cisterna de 71.92 m² y un cuarto de bombeo con un área de 16.14 m².

Desglose de superficies del sótano

Descripción del espacio	M2	%
Estacionamiento	960.89	85%
Circulación Vertical	36.61	3%
Servicios	6.92	1%
Cuarto eléctrico	38.44	3%

[Handwritten signature]





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Cisterna	71.92	6%
Cuarto de Bombeo	16.14	1%
Total	1,130.92	100%

Planta baja: Se conforma por un total de 1,007.83 m² que están conformados por un área vendible de 316.07 m², una circulación vertical (ascensor) con un área de 16.24 m², un acceso de 86.25 m², una recepción de 26.88 m², un área común cubierta con 303.36 m², una zona comercial de 165.25 m², una rampa de estacionamiento con un área de 38.56 m², unas áreas de servicio con 4.55 m², amenidades de apoyo con 15.54 m², jardinería con 35.15 m², además de contar con una alberca de 92.21 m². Se contará con 1 departamento de una recámara, dos departamentos de 2 recámaras y de tres recámaras 1 departamento, para tener un total de 4 departamentos en planta baja.

Planta tipo nivel 1: Se conforma por 1,007.83 m², de los cuales se dividen en un área vendible de 834.74 m², un área para circulación con 127.91 m², una circulación vertical (ascensor) con un área de 16.24 m², un área de servicios de 7.73 m², áreas de jardinería con 21.22 m². Además de contar con áreas adicionales como lo son los vacíos que equivalen a 70.15 m² y además áreas destinadas para ductos con un total de 9.95 m². Contará con un total de 10 departamentos de los cuales uno solo tendrá una recámara, de dos recámaras se tendrán 8 departamentos y de 3 recámaras solo 1 departamento.

Rooftop: Se conforma por un área total de 959.75 m² que contemplan un área de tikiBar+bodega con un área de 59.08 m², un GYM con un área total de 41.69 m², un área para yoga Deck con 31.82 m², una cocina social de 46.05 m², un Infinity pool de 85.59 m², áreas de estar con 258.47 m², áreas para servicios con 7.29 m², baños y sauna con 27.04 m², área de equipos con 61.05 m², área para circulaciones con 123.90 m², un área para circulación vertical (ascensor) con un área de 18.14 m², áreas para bodega con 18.62 m², un área de 130.94 m² (área pendiente por definir), además de áreas con vacíos que conforman un total de 50 m.

ahora se presenta el análisis de metros construidos por cada nivel del **proyecto** para poder determinar el C.O.S. y C.U.S. del **proyecto**.

NIVELES	CUS total		COS total	
	M2	%	M2	%
PLANTA BAJA	1,007.85	17%	1,007.85	68%
NIVEL 1	1,007.84	17%	1,007.84	68%





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

NIVEL 2	986.62	17%	986.62	66%
NIVEL 3	986.62	17%	986.62	66%
NIVEL 4	986.62	17%	986.62	66%
NIVEL 5	986.62	17%	986.62	66%

Total utilizado: 5,940.95 correspondiente al 100%. El **proyecto** se desplantara sobre una superficie de 1,189.60 m² que corresponden al 80% de la superficie total del **proyecto** (C.O.S.), así mismo se proyecta un total de 5,948.00 m² en 6 niveles, además del sótano y el Rooftop.

El área del **proyecto** cuenta con todos los servicios urbanos requeridos por el proyecto: agua potable, drenaje y alcantarillado, saneamiento de aguas residuales, energía eléctrica y telefonía con registros de conexión ubicados frente al propio predio; asimismo, cuenta con vialidades locales.

Cálculo de la demanda de agua potable del proyecto y de aportación de aguas residuales al sistema de drenaje local.

El cálculo de la demanda de agua potable y de la aportación de aguas residuales se realizó en base a la capacidad máxima del proyecto de 54 bungalows y 5 empleados, considerando una ocupación promedio anual del 60%.

En base a lo anterior, y al método y coeficientes de diseño establecidos en el "Manual de diseño de agua potable, alcantarillado y saneamiento" de la Comisión Nacional del Agua de 2007, se estima que el proyecto tendrá una demanda media anual de 11,935.50 m³ con una aportación de 8,951.63 m³ de aguas residuales al sistema de alcantarillado, con máximos diarios de 54,500 litros por día.

El servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento será dotado por el Sistema Integral de Agua Potable y Alcantarillado (**SIAPA**) de Guayabitos, La Peñita de Jaltemba y Los Ayala.

Cálculo de la demanda de agua potable					
Elemento	Capacidad	Consumo (lts/día)	Demanda diaria (litros)	Demanda anual (m ³)	Demanda media anual al 60% de capacidad (m ³)
Unidades	54	1000	54,000	19,710.00	11,826.00
Trabajadores	5	100	500	182.5	109.5





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Total	-	-	54,500	19,892.50	11,935.50
Cálculo de la aportación de aguas residuales					
Aportación	0.75% de la demanda de agua potable	54,500	40,875	14,919.38	8,951.63

Respecto a los desechos sólidos urbanos la **promovente** refiere lo siguiente:

Recolección de basura.

En el área de estudio se registra la existencia de un relleno sanitario, ubicado en la localidad de La Peñita de Jaltemba. El cual se encuentra categorizado por la norma mexicana **NOM-083-SEMARNAT-2003** respecto a tonelaje de residuos que recibe diariamente con la categoría Tipo D, es decir, recibe un volumen menor a 10 ton/día.

Etapas de Preparación del sitio

en la superficie existen obras que se encuentran en ruinas, mismas que serán demolidas, las cuales consisten en 12 bungalows construidos con cimentación a base de mampostería de piedra brasa, dalas, castillos y columnas de concreto armado, muros de block de jal, techos de bóveda catalana sobre vigas de fierro, firmas de concreto, pisos terminados en mosaico y vitro piso.

La demolición se hará de forma manual siguiendo el procedimiento que a continuación se describe:

Acciones de prevención

a) Antes de iniciar la demolición:

El personal inspeccionara minuciosamente la edificación a demolerse, asegurándose de que no existan partes inestables de la edificación, sostenidas por otras partes a demolerse. Se cortara totalmente el suministro eléctrico, teléfono, de gas y agua; y se protegerá la vía pública y edificaciones vecinas con vallas o paneles de madera.

b) Durante el trabajo contra el polvo:

Se eliminará el polvo lo más cerca posible de su punto de formación, en especial de trabajos que se realizan en espacios cerrados, para lo cual el personal deberá de usar mascarillas con filtros para la protección de las vías respiratorias. Por lo que respecta a la presencia de partículas de sílice, en los trabajos de arenado, perforaciones de roca, cortado de concreto, etc., su eliminación debe de ser total y el uso de mascarilla obligatorio.





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Procedimientos

a) Recomendaciones generales:

La demolición debe empezar por la parte superior de la edificación y continuar avanzando hacia abajo, se deberá de evitar que se acumulen los escombros para no sobrecargar la estructura, sin derribar las partes de la construcción que

sostienen otras partes. Se deberá de interrumpir los trabajos, si las condiciones climáticas son malas (vientos fuertes, lluvias, etc.); asimismo se deberá de asegurar que los escombros extraídos estén bien ubicados para que no se vayan a caer accidentalmente. Todo el proceso de demolición debe estar supervisado constantemente por personal con experiencia en estos trabajos. No utilizarán explosivos en áreas urbanas.

b) Equipo e instalaciones auxiliares:

Los andamios y escaleras no deben estar apoyados en la estructura a derribar. Los escombros no deben ser tirados al vacío, para ello se utilizara para ello conductos de descarga guías tubulares, mangas, canaletas cerradas de madera.

c) Derribo de muros:

Los muros deben derribarse por piso, de arriba hacia abajo y por hiladas completas. Se deberá de asegura los muros que no están bien sustentados, por medio de puntales, para que no se desplomen bruscamente. Si fuera necesario mantener un muro en pie, se debe dejar como mochetas los otros muros que acceden a éste. No derribarlos completamente y no someter los muros a una presión peligrosa por acumulación excesiva de escombros contra ellos.

d) Demolición de techos:

Se deberá de utilizar un cerco y señalización de la zona situada inmediatamente debajo del techo, prohibiendo el ingreso de los trabajadores no involucrados en esta tarea. No se deberá de debilitar las vigas de los techos, si aún no se han terminado las labores que se ejecutarán sobre ellas. Y al realizarse la demolición se deberá de empezar desde el centro hacia los extremos. Sin acumular los escombros sobre el techo, particularmente sobre la zona central.

A continuación, se cuantifican los volúmenes de obra de los conceptos más representativos:

Cuantificación de residuos sólidos producto de la demolición de obras existentes.





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Concepto	Unidad	Cantidad
Cimentación		
Plantilla de 3 cm de espesor y 0.60 mts de ancho	m3	2.57
Cimentación a base de mampostería 0.60 x .60 mts	m3	51.44
Albañilería		
Firme de 8 cm de espesor concreto	m3	35.98
Muro de block de jalcreto 8* 14*24 CMS	m3	54.01
Dala de desplante de concreto armado 0.15 x 0.20 mts	m3	4.29
Dala de cerramiento de concreto armado 0.15 x 0.20 mts	m3	4.29
Castillos de concreto armado 0.15 x 0.20 mts	m3	1.62
Aplanado con mortero cemento arena 2 CMS de espesor	m3	1.54
Piso de mosaico cerámico	m3	9.00
Losa de bóveda catalana 10cm espesor	m3	44.98
Hormigón de concreto para relleno 7 CMS espesor	m3	31.49
Total		241.20

El volumen de demolición será de 241.20 metros cúbicos, por lo que de acuerdo con el listado de residuos de manejo especial sujetos a presentar plan de manejo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-161-SEMARNAT-2011**, dicho volumen al **rebasar los 80 m³ se necesita un plan de manejo especial.**

Etapas de construcción.

La presente etapa del **proyecto** se concibe como la construcción del edificio dividido en etapas de cimentación, albañilería, acabados y obras exteriores, las actividades propias de la construcción serán:



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

a) Excavaciones y mejoramiento del suelo

De acuerdo con el estudio de mecánica de suelos realizado; el subsuelo estudiado hasta la profundidad indicada está constituido por un depósito de material piroclástico, consistente en depósitos de arenas limosas con gravas Color café y gris oscuro. El subsuelo del lugar es un depósito coluvial compuesto por arenas limosas de Mediana a baja plasticidad que forma un patrón dendrítico que reconoce a cauces Naturales de escurrimientos pluviales.

Las consistencias del terreno en se presentan de sueltas a compactas, conforme se incrementa la profundidad. Teniendo en cuenta lo anterior, se estimó la capacidad de carga del suelo con base en las normas técnicas de cimentaciones del reglamento de construcción de la zona, Según el requerimiento, y conforme a la teoría de Terzaghi – Meyerhoff para suelos friccionantes, con un coeficiente de seguridad del orden de 3.5.

El coeficiente sísmico que deberá aplicarse al cálculo deberá ser de 0.36 por localizarse el terreno en la región “c” sísmica de la República Mexicana, usando los coeficientes sísmicos que recomienda el Manual de Obras Civiles de C.F.E. Se anexa además tabla donde se presentan capacidades de carga para una zapata cuadrada de cimentación:

Profundidad Df (m) A partir del nivel de terreno actual	5.00	5.20	5.40
Profundidad Df (m) A partir del nivel del semi sótano (-3.00 m)	2.00	2.20	2.40
Ancho B (m)			
2.00	16.49	20.61	21.78*

Desalojo del agua:

Una vez realizada la excavación para alojar el semisótano y con el fin de ejecutar los trabajos que complementan la cimentación de manera eficiente ante la posible presencia del nivel de aguas freáticas, se deberá realizar su desalojo mediante bombeo, debiendo procurar el mayor desalojo de agua en cada una de las excavaciones.

Corte:

Una vez desalojada el agua presente en la excavación, se deberá abrir caja a 55 cm de profundidad por debajo del nivel de desplante de la cimentación, cuya capacidad de carga sea la adecuada a sus necesidades, con un sobreancho de 20 cm por cada lado. Se deberá compactar el fondo, para descartar la presencia del material suelto





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

producto de las excavaciones, buscando un grado de compactación de por lo menos el 95% de su masa volumétrica seca máxima mediante la prueba AASHTO estándar.

Filtro:

Sobre el fondo de la caja debidamente compactado, se deberá colocar una capa de filtro de grava sin finos de 1 1/2" a 3/8" con un espesor de 30 cm, para evitar la posible ascensión capilar del terreno natural a las capas superiores, así como para encausar los escurrimientos que se encuentran en la zona. En el omento de su colocación será importante apisonar para provocar su acomodo y asentamiento total que tendrá.

Nota 2:

Se deberá ajustar el nivel del filtro de grava en el perímetro (camisa de filtro).

Suelo - cemento:

Sobre el filtro debidamente apisonado, se colocará un suelo - cemento con relación volumétrica de 8:1, con un material de características físicas de calidad similar a una arena limosa (material del lugar) según la clasificación SUCS, este se construirá en una capa de 20 cm de espesor compacto; buscado un grado de compactación de por lo menos el 95% de su masa volumétrica seca máxima (MVSM) AASHTO estándar.

Plantilla: Posteriormente sobre el suelo - cemento debidamente compactado se colocará una plantilla de concreto hidráulico $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ con un espesor de 5 cm, con el fin de evitar que el concreto de los elementos estructurales se contaminen con partículas de suelo y que la carga se distribuya correctamente. Cumplido lo anterior, se podrá continuar con la construcción de la zapata de cimentación. Nota 3: Se recomienda consultar con el proveedor de concreto hidráulico con impermeabilizante Integral el diseño y trabajabilidad de la mezcla para dichas condiciones. Relleno de zapata: Una vez terminada en su totalidad la construcción de la cimentación en el área de espectacular, se procederá con el relleno, se colocará el número de capas necesarias hasta llegar al nivel deseado con espesores de 20 cm compacto, buscando un grado de compactación de por lo menos el 95% de su masa volumétrica seca máxima mediante la prueba AASHTO estándar utilizando un material con características de calidad similar a una arena limosa (material del lugar) según la clasificación SUCS. Permeabilidad: El subsuelo estudiado hasta la profundidad indicada y de acuerdo con los datos obtenidos se determina que el coeficiente de permeabilidad (k en cm/seg) del terreno a la profundidad estudiada es de 0.25874. Lo anterior nos permite señalar que el terreno presenta características de regular drenaje (media permeabilidad) por lo que se recomienda hacer pozos de absorción para el drenaje de aguas pluviales. b) Estructura El diseño estructural está calculado teniendo en cuenta las siguientes normativas:





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

1. Requisitos de Reglamento para Concreto Estructural ACI 318-05. ACI, IMCYC, 2005.
2. Manual de Obras Civiles, Diseño por Sismo, CFE. 2008

Cimentación: La cimentación para las columnas de los marcos se proyectó con base a zapatas aisladas de concreto reforzado. El concreto debe tener una resistencia mínima a la compresión (f_c) de 250 kg/cm² y su acero de refuerzo debe ser grado 42 con una resistencia de fluencia mínima (F_y) de 4200 kg/cm²; las varillas tienen diferentes dimensiones de acuerdo con la carga a transmitir. En el diseño de la cimentación se consideraron diferentes capacidades de carga del terreno, según el servicio de cada una de las zapatas.

Estructura Principal: El proyecto estructural se diseñó con base a marcos de concreto reforzado formados por columnas y trabes de diferentes secciones y muros de concreto de 25 cms en sentido transversal. La estructura del sótano se diseñó con base a muros de retención de concreto perimetrales y a marcos especiales. Sistema de cubiertas:

Las losas de entrepisos y azoteas se diseñaron con base a losas aligeradas de concreto reforzado de diferentes peraltes. Estas losas tienen como funciones principales:

- En los sótanos es una losa nervada aligerada con un peralte 27 cm y ancho de nervio de 10 cm (separación entre nervios 73.5cm).
- Tiene una capa de compresión o cáscara de 7 cm con malla electrosoldada para la cáscara 6 x 6 - 8 / 8.
- En las plantas tipo es una losa nervada aligerada con un peralte de 30 cm y ancho de nervio 10 cm (separación entre nervios 73.5 cm).
- La capa de compresión o cáscara es de 5 cm con malla electrosoldada para la cáscara 6 x 6 - 10 / 10 Se utiliza casetón de poliestireno en todas las losas nervadas.

c) Muros: Los muros utilizados son de cuatro tipos:

1. Muros de contención de concreto, de 20 cms de espesor, en el perímetro del sótano.
2. Muros de concreto general que varían entre 20 y 30 cms
3. Muros de block de concreto de espesor 14cms + acabados (11 X 14 X 28), colocado a soga. Estos muros son utilizados para todas las separaciones entre áreas húmedas, áreas de escaleras y áreas exteriores.
4. Muros de Tablaroca para las separaciones de áreas internas de departamentos.

d) Instalaciones:





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

La instalación hidráulica (abastecimiento de agua) se compone por la línea de entrada general se conduce hacia una cisterna ubicada debajo del segundo sótano, desde la cual se bombea el agua hacia el edificio (áreas comunes y diferentes unidades (locales y baños en oficinas). La instalación de gas se lleva hasta un tanque en la azotea y luego baja por ductos a cada departamento. La instalación sanitaria se direcciona hacia ductos generales en el área de baños comunes. Esta instalación es en PVC de diferentes espesores (según proyecto sanitario) y se conduce a un colector ubicado en Av. México (vialidad exterior). Las aguas pluviales se direccionan hacia un tanque de tormentas en el sótano, para luego ser bombeada hacia la vialidad con un retardo con respecto al pico de lluvias.

En cuanto a la Instalación eléctrica e iluminación, los medidores generales se encuentran ubicados en el área de mantenimiento al frente, junto a un transformador. En la planta baja, al frente, hay un cuarto eléctrico con una planta de emergencia, la cual da servicio a elevadores, cisterna y áreas comunes. Por un ducto general en el área de circulaciones se distribuye toda la instalación eléctrica hacia las áreas comunes y un tablero en cada una de las unidades. Para la instalación de aires acondicionados se deja un espacio en los huecos de las áreas comunes en cada nivel para las condensadoras, las cuales se conectan a los futuros equipos ubicados en cada una de las unidades. Los sótanos tienen un sistema de inyección y extracción de aire para mantener una correcta ventilación de estos.

e) Circulaciones comunes:

Las circulaciones verticales se dividen en 2:

1. Se proyectó un elevador de 12 pasajeros Kone Monospace o similar, que va desde el sótano a la planta de terraza (último nivel).
2. Una escalera general que va de sótano a hasta la azotea rodeando el área de elevadores. Los departamentos están conectados entre ellos por una circulación horizontal, que los conecta con escalera y elevador.

f) Seguridad: El edificio cuenta con un sistema de cámaras en exterior, sótanos y área de circulaciones. Para el ingreso peatonal existe un área con seguridad y control de acceso. El ingreso a sótanos es controlado y solamente para los residentes en el edificio.

g) Acabados Fachada: La fachada general del edificio está formada por muros y trabes de concreto aparente con muros enjarrados en colores blancos y grises.

El edificio cuenta con balcones en todos los niveles, de diferentes medidas. Los barandales son de herrería, con soleras verticales y horizontales ancladas a la losa y redondos de ½ verticales cada 10 cms en color negro.



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Pisos: Los pisos en sótano son de concreto lavado (área de estacionamiento), en banqueta exterior el piso es de concreto lavado; en las áreas comunes interiores el piso es Urban London 60 x 120 (Inter ceramic); en las áreas generales de los departamentos (sala, cocina, recámaras, vestidor y baño) el piso es Sussex rectificado Oxford White 60 x 60 (Inter ceramic); en el área de regaderas el piso es Avalon Matic Gray 45 x 90 (Inter ceramic); en los balcones exteriores y azotea transitable el piso es Wood Trails Glacier White 15 x 20 (Inter ceramic).

Muros interiores: Los muros interiores son de acabado pulido y se dividen en:

- Muros repellados con acabado final de yeso sobre los muros de block.
- Muros de tablaroca (pintura sobre placa de yeso).

Los muros en el área de regaderas están revestidos de Avalon Matic Gray 45 x 90 (Inter ceramic).

Acabados en baños:

- Inodoros: Inodoro Milán (Inter ceramic)
- Lavabos: Lavabo Barbados sobrecubierta rectangular blanco (Inter ceramic), con mono mando alta Oslo, cromo pulido.
- Regaderas: Conjunto regadera y mono mando Dublín Cromo (Inter ceramic).
- Accesorios: Portapapeles, toallero y gancho -Niágara, cromo pulido (Inter ceramic).
- Muebles de lavabo: Mueble en melanina con cubierta en mármol Santo Tomás.

Acabados en cocinas: Las cocinas tienen cubierta de granito con nariz en los bordes de 2" y zoclo de 10 cms (color y modelo a definir), equipadas con estufa con campana y doble tarja y tienen un espacio para desayunador hacia la sala comedor. Las puertas de gabinetes y alacena son de melanina (color y modelo a definir).

Carpintería: Las puertas de departamentos son de tambor con marco cajón sin jamba, la madera es de triplay de Tzalam 6mm, acabado natural, con manijas Tesa modelo Lazio doble roseta.

Cancelería: Las ventanas exteriores son de aluminio Indalum serie 4500, color Gris Europa con cristal claro; los espejos en baños son de cristal 6mm con iluminación indirecta por detrás. Las cancelerías de baño son de cristal templado 9mm con fijo y puerta abatible. La puerta cuenta con un toallero de acero inoxidable.

Herrería: En los sótanos (áreas de máquinas y puertas de bodegas) las puertas son de herrería con lámina calibre 18 y louver del mismo calibre. Los barandales exteriores son estructurados por soleras horizontales de 2" x 1/4", soleras verticales anclados a la losa o trabes de 2" x 3/8" y redondos de 1/2" verticales cada 10 cms. Los barandales tienen 1.05 m de altura desde el nivel de piso terminado.





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Se requerirá de materiales de relleno de banco para la conformación de las plataformas y edificación, siendo importante mencionar que este no será extraído del sitio, sino que se adquirirá en bancos existentes en la región debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit y/o la CNA (Comisión Nacional del Agua).

Todos los materiales para la construcción serán transportados por los vehículos de los distribuidores, se contratarán camiones cisterna, con las cuales se realizarán los riegos en el área, al igual que se utilizarán camiones de volteo subcontratados para la realización de las diferentes acciones propias de este tipo de proyectos de construcción.

Etapas de operación y mantenimiento

dentro de estas actividades se prevén los trabajos de mantenimiento a los departamentos por parte de los condóminos, mantenimiento de áreas verdes, y espacios abiertos y áreas de uso común, generación de residuos sólidos provenientes de los departamentos y demás espacios habitables del edificio, generación de aguas negras y jabonosas.

- Limpieza de áreas verdes y espacios abiertos.
- Vigilancia.
- Pinturas en obras exteriores.
- Jardinería.
- Recolección sólidos de residuos generados en el condominio.
- Control de fauna nociva y maleza.
- Mantenimiento en áreas de circulación.
- Mantenimiento de áreas de uso común.

La etapa de operación y mantenimiento propiamente iniciara con la terminación de las obras de urbanización, uno de los aspectos fundamentales del proyecto será la recolección de la basura (Residuos sólidos urbanos), misma que deberá ser contratada por los condóminos, para lo cual se contratará una empresa que preste este tipo de servicios; mientras que las aguas residuales, serán canalizadas al drenaje sanitario del edificio, que conducirá las mismas hasta la red municipal de drenaje. Asimismo, se realizará el mantenimiento y conservación de las áreas verdes, para lo cual se tendrá un control sobre la fauna nociva y la maleza.

Descripción de obras asociadas al proyecto





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

No existen.

Etapas de abandono del sitio

Debido a que la ocupación de un desarrollo habitacional tiene características permanentes, la etapa de abandono no aplica, sin embargo, es importante mencionar que al concluir la construcción del edificio habitacional se retirará y se dejará limpio el sitio donde se encontrarán los almacenes de materiales, herramientas, maquinaria y equipo.

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

En las etapas de preparación y construcción del **proyecto**, se espera la generación de residuos sólidos urbanos (basura) (residuos orgánicos y residuos inorgánicos), a partir desde luego de la estancia de los trabajadores en el sitio, este tipo de residuos se coleccionarán al interior de la zona de obras, a través de contenedores habilitados para esta actividad, siendo tambos de 200 litros debidamente rotulados con las siguientes leyendas ("Residuos orgánicos y Residuos Inorgánicos") los tambos se ubicarán en los lugares de mayor generación como son: comedor, oficina de residentes, bodegas principalmente y se dispondrán donde la autoridad municipal indique; aunado a lo anterior habrá personal designado y capacitado que vigilará que no se depositen residuos sólidos en las áreas circundantes, lo anterior a efecto de evitar daños a elementos hídricos y edáficos, por ello las zonas para el almacenamiento estarán bien definidas, es importante señalar que no existe un relleno sanitario en la zona de acuerdo a la normatividad ambiental vigente debidamente autorizado.

Se estima que en la fase de construcción se producirá una cantidad de 22,305.00 kilogramos de residuos sólidos.

Algunos de los materiales de desecho pueden ser reciclables como son: latas de aluminio, vidrio, plástico, fierro y papel o cartón, los cuales serán separados y enviados a centros de acopio para su posterior reciclaje en caso de existir en la zona o bien serán dispuestos donde la autoridad municipal disponga, mientras que en la etapa de operación los residuos serán recolectados por personal del área de aseo público del Municipio de Compostela.

En la etapa de operación se generarán residuos sólidos de tipo urbano, por lo que se prevé la elaboración de un programa de manejo integral de residuos sólidos, consistente en la clasificación, manejo, reúso, minimización y reciclaje de los residuos a través de compañías especializadas o bien por parte del Municipio, con la finalidad de implementar medidas de prevención y acciones tendientes al control y minimización de la generación de residuos.

Desechos líquidos.

Por cuanto hace a los residuos líquidos, se contempla la generación de aguas residuales durante las etapas de





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

preparación y construcción del proyecto, que generarán los trabajadores durante su respectiva jornada de trabajo, en tal virtud, se hace necesaria la instalación de sanitarios móviles, para ello se tiene previsto la contratación de una empresa que preste este tipo de servicios, a efecto de que se instalen de manera estratégica sanitarios portátiles y sea esta misma la encargada de su mantenimiento.

Emisiones a la atmósfera.

La generación de emisiones contaminantes a la atmósfera circundante al predio, durante la etapa de preparación del sitio, será principalmente a causa de actividades de despalme y nivelación (incluyendo el movimiento de tierras), ocasionando la suspensión de polvos. El control de estas emisiones se dará mediante la aplicación de riegos periódicos (cuando sean necesarios) sobre el área de trabajo con ayuda de camiones cisterna o pipas.

En la etapa de construcción, las actividades de excavación, movimiento o traslado de materiales, también ocasionará suspensión de polvos. En este caso también se usará como medida de mitigación, la aplicación de riegos periódicos. Dicha medida se aplicará en cada una de las etapas posteriores de construcción, con las mismas condiciones de ejecución.

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 instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

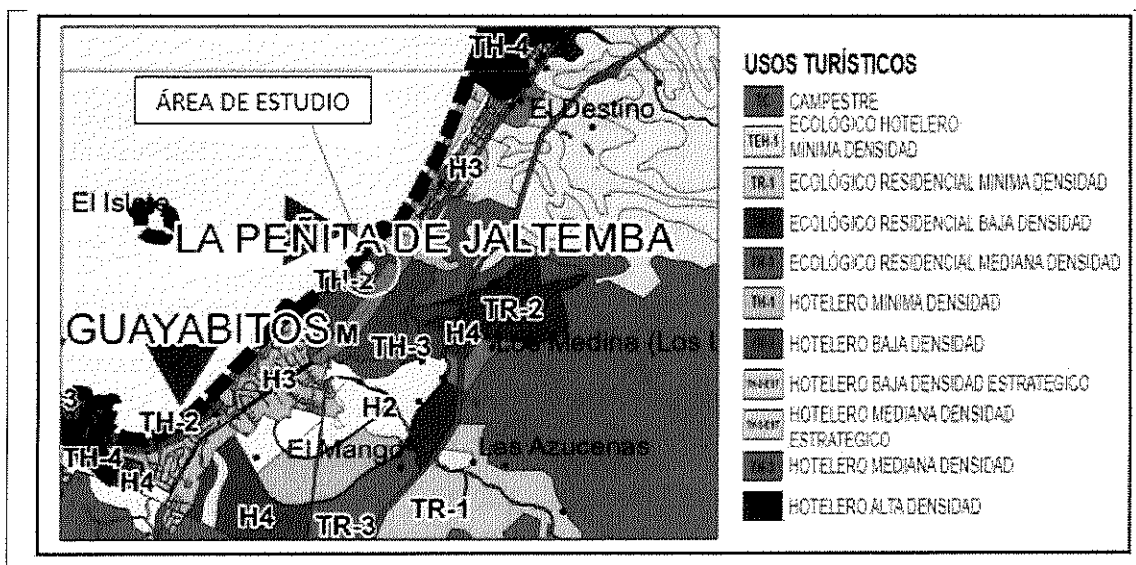
Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de la Ley General de Bienes Nacionales y su Reglamento, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR) y su Reglamento la Ley General de Vida Silvestre, de la Ley de Aguas Nacionales.

Y además del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio perteneciendo el sitio del **proyecto** en la Unidad Biofísica Ambiental (UAB) número 65 denominada “Sierras de la Costa de Jalisco y Colima”, situada en la parte norte y oeste del estado de Colima y oeste del estado de Jalisco, en el que de acuerdo a la política ambiental, el **proyecto** pretende el aprovechamiento sustentable para fines turísticos, respetando la integridad funcional del ecosistema y su capacidad de carga y en materia climática la que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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

Respecto a la vinculación del **proyecto** con los aspectos urbanísticos, el **proyecto** se inscribe en el área de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano (**PMDU**) de Compostela, Nayarit, publicado en agosto de 2017, dentro de la zona con uso de suelo TH-2 Turístico Hotelero Baja Densidad según el Plano E-02 de Zonificación Secundaria del referido plan .

Localización del polígono en el PMDUC Plano E-2, 2017



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

En las áreas con uso de suelo TH-2 Turístico Hotelero Baja Densidad permiten prioritariamente Hoteles de baja densidad, albergues o posadas, casas de huéspedes, condohoteles, hoteles con todos los servicios, moteles de paso, tráiler park, villas hoteleras. El **proyecto** es compatible con el giro y actividades permitidas, por tratarse de un edificio residencial con 54 departamentos, áreas de uso común y amenidades.

Categoría de Usos y Destinos permitidos en Zonas Turísticas hoteleras baja densidad TH2.

Clave	Zona uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
TH2	Turístico Hotelero Baja Densidad	Albergues o posadas		Turístico Hotelero Baja Densidad
		Casas de huéspedes		Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales
		Condohoteles	0	Comercio central
		Hoteles con todos los servicios		Servicios centrales
		Moteles de paso y similares	■	Servicios centrales
		Trailer park		
		Villas hoteleras		
		Casas de campo	0	Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS				
● PREDOMINANTE o COMPATIBLE ■ CONDICIONADO				

Normas para el Control de la Urbanización y la Edificación de las Zonas Turísticas hoteleras de baja densidad TH2. La **promovente** presenta la constancia de compatibilidad urbanística otorgada el 11 de julio del año 2023, con número de oficio DDUE: 01577 / 2023.

Clave: TH-2



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Uso turístico: Hotelero baja densidad

Densidades: UNID / HA:15

C.O.S. 0.25 **C.U.S.** 1.20

Altura niveles permitidos: 4

Superficie mínima lote M²: Variable

Unidad tipo: Cuarto

Con fecha 14 de diciembre de 2023, se obtuvo por parte de la dirección de desarrollo urbano y ecología del Municipio de Compostela la revisión del proyecto de diseño urbano con número de oficio número **DDUE: 2515/2023**, mismo que autoriza el proyecto arquitectónico presentado para la construcción del condominio residencial vertical "Nukma", dicho documento se transcribe a continuación:

"(...) Tipo de proyecto: Departamento de 6 niveles con alberca:

1.- El proyecto se inserta en una zona de uso de suelo mixto central intensidad máxima C-4 (CMC-4), según el artículo 73 del reglamento de Zonificación y usos de suelo del Municipio MB-3 (MIXTO BARRIAL INTENSIDAD ALTA), cuyas características principales son: Sup. Mínima de lote 136.00m², frente mínimo de 8 metros, COS 0.80, CUS 4.0, y número de niveles máximos de: 5

2.- El proyecto presenta una torre departamental de 6 niveles, con un COS de 0.677 con una superficie de construcción en planta baja de 1,007.83 m², contra un COS permitido de 0.80 y 1,1189.60 m². Por su parte, presenta una superficie de construcción de 5,940.88 m² para un CUS de 3.995 contra un CUS de 4.00 permitido

3.- Aunque el proyecto presentado excede en un nivel lo máximo permitido en el Reglamento de Zonificación vigente, el COS y el CUS están en rangos inferiores a los máximos permitidos, por lo que resulta FACTIBLE autorizar un máximo de 6 niveles de construcción.

4.- De acuerdo con los planos arquitectónicos presentados, el proyecto contempla 54 departamentos y un sótano para uso de estacionamiento, cisterna y cuarto de máquinas.

5.- El proyecto contempla una superficie de construcción techada de 5,940.88 m² en total y se contempla una alberca de 92.21 m² en la zona de playa, la cual deberá cobrarse adicional a lo anterior de acuerdo con la Ley de Ingresos del Municipio.

6.- Por el tipo y magnitud del proyecto, previo a la emisión de la Licencia Municipal de Construcción, deberá verificarse





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

que el proyecto esté autorizado en materia de impacto ambiental en la SEMARNAT por tener frente a zona federal Marítimo Terrestre. El proyecto cumple con todos los parámetros exigidos que lo hace técnicamente viable. (...)"

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-SEMARNAT1996 Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Las aguas residuales generadas por el proyecto se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios y aguas jabonosas por lavado de loza y limpieza de alimentos. Por lo que se considera que estas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma, dichas aguas residuales serán descargadas a la red municipal de aguas negras.
NOM-022-SEMARNAT-2003.- Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar. Publicada en el DOF el 10 de abril de 2003 y adición de la especificación 4.43 el 07 de mayo de 2004.	Se vincula de manera directa, dado que en la zona de influencia al proyecto se ubica el estero denominado El Chico.
NOM-041-SEMARNAT-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Se vincula de manera directa, dado que se utilizarán en el área vehículos que utilizan gasolina.
NOM-045-SEMARNAT-2017.- Protección ambiental.- Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	Se vincula de manera directa, dado que se utilizarán en el área vehículos que utilizan diésel como combustible.
NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental – Especies nativas de México flora y fauna	Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

silvestres – Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio. Lista de especies en riesgo.	catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, el proyecto en sí no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área urbana.
NOM-161- SEMARNAT-2011.- Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de estos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.	El proyecto contempla aproximadamente 241.20 m ³ de material producto de demolición, los cuales de acuerdo con la presente norma, será necesario la presentación de un plane de manejo especial, por lo tanto se vincula directamente con el proyecto .
NORMA Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012.- que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. 2. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas. 5. Especificaciones generales 5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones: 5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable. Las actividades para proteger a las tortugas marinas se ejecutarán para dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación del presente estudio de impacto	Las actividades de protección y conservación de la tortuga marina que se realizará en la zona de playa del área del proyecto se llevarán a cabo en apego a las especificaciones señaladas en esta norma, en caso de la presencia de algún ejemplar (la playa frente al área del proyecto no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas, pero se pudieran presentar algunos casos aislados). Se implementarán medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas en el Capítulo VI de la MIA-P, se realizarán actividades de protección de las tortugas marinas.





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

ambiental, por lo que no requerirán de un nuevo procedimiento de impacto ambiental.

5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del área Natural Protegida..

5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:

5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación. Considerando las condiciones actuales del proyecto, no habrá remoción de vegetación nativa.

5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de

No aplica. El área del **proyecto** no se inscribe en un Área Natural Protegida

La playa frente al área del **proyecto** no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998; sin embargo, a manera de recomendación, se aplicarán las siguientes medidas:

El **proyecto** no contempla obras en el área marina o en la playa que pudieran perturbar la dinámica natural de acumulación de arena en la playa.

Durante el periodo de anidación de la tortuga marina y durante todo el año, se asegurará de retirar al terminar el día, cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías.

Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina. 5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión. 5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002. En la parte de zona federal marítimo terrestre libre de obras frente al predio se tiene prohibido el tránsito vehicular.
NOM-080-SEMARNAT1994.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados y en circulación y su método de medición.	Tal como se ha venido mencionando a través del documento, para llevar a cabo los trabajos en el predio del proyecto, será necesaria la utilización de vehículos y maquinaria, misma que generará ruido, vinculándose de esta manera con dicha norma.

La zona de playa ha tenido una tendencia a reducirse, incluso recorriendo la zona federal marítimo terrestre hacia la propiedad privada donde se encuentran actualmente las obras. Toda la bahía de La Peñita mantiene ese límite de construcción incluso encontrándose otras obras hacia el Norte internadas hacia a la zona de playa aún más que las obras del **proyecto**. Lo que respecta al polígono del **proyecto**, la parte de zona federal colindante hacia el litoral cuenta con un muro de mampostería de aproximadamente 2 metros de altura, lo que hace inviable el arribo





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

de tortuga para su anidación dentro del sitio del **proyecto**.

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

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

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

Para efectos del presente proyecto el polígono del sistema ambiental quedó delimitado de la siguiente manera, Conformando así un polígono de 42,431,304.62 m²:

- Al norte, colinda con el litoral costero que colinda con el océano pacífico;
- Al sur, colinda con la cota topográfica 0.40 sobre el nivel medio del mar;
- Al oriente, colinda sobre la cota topográfica 0.40 sobre el nivel medio del mar;
- Al poniente, colinda con el arroyo El Huanacastle.

Para su delimitación se tomo en cuenta la Topografía, del análisis geológico, la mayor parte del área de estudio cuenta con suelo de tipo aluvial (al), estos son depósitos sedimentarios formados por corrientes fluviales en el cauce

y llanura de inundación de los valles fluviales, se caracterizan por tener una menor clasificación de sedimentos areno-limosos. Son suelos de edad reciente. De la Geomorfología, de las hidrología superficial y subterránea. Delos aspectos del clima de la temperatura,

Delimitación del área de influencia.

Para la delimitación del área de influencia ambiental se ha considerado el peor escenario durante la etapa de operación y mantenimiento, sin la aplicación de medidas preventivas, de mitigación y compensación. Se revisaron a detalle cada una de las actividades a desarrollar, así como el tipo de **proyecto** y sus dimensiones, y la ubicación y amplitud de los componentes ambientales con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, estimando la extensión geográfica de las posibles afectaciones. el Área de Influencia directa corresponde al área del **proyecto** en sí (1,487 m²), y el Área de Influencia indirecta corresponde a una zona buffer de 100 metros alrededor de éste (57,302.19m²);



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

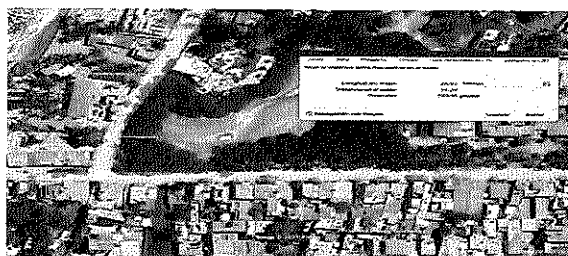
Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Vegetación.

La sobre posición del Polígono del **proyecto** en las Cartas temáticas de Uso del Suelo y Vegetación Serie VI publicada por el **INEGI**, señala que éste se localiza en el uso de suelo de Asentamientos Humanos. El sitio del **proyecto** corresponde a un predio cuyo suelo fue impactado hace varias décadas, principalmente por las actividades comerciales, turísticas y habitacionales llevadas a cabo con el transcurso de los años, ya que estas actividades son la forma más usual de subsistir en la zona.

Existen diferentes tipos de comunidades vegetales identificadas en la zona del proyecto, de acuerdo a la carta de uso de suelo y vegetación del **INEGI** y las visitas de campo realizadas para la elaboración del presente estudio, podemos encontrar el pastizal inducido en la zona costera norte del predio, al Este, se puede observar la Selva Perennifolia y Subcaducifolia en los límites del sistema ambiental, pero lo que más abunda es el uso de suelo agropecuario, el cual rodea y/o colinda en su totalidad con el uso de suelo urbano, en el que se ubica el área de estudio; por ello, la gran mayoría de la vegetación que existe en el área de influencia se encuentra en las riberas del Estero "El Chico", el resto, ha sido sembrada por actividades antropogénicas principalmente ornamentales, dentro y fuera de las propiedades.

En cuanto a la presencia del estero que está en la parte oeste del predio se pudo apreciar que éste se encuentra a más de 20 metros por tanto no afecta la superficie del lote 7 que es que se encuentra más cerca.



Vegetación presente en el predio y área de influencia del **proyecto**.

Dypsis lutesceens (Palma areca), *Mangifera* (Mango), *Artocarpus heterophyllus* (Yaca), *Archontophoenix alexandrae* (Palma real), *Melia azedarach* (Paraíso Carica), *papaya* (Papayo), *Cocos nucifera* (Palma de coco) *Terminalia catappa* (Almendro), *Dypsis lutescens* (Areca/Palmera amarilla), *Strelitzia reginae* (Ave del paraíso o pájaro), *Phyllostachys bambusoides* (Bambú africano), *Bougainvillea sp.* (Buganvillas), *Dioon sp.* (Cicada), *Solandra maxima* (Copa de oro), *Polystichum acrostichoides* (Helecho grande), *Neophrolepsis exalta* (Helecho mediano), *Ixora coccinea L.* (Ixora roja), *Hibiscus sp.* (Majahua), *Sansevieria trifasciata* (Orejas de burro), *Washingtonia robusta* (Palma de abanico mexicana),





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Arenga engleri (Palmera de Formosa), *Draceaba marginata* (Draceana de hoja fina), *Euphorbia milii* (Corona de cristo) y *Codiaeum variegatum* (Crotón).

Fauna.

en el área de estudio, hay modificaciones importantes por el cambio en su vocación original a una zona urbana y a su continua expansión. Las actividades productivas que se realizan en la zona y en las áreas aledañas, han disminuido de manera relevante a las poblaciones de fauna silvestre, con excepción de la riqueza de especies de aves, la cual es relevante en comparación con otras áreas. A continuación, se presentan los resultados faunísticos obtenidos del estudio realizado en el área del predio seleccionado, el cual tuvo como finalidad conocer las especies que se encuentran en el lugar y analizar su función en el ecosistema.

Nombre científico	Nombre común	Estatus NOM-059-SEMAARNAT-2010
Anfibios y reptiles		
<i>Bufo marinus horribilis</i>	Sapo	
<i>Pachymedusa dacnicolor</i>	Rana Verde	
<i>Anolis nebulosus</i>	Roñito	Endémica
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
* <i>Cnemidophorus lineattissimus</i>	Cuije cola azul	Pr
* <i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo	A
<i>Sceloporus horridus</i>	Roño	
<i>Sceloporus melanorhinus</i>	Roño	
* <i>Boa constrictor</i>	Ilama	A
* <i>Lampropeltis triangulum</i>	Falsa coral	A
* <i>Leptophis diplotropis</i>	Culebra verde	A
<i>Masticophis bilineatus</i>	Chirrionera	

Nombre científico	Nombre común	Estatus NOM-059-SEMAARNAT-2010
-------------------	--------------	--------------------------------





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Aves		
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	
<i>Phalacrocorax olivaceus</i>	Pato buzo	
* <i>Aratinga Canicularis</i>	Perico atolero	Pr
* <i>Tigrisoma mexicanum</i>	Garza tigre	Pr
<i>Casmerodius albus</i>	Garzó	
<i>Nycticorax violaceus</i>	Pedrete	
<i>Engretta thula</i>	Garcita	
<i>Engretta caerulea</i>	Garcita	
<i>Cathartes aura</i>	Aura	
<i>Leptotila verreauxi</i>	Paloma	
<i>Glaucidium brasilianum</i>	Lechuza	
<i>Cynanthus latirostris</i>	Chupaflor	
<i>Archilochus alexandri</i>	Chupaflor	
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Luis grande	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate	
<i>Molothrus aeneus</i>	Tordo	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis	
<i>Progne Chalybea</i>	Golondrina	
<i>Passerculus sandwichensis</i>	Gorrión	

Nombre científico	Nombre común	Estatus NOM-059-SEMAARNAT-2010
Mamíferos		
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

<i>Pterontus personatus</i>	Murciélago	
<i>Mormoops megalophylla</i>	Murciélago	
<i>Nasua nasua</i>	Tejón	
<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache	
<i>Marmosa canescens</i>	Tlacuachin	
<i>Sylvilagus canicularis</i>	Conejo	
<i>Sciurus coliaei</i>	Ardilla	
<i>Liomys pictus</i>	Ratón	
<i>Baiomys taylori</i>	Ratón	
<i>Neotoma mexicana</i>	Rata	

En el predio se desarrolla la fauna tradicional de los suelos costeros que incluye insectos como hormigas (*Hymenoptera*), algunas Libélulas (*Odonata*), escarabajos (*Coleoptera*), mariposas y palomillas (*Lepidoptera*), entre otras especies.

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

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

De acuerdo con lo anterior, a continuación, se presentan los principales impactos ambientales:





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación o correctivas por componente ambiental.

- Fase 1.- Limpia, trazo y nivelación del terreno a desarrollar

- Aire: Calidad de Aire / Emisiones: Niveles de Ruido y Vibraciones.

Las medidas de mitigación para este rubro son el riego periódico de las plataformas y áreas que se requieran, mismas que se humedecerán a través de camiones cisterna o pipas y el cubrimiento con lonas de los vehículos de transporte de materiales de bancos. Asimismo, se establecerán horarios prudentes y se llevará a cabo la afinación de maquinaria y equipo de transporte, por otro lado, se evitarán las quemas a cielo abierto de materiales orgánicos, estos se dispondrán en el sitio que designe la autoridad competente en la materia. Ante ello se realizarán pláticas previas, es decir antes de iniciar con las actividades con los proveedores de estos servicios para que se acaten esta disposición ambiental.

- Agua: Calidad agua superficial/subterránea.

Se esperan solo las aguas sanitarias originadas por el uso de baños de los trabajadores y empleados; para estos efectos se prevé la instalación de sanitarios portátiles con lo cual se evitará el fecalismo al aire libre y la contaminación del suelo y mantos freáticos, la empresa que se contrate para tal efecto será la encargada de su mantenimiento y disposición final de los residuos que se generen en estos.

- Suelo: Erosión / erodabilidad, Afectación de hábitats: Calidad de suelo por presencia de desechos.

Suelo. - El material para relleno se adquirirá en bancos de materiales autorizados por la autoridad competente **(SEDES-SEMARNAT-CONAGUA)**.

Residuos sólidos.- El material sobrante producto de las excavaciones será cargado y acarreado en camiones volteo, para ser depositado en sitios aprobados por la autoridad competente en la materia. Se buscará la forma de utilizar una parte de este material en los jardines proyectados en el **proyecto**, en ningún momento se emplearán para el relleno

de lagunas, ríos, arroyos o canales. Para los residuos sólidos urbanos de tipo doméstico que se generen por los trabajadores del **proyecto**, se instalarán tambos de 210 litros de capacidad recubiertos con bolsas plásticas debidamente rotulados con las leyendas que indiquen residuos orgánicos y residuos inorgánicos, los tambos se ubicarán en sitios estratégicos donde haya mayor concentración de personas. Adicionalmente, personal designado vigilará que no se dispongan residuos sólidos en las áreas circundantes a la zona de obras y canales de riego, a fin de evitar daños a elementos hídricos y edáficos. La disposición final de dichos residuos se realizará en el sitio que disponga la autoridad competente en la materia, a través de vehículos propios de la empresa o en su defecto se contrataran los servicios de una empresa especializada en la materia.





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Se colocarán barreras físicas adecuadas (tapiales, mallas, etc.) que minimicen su propagación. Se evitará disponer los residuos en predios cercanos y/o colindantes, para ello se colocarán letreros alusivos y supervisión general diaria.

Residuos peligrosos. No se contempla la generación de residuos peligrosos, sin embargo, habrá circunstancias relacionadas con el mantenimiento de la maquinaria y equipo las cuales pueden ser las causas de ello. En su caso se exigirá al contratista, sea el encargado de retirar los residuos del predio, dándoles un manejo adecuado según su naturaleza y acorde con la normatividad ambiental aplicable en la materia. Los residuos en su caso provendrán principalmente por fugas de combustible, lubricantes a partir de las operaciones de la maquinaria y equipo en el sitio, en este caso se tendría una contaminación por hidrocarburos al contacto con el sustrato. Otro residuo de probable generación serán los restos de limpieza (estopas impregnadas con grasas ya aceites) y aceites gastados.

Para evitar lo antes mencionado, y en su caso, los residuos peligrosos se almacenarán en tambores metálicos herméticos, rotulados, protegidos bajo techo, sobre piso de concreto y bordos para contener derrames.

Para la disposición final de los residuos peligrosos que se generen durante la etapa de preparación del sitio del **proyecto** se contratará a una empresa prestadora de este tipo de servicios debidamente autorizada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**).

- Flora

Se integrará un proyecto paisajístico en jardines interiores del condominio que integre especies vegetales de ornato, señalando a los futuros residentes la importancia del manejo y conservación de estas áreas. Se instruirá a los contratistas de que los materiales necesarios se adquieran favorablemente de bancos debidamente autorizados en materia ambiental, por las autoridades competentes en la materia.

- Fauna

Se colocarán letreros y se concientizará al personal de obra sobre el respeto a la fauna silvestre.

Se instalarán letreros de entrada y salida de vehículos en el área del **proyecto**, así como también letreros restrictivos de velocidad y de precaución maquinaria trabajando, y barreras de delimitación física y protección de transeúntes.

- Fase 2.-Construcción del Condominio

- Aire: Calidad de Aire / Emisiones. Niveles de Ruido y Vibraciones

Como medidas de mitigación se emplearán riegos periódicos de las áreas de trabajo cuando sean necesarios, afinación del equipo de transporte y maquinaria y la supervisión para la prohibición de quemas de material de





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

desecho (residuos sólidos urbanos).

- Agua: Calidad agua superficial/subterránea

Propiamente no se generarán aguas residuales en la etapa de construcción se esperan solo las aguas sanitarias originadas por el uso de baños de los trabajadores y empleados; para estos efectos se prevé el uso de sanitarios portátiles a efecto de evitar el fecalismo al aire libre, para lo cual se contratará a una empresa que preste este tipo de servicios, misma que se encargará del mantenimiento de los sanitarios y la disposición de los residuos que se generen en estos.

Con relación a proteger los cuerpos de agua existentes en el área de influencia al sitio del **proyecto**, se delimitará el área de trabajo para evitar afectaciones a los mismos.

- Suelo: Erosión / erodabilidad. Afectación de hábitats: Calidad de suelo por presencia de desechos

Suelo. Se darán todos los pasos y recomendaciones para adecuar el predio a los requerimientos de exigencias de estructura e infraestructuras del **proyecto**. Esto implica el retiro de material no propio; sin embargo, como se ha mencionado el sitio del **proyecto** cuenta con una superficie muy pequeña la cual ya se encuentra previamente impactada por lo que no se espera la generación de suelo con capa vegetal, en caso de existirlo este será donado a viveros locales para que pueda ser aprovechado.

Residuos Sólidos. Todos los residuos sólidos originados por sobrantes de materiales tales como mezclas, trozos de block, madera, cartón, varillas, mangueras, botes de aluminio, plásticos, etc. Serán debidamente ordenados y clasificados, para su retiro en camiones volteos a sitios aprobados, o bien para su reciclaje como los casos de cartón,

aluminio, fierro, etc. En caso de existir en la zona, de igual manera se instalarán contenedores con las leyendas que indiquen "Residuos orgánicos" y "Residuos inorgánicos" en sitios estratégicos principalmente en los sitios donde haya mayor concentración de personas. En relación con el escombros que pudiera llegar a generarse éste se dispondrá en el lugar que indique la autoridad competente en la materia.

Se tiene contemplado establecer un programa de manejo de los residuos que se generen.

Se colocarán barreras físicas adecuadas (tapiales, mallas, etc.) que minimicen su propagación.

Se evitará disponer los residuos en predios cercanos y/o colindantes.

Residuos peligrosos. No se contempla la generación de residuos peligrosos; sin embargo, habrá circunstancias relacionadas con el mantenimiento de la maquinaria y equipo las cuales pueden ser las causas de ello. En su caso





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

se exigirá al contratista, sea el encargado de retirar los residuos del predio, dándoles un manejo adecuado según su naturaleza y acorde con la normatividad ambiental aplicable en la materia.

Para evitar lo antes señalado y en su caso, los residuos peligrosos se almacenarán en tambores metálicos herméticos, rotulados, protegidos bajo techo, sobre piso de concreto y bordos para contener derrames.

Los residuos en su caso provendrían principalmente por fugas de combustible, lubricantes a partir de las operaciones de la maquinaria y equipo en el sitio, en este caso se tendría una contaminación por hidrocarburos al contacto con el sustrato. Otro residuo de probable generación serán los restos de limpieza (estopas impregnadas con grasas ya aceites) y aceites gastados.

Para la disposición final de los residuos peligrosos que se generen durante la etapa de construcción del sitio del proyecto se contratará a una empresa prestadora de este tipo de servicios debidamente autorizada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**).

- Flora

La medida de mitigación palpable, y como se menciona en el apartado de preparación del sitio se integrará un proyecto paisajístico en jardineras en el que se integrarán especies propias o adaptadas, señalando a los futuros residentes la importancia del manejo y conservación de estas áreas.

- Fauna

Respecto a este punto, se tendrá especial cuidado de no perjudicar la fauna que se presente, evitando dañar guaridas y permitiendo al animal huir provocando ruidos estridentes.

De igual manera, se prohibirá en todo momento molestar, cazar o aprovechar las especies animales presentes en toda el área y en todas las etapas, para lo cual se instalarán letreros alusivos a dichas actividades.

Las medidas más registrables es la implementación de letreros señalando el cuidado de la especie. Adicionalmente, el desmonte debe hacerse de manera selectiva y unidireccional para permitir a los animales que huyan.

Se instalarán letreros de entrada y salida de vehículos en el área del proyecto, así como también letreros restrictivos de velocidad y de precaución máquinas trabajando, se prohíbe el paso a personas extrañas, solo personal autorizado, se prohíbe el aprovechamiento de flora y fauna.





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

En el caso de algún fenómeno natural propio de la región, se implementará un plan de contingencias señalando rutas de evacuación, o refugio para los trabajadores, apegándose a las indicaciones de los organismos Estatal y Municipal encargados.

- Fase 3.- Operación del Condominio

- Aire: Calidad de Aire / Emisiones. Niveles de Ruido y Vibraciones

En virtud de que en esta etapa no se generan emisiones de polvos y humos, así como los ruidos son mínimos derivados por la propia ocupación, no será necesario implementar medidas de mitigación.

- Agua: Calidad agua

Todos estos residuos serán canalizados a través del sistema o red interior de drenaje sanitario, el cual desembocará a la red general del Municipio.

- Suelo: Erosión / erodabilidad. Afectación de hábitats: Calidad de suelo por presencia de desechos

Residuos sólidos urbanos. La asociación de condóminos, la promovente del **proyecto** se hará cargo del manejo de dichos residuos, para lo cual se contratará a una empresa que preste este tipo de servicios, misma que se encargará de darles la disposición final adecuada, se contempla por parte de la empresa el establecer e implementar un programa de manejo de residuos en el sitio del proyecto. Una vez que sean entregadas las obras a la asociación, esta coordinará el servicio, con el municipio, a través del departamento de aseo público, se hará responsable de la recolección y disposición final de dichos residuos.

- Flora

Se mantendrá la política en manera permanente donde se señalará claramente la responsabilidad en el cuidado, conservación y buen uso de todas las áreas verdes. Por ello, para el éxito de esta medida se debe implementar un programa de ajardinamiento y hacerlo del conocimiento mediante folletos a los futuros usuarios haciéndoles sugerencias en el cuidado de áreas verdes y la introducción de especies adecuadas.

- Fauna

Se recomienda un reglamento que señale las políticas y obligaciones tendientes al buen uso, conservación y preservación tanto de las instalaciones, de las obligaciones ciudadanas de protección al medio ambiente y su entorno, favoreciendo la educación ambiental en el tema de cuidado de áreas verdes, ahorro de agua y energía, y manejo y disposición de residuos sólidos

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



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

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

Pronóstico del escenario sin proyecto:

Actualmente en el sitio donde se inserta el **proyecto** se encuentran las instalaciones de bungalows que no se encuentra operando debido al estado de deterioro, y que corren el riesgo de colapsar; con una superficie pequeña en comparativa con los grandes desarrollos de la Riviera Nayarit. Aunado a que éste forma parte de una afectación general de lo que comprende a la localidad de La Peñita de Jaltemba; en donde actualmente toda la franja costera se encuentra invadida por la mancha urbana en donde no queda espacio alguno que presente condiciones ambientales originales. Por lo anterior, en caso de que no se lleve a cabo la construcción del presente **proyecto**, ambientalmente no existirá cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, porque es una zona ya urbanizada, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, por lo que las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de dicha actividad, sin embargo el estado de deterioro actual de las obras construidas representa un riesgo civil para la población.

Pronóstico del escenario ambiental del proyecto sin medidas de mitigación.

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en el capítulo V de la presente MIAP, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al área directamente circundante, por tratarse de un terreno con topografía básicamente plana. El impacto más significativo durante la construcción y operación del **proyecto**, serán por medio de la generación de escombros producto de la demolición, así como de residuos sólidos urbanos y de aguas residuales al suelo, subsuelo y al océano ruidos durante la hora de trabajo; así como el consumo desmedido que se pudiera provocar a los recursos naturales. Otros factores no menos importantes son la mala iluminación nocturna, contaminación auditiva por medio de altavoces, contaminación a la atmósfera por medio de una mala combustión de hidrocarburos, uso inadecuado de la zona federal marítimo terrestre, entre otras posibles afectaciones. Estos impactos serán principalmente puntuales, aunque podrían extenderse a la zona directamente colindante al área del **proyecto**; sin embargo, por tratarse de una zona altamente perturbada, con un nivel alto de fragmentación y aislamiento, no provocarán alteraciones en los ecosistemas terrestre ni marino y 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. En caso de que no se



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

respeten las medidas de mitigación propuestas los impactos del **proyecto** serían mayores y si se considera que el área del proyecto se encuentra actualmente perturbado los impactos ambientales negativos incrementarían sobre el ecosistema.

- Mala disposición de residuos.
- Iluminación excesiva.
- Cubrir el suelo libre con firme de concreto y/o piso artificial.
- Descarga de aguas residuales al mar o al subsuelo.
- Desplante de construcciones con m2 con niveles de pisos libres.
- Emitir todo tipo de contaminación (sonido, tierra, agua, aire, subsuelo) sin medida ni concientización.

En los puntos anteriores se puede explicar lo que pasaría si no se implementaran de manera adecuada las medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales detectados, con una construcción que tuviera piso cubriendo el suelo natural y sin espacios que permitieran la infiltración, que las descargas de aguas residuales se llevaran directamente al mar o al subsuelo, etc. La tendencia actual de la zona litoral considerando el cambio climático contempla el incremento en los niveles del mar, pudiendo ocasionar inundación en la zona de estudio; sin embargo, este cambio será gradual y se tomarán medidas conforme se vayan observando cambios.

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

La construcción y operación del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la integración de las instalaciones de un edificio residencial al terreno en el que se inscribe, compensando las áreas de desplante del **proyecto** por una mayor densidad y biodiversidad florística en las áreas verdes y permitiendo la recuperación de los servicios ambientales. Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante. Durante la operación se reducirá su participación en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para el ecosistema marino a causa del uso urbano del suelo y por la liberación gradual de diversas sustancias y partículas utilizadas en la operación de los proyectos de la franja costera, sobre todo por los agroquímicos utilizados indiscriminadamente, por el inadecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos, y por la contaminación lumínica nocturna, provocando la degradación gradual de ambos ecosistemas sin que pueda atribuirse este conjunto de afectaciones al **proyecto** mismo.





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

11. Análisis Técnico.

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

Desde la perspectiva de suelo y ocupación urbana se tiene que para el **proyecto**:

La mayor parte del área de estudio cuenta con suelo de tipo aluvial (al), estos son depósitos sedimentarios formados por corrientes fluviales en el cauce y llanura de inundación de los valles fluviales, se caracterizan por tener una menor clasificación de sedimentos areno-limosos. Son suelos de edad reciente. A lo que desplantar las obras pretendidas y sus amenidades es suficientemente soportable para la densidad de ese tipo edafológico y con impactación mediana.

Para lo que también es importante considerar es el aspecto de las elevaciones para el desarrollo del desplante, ya que área de estudio presenta elevaciones que van de los 0 a los 50 metros sobre el nivel del mar, predominando el rango de elevación entre 0 y 50 m.s.n.m., el polígono que se pretende desarrollar (área de aplicación), se ubica en rangos de elevación de entre los 0 y los 50 metros S.N.M.M. y aún más viable para las nuevas obras.

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

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

La **promovente** presenta un Programa de vigilancia ambiental, en dicho programa establece lo siguiente:

Objetivos: El objetivo primordial del presente programa es, en primera instancia, cubrir los requisitos en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente y en consecuencia mitigar los impactos ambientales atribuibles al **proyecto** que nos ocupa.



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Otros objetivos asociados son los siguientes:

- Realizar la calendarización de las medidas impuestas y señaladas en la MIA a efecto de dar un seguimiento puntual a todas y cada una de ellas e implementar acciones que permitan proteger y equilibrar el entorno natural de la zona.
- Reducir y controlar en todas las fases del proyecto la emisión de residuos; sean estos líquidos, sólidos o gaseosos para evitar la contaminación de los recursos naturales del sitio.
- Garantizar el buen manejo de la flora y fauna asociada al proyecto, tendiente a la conservación y protección de estas. Además de **Indicadores de resultados**.

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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º Inciso A fracción VII. Subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, **"Condominio Residencial Vertical "Nukma"**; ubicado dentro de la zona urbana, de la localidad de La Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela Nayarit, en específicamente en la Manzana 10, Lotes 7,8, y 9 de la Colonia Pescadores, estará conformado por la fusión de tres diferentes terrenos.

a) El **proyecto** consiste en: se tiene como antecedente que se somete a evaluación en materia de impacto ambiental lo siguiente:

Concesión número ISO MR DGZF-420/06 considera una "superficie de 528.87 m² (quinientos veintiocho metros cuadrados y ochenta y siete centímetros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en: 12 bungalows contruidos con cimentación a base de mampostería de piedra brasa, dalas, castillos y columnas de concreto armado, muros de block de jal, techos de bóveda catalana sobre vigas de fierro, firmes de concreto, pisos terminados en mosaico y vitropiso, dos terrazas, un andador, una bodega, estacionamiento y alberca, localizada en calle Mirador N° 5, colonia Los Pescadores, La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Estado de Nayarit, exclusivamente para uso de bungalows, alberca, dos terrazas, andador, bodega y estacionamiento."

Y que además, fuera de la Zona Federal Marítimo Terrestre también existe construcción perteneciente a los mismos bungalows descritos. Dichas obras se encuentran abandonadas, inoperantes, obsoletas y en riesgo de colapsar, por lo que serán derribadas para la construcción del nuevo proyecto, para la cual se cuenta con licencia de demolición número DDUE: 1578/2023 otorgada por la dirección de desarrollo urbano y ecología del municipio de Compostela Nayarit.

Derivado de lo anterior, es que se tuvo que derrumbar dicha construcción, a efecto de dar cumplimiento al oficio DMPC/150/2023, y no afectar la integridad de la población; en las siguientes ilustraciones se pueden apreciar las





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

áreas construidas dentro de la zona concesionada como zona federal marítimo terrestre, así como del resto de la propiedad.

La **promovente** recalca que dicha delimitación corresponde a la vigente en el año en que se otorgó el título de concesión (año 2006)



----- Límite Pleamar máxima ----- Limite de Zona federal marítimo terrestre
----- Polígono título de concesión ISO MR DGZF-420/06 ----- Polígonos del proyecto

Así que, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio residencial que se desarrollará bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio en forma vertical, que incluye un sótano para estacionamiento, 5 niveles de construcción el cual albergará 54 departamentos habitacionales, además de diversas amenidades y áreas de uso común como área de recepción, área comercial, jardineras, pasillos, albercas, y por ultimo un "Rooftop", para gimnasio, alberca, bar, bodega, baños, sauna, etcétera, el proyecto se construirá en una superficie de 1487 m². Pretende dar continuidad al uso que se ha dado a las obras existentes, misma que serán demolidas, como establecimiento de alojamiento residencial, participando en la oferta de servicios turísticos en la franja costera de la localidad de La Peñita de Jaltemba, coexistiendo en su entorno con más infraestructura de hoteles, villas y restaurantes de playa.

Las superficies de los tres terrenos con base en las escrituras suma un total de 1,487.00 m².

El presente **proyecto** ocupa tres zonas: 3 zonas de predio de propiedad:

1. Zona Federal Marítimo Terrestre (ZF) y Zona Federal de Estero (ZFE);
2. Terrenos ganados al mar (TGM)





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

3. Propiedad privada

El **proyecto** tienen una superficie de afectación de Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) de 423.73 m² en total, mientras que la superficie de afectación por terrenos ganados al mar (TGM), es de 293.10 m².

la superficie de 423.73 m² afectada por zona federal marítimo terrestre solo será utilizada para proyectar áreas comunes (amenidades) del condominio, como pueden ser albercas, terrazas, etcétera, mientras que la superficie sin afectaciones (1,062.83 m²), y la afectación por terrenos ganados al mar (293.10 m²), serán utilizadas libremente para la construcción de los departamentos y demás espacios habitables del **proyecto**.

Superficies afectadas por zona federal y terrenos ganados al mar

Zona	Descripción	Superficie (m ²)	Porcentaje del total
1	Superficie sin afectaciones	769.73	51.78%
2	Afectación por TGM	293.10	19.72%
3	Área susceptible de enajenación	1,062.83	71.50%
	Afectación por ZFMT	28.50%	423.73
Superficie de proyecto (m²)		1,486.56	100.00%

El proyecto arquitectónico está conformado por el sótano, planta baja, niveles y un "Rooftop", los cuales se describen a continuación:

Sótano: Está conformada por un total de 1,130.92 m² los cuales lo conforman el estacionamiento con un área de 960.89 m², circulación vertical (ascensor) con un área de 36.60 m², unas áreas de servicio con un 6.92 m², un cuarto eléctrico con un área de 38.44 m², una cisterna de 71.92 m² y un cuarto de bombeo con un área de 16.14 m².

Desglose de superficies del sótano

Descripción del espacio	M2	%
Estacionamiento	960.89	85%
Circulación Vertical	36.61	3%
Servicios	6.92	1%





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Cuarto eléctrico	38.44	3%
Cisterna	71.92	6%
Cuarto de Bombeo	16.14	1%
Total	1,130.92	100%

Planta baja: Se conforma por un total de 1,007.83 m² que están conformados por un área vendible de 316.07 m², una circulación vertical (ascensor) con un área de 16.24 m², un acceso de 86.25 m², una recepción de 26.88 m², un área común cubierta con 303.36 m², una zona comercial de 165.25 m², una rampa de estacionamiento con un área de 38.56 m², unas áreas de servicio con 4.55 m², amenidades de apoyo con 15.54 m², jardinera con 35.15 m², además de contar con una alberca de 92.21 m². Se contará con 1 departamento de una recamará, dos departamentos de 2 recamaras y de tres recámaras 1 departamento, para tener un total de 4 departamentos en planta baja.

Planta tipo nivel 1: Se conforma por 1,007.83 m², de los cuales se dividen en un área vendible de 834.74 m², un área para circulación con 127.91 m², una circulación vertical (ascensor) con un área de 16.24 m², un área de servicios de 7.73 m², áreas de jardinería con 21.22 m². Además de contar con áreas adicionales como lo son los vacíos que equivalen a 70.15 m² y además áreas destinadas para ductos con un total de 9.95 m². Contará con un total de 10 departamentos de los cuales uno solo tendrá una recamara, de dos recamaras se tendrán 8 departamentos y de 3 recamaras solo 1 departamento.

Rooftop: Se conforma por un área total de 959.75 m² que contemplan un ara de tikiBar+bodega con un área de 59.08 m², un GYM con un área total de 41.69 m², un área para yoga Deck con 31.82 m², una cocina social de 46.05 m², un Infinity pool de 85.59 m², áreas de estar con 25847 m², áreas para servicios con 7.29 m², baños y sauna con 27.04 m², área de equipos con 61.05 m², área para circulaciones con 123.90 m², un área para circulación vertical (ascensor) con un área de 18.14 m², áreas para bodega con 18.62 m², un área de 130.94 m² (área pendiente por definir), además de áreas con vacíos que conforman un total de 50 m.

ahora se presenta el análisis de metros construidos por cada nivel del **proyecto** para poder determinar el C.O.S. y C.U.S. del **proyecto**.

NIVELES	CUS total		COS total	
	M2	%	M2	%
PLANTA BAJA	1,007.85	17%	1,007.85	68%





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

NIVEL 1	1,007.84	17%	1,007.84	68%
NIVEL 2	986.62	17%	986.62	66%
NIVEL 3	986.62	17%	986.62	66%
NIVEL 4	986.62	17%	986.62	66%
NIVEL 5	986.62	17%	986.62	66%

Total utilizado: 5,940.95 correspondiente al 100%. El **proyecto**, se desplantara sobre una superficie de 1,189.60 m² que corresponden al 80% de la superficie total del **proyecto** (C.O.S.), así mismo se proyecta un total de 5,948.00 m² en 6 niveles, además del sótano y el Rooftop.

El área del **proyecto** cuenta con todos los servicios urbanos requeridos por el proyecto: agua potable, drenaje y alcantarillado, saneamiento de aguas residuales, energía eléctrica y telefonía con registros de conexión ubicados frente al propio predio; asimismo, cuenta con vialidades locales.

Cálculo de la demanda de agua potable del proyecto y de aportación de aguas residuales al sistema de drenaje local.

El cálculo de la demanda de agua potable y de la aportación de aguas residuales se realizó en base a la capacidad máxima del proyecto de 54 bungalows y 5 empleados, considerando una ocupación promedio anual del 60%.

En base a lo anterior, y al método y coeficientes de diseño establecidos en el "Manual de diseño de agua potable, alcantarillado y saneamiento" de la Comisión Nacional del Agua de 2007, se estima que el proyecto tendrá una demanda media anual de 11,935.50 m³ con una aportación de 8,951.63 m³ de aguas residuales al sistema de alcantarillado, con máximos diarios de 54,500 litros por día.

El servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento será dotado por el Sistema Integral de Agua Potable y Alcantarillado (**SIAPA**) de Guayabitos, La Peñita de Jaltemba y Los Ayala.

Cálculo de la demanda de agua potable					
Elemento	Capacidad	Consumo (lts/día)	Demanda diaria (litros)	Demanda anual (m ³)	Demanda media anual al 60% de capacidad (m ³)
Unidades	54	1000	54,000	19,710.00	11,826.00





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

Trabajadores	5	100	500	182.5	109.5
Total	-	-	54,500	19,892.50	11,935.50
Cálculo de la aportación de aguas residuales					
Aportación	0.75% de la demanda de agua potable	54,500	40,875	14,919.38	8,951.63

Respecto a los desechos sólidos urbanos la **promovente** refiere lo siguiente:

Recolección de basura.

En el área de estudio se registra la existencia de un relleno sanitario, ubicado en la localidad de La Peñita de Jaltemba. El cual se encuentra categorizado por la norma mexicana **NOM-083-SEMARNAT-2003** respecto a tonelaje de residuos que recibe diariamente con la categoría Tipo D, es decir, recibe un volumen menor a 10 ton/día.

A continuación se muestra la poligonal del sitio del **proyecto**:

Cuadro de construcción área de aplicación del proyecto		
V	X	Y
1	474,295.15	2,327,171.66
2	474,306.01	2,327,166.86
3	474,347.28	2,327,148.63
4	474,336.08	2,327,136.84
5	474,329.42	2,327,128.18
6	474,290.77	2,327,144.63
7	474,277.00	2,327,150.58
1	474,295.15	2,327,171.66
Superficie = 1,486.560 m ²		

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





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

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



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

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





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

CONDICIONANTES

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

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

- 1 En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
- 2 La extracción de aguas marinas es regulada por la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**). Esta ley establece que la extracción de aguas marinas no requiere de una concesión, "excepto cuando se trata de desalinización" (**LAN, Art. 17, reformado en 2004**). Por lo que deberá tramitar un título de concesión otorgado a través de la Comisión Nacional del Agua, para el uso agua de mar para el establecimiento en autorización en materia de impacto ambiental para la desalinización, de la cual deberá hacer uso para las diferentes etapas contenidas en el Considerando 6 del presente Oficio.
- 3 Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio del resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
- 4 Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

- 5 Previo al inicio de la ejecución de actividades y las obras propuestas para el **proyecto** deberá tramitar su alta como generador de residuos peligrosos. en acato a lo contenido en la **NOM-161-SEMARNAT-2011**.
- 6 Además deberá presentar, previo al inicio de las diferentes etapas propuestas en el considerando 6, las licencias y permisos en materia urbana, siendo las licencias de uso de suelo y de construcción otorgadas por el H. ayuntamiento del cual sea su competencia.
- 7 Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
- 8 El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
- 9 En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
- 10 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.
- 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





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

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

- La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
- 12 La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
- 13 Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
- 14 Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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





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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

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 ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**.

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio a el **C. JUAN CARLOS CARRILLO DE LA CRUZ representante legal de la persona moral denominada DESARROLLADORA DECCAT, S.A.P.I. 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



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1034/2025

35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



- c.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.**- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **LIC. GUSTAVO ALFONSO AYÓN AGUIRRE.** - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit. - Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO.** - Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS** -Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.** -Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **ARCHIVO 18NA2024TD048**

No. Bitácora: 18/MP-0034/08/24

JRG/OTA/vlal



2025
Año de
La Mujer
Indígena