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

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

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

PROFEPA
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL ESTADO DE NAYARIT.
24 MAR. 2025
RECIBIDO
OFICIALÍA DE PARTES

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

Tepic, Nayarit a 14 de marzo de 2025

Asunto: **Se emite Resolutivo**

Karen Ornelas Duran
20 Marzo 2025
9:51 am

C. SERGIO EDUARDO CANTU DE LA GARZA
APODERADO LEGAL DEL
C. ADOLFO IBARRA DE LA TORRE
Calle: [redacted]
Colonia [redacted]
[redacted]
Teléfono [redacted]
Correo electrónico: Email: [redacted]

Personas autorizadas para recibir notificaciones:
C. Ricardo Alberto Simental Zapata, C. José Antonio Sandoval González,
C. Ricardo Alberto Simental Tovar, C. Karen Gisself Ornelas Durán,
C. Juan Francisco Meza Mencías y C. Marth Elena Tovar Madero.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Sergio Eduardo Cantú de la Garza** apoderado legal del **C. Adolfo Ibarra De La Torre**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente** para el proyecto denominado **"MIA-P DE OPERACIÓN PARA EL CONDOMINIO TORRE TONATIUH EN BUCERIAS, BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT"**, en lo sucesivo identificado como el **proyecto**; ubicado en Calle Retorno Playa las Minitas Lote 10 y 11 de la Manzana 05 de la Zona B, Fraccionamiento Playas de Huanacaxtle en la localidad de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit. En las coordenadas UTM X =5 y Y =1 DATUM WGS84.

RESULTANDO

III. Que el *13 de noviembre del 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito a la fecha de su presentación, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **I8NA2024TD078.** A través de Formato con Homoclave FF-SEMARNAT-117 requisitado el 12 *de noviembre de 2024.*

IV. Que el *20 de noviembre 2024*, mediante escrito a la fecha de su presentación, la **promovente**, presentó la página del periódico de *19 de noviembre 2024*, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I

del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

V. Que el *21 de noviembre de 2024*, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/0051/24**, 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 *14 al 20 de noviembre de 2024* (incluye extemporáneos).

VI. Que el *27 de noviembre 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.

VII. Que mediante oficios núm. 138.01.03/5797/2024 y 138.01.03/5798/2024 ambos con fecha de *27 de noviembre de 2024* respectivamente, esta Oficina de Representación notificó al Ayuntamiento del Municipio de Bahía de Banderas, con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de **OROMAPAS**.

VIII. Que mediante oficio número: 138.01.03/5800/2024 con fecha de *27 de noviembre de 2024* respectivamente, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**).

IX. Derivado del oficio 138.01.03/5798/2024 de fecha *27 de noviembre de 2024*, la Dirección General de **OROMAPAS** en el Estado de Nayarit, mediante oficio Número: D.G. 1145/2024, de fecha 09 *de diciembre del 2024* dio respuesta respecto del sitio del **proyecto**, ingresado a esta Oficina de Representación el 11 del mismo mes y año. La cual emite consideraciones que se tomarán en el cuerpo para el presente Oficio.

X. Que de fecha *03 de diciembre del 2024* la **promovente** presentó información en alcance que se tomará en consideración para la presente resolución.

XI. Que de fecha *22 de enero del 2025* la **promovente** presentó información en alcance que se tomará en consideración para la presente resolución.

XII. 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

2. Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX , 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° Inciso Q), 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 3° Inciso A, fracción VII subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el *27 de julio de 2022*.

3. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5° Inciso Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

4. 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.

5. 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**.

6. 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:

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**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó la **promovente, de las informaciones en alcance presentadas** y, en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

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 el **promovente** en ésta, el **proyecto** presenta una sanción administrativa ya que consta de un edificio existente fue actuado por la representación local de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en el Estado de Nayarit, mediante el procedimiento administrativo de inspección y sanción en materia de impacto ambiental que culminó con la emisión y notificación del oficio resolutivo número No. PFPA/24.S/2C.27.S/0038/24/0079 del Expediente Administrativo No. PFPA/24.I/3S.4/0038-24, en el cual se impuso a la *promovente*, entre otras medidas de compensación, sanción económica que fue pagada el *10 de octubre de 2024* y de lo siguiente:

En el cuerpo del resolutivo No. PFPA/24.S/2C.27.S/0038/24/0079 mencionado, se reproduce la descripción de las obras actuadas según el acta de inspección respectiva, de la cual se muestra el siguiente párrafo:

"observándose lo que a continuación se mencionan: en una superficie aproximada de 912 metros cuadrados se observan las siguientes obras: La construcción de un Edificio en Obra Negra (sótano terminado). con muros enjarrados y columnas de concreto con lozas terminadas en cada nivel el cual está conformado por sótano planta baja y estacionamiento el proyecto cuenta con planta baja y cinco niveles. Cuenta con un roof Garden. En acabados en un 40 por ciento. Con todo el cableado eléctrico en el proyecto. Dicho proyecto se encuentra dentro de la zona urbana en el cual cuenta con todos los servicios públicas.

Todas las medidas que se realizaron son aproximadas mismas que se realizaron con la ayuda una cinta métrica marca Trupen de 30 metros de longitud. Y con un GPS marca Garmin WGS84 con 4 metros más menos de error."

Entendiendo la imposibilidad física de medir al centímetro la superficie de las obras de obra negra existentes en cada uno de los 6 niveles, planta baja y sótano, o en cada unidad habitacional, áreas comunes, áreas de equipamiento y servicios, estacionamiento, áreas abiertas, etc. Se presenta la siguiente tabla de obras existentes, complementaria, con el desglose de superficies constructivas por cada nivel, con la descripción de cada elemento que compone el edificio, con la superficie real de cada uno, y la suma por nivel, con una suma general al final. Debido a que el edificio estaba terminado en su obra negra con cierto avance en los acabados al momento del inicio del procedimiento administrativo mediante el levantamiento del acta de inspección correspondiente, la columna de obras existentes es igual a la columna de obras actuadas por la **PROFEPA**.

SUPERFICIES DEL PROYECTO	**M2**
Superficie total del predio	919.72

NIVELES Y AREAS CONSTRUCTIVAS ACTUADAS POR LA PROFEPA	**Obras existentes (en m2)**	**Obras sancionadas por la PROFEPA (acorde a la Resolución Administrativa).**	**Diferencia de superficie entre obras existentes y sancionadas**
PLANTA BAJA			
Areas techadas			
departamento num. 100 con area techada	77.00	77.00	0.00
area de gimnasio	40.09	40.09	0.00
sala común con baño	28.78	28.78	0.00

area de alberca	102.00	102.00	0.00
Estacionamientos 1 al 4 y rampa al sotano	64.96	64.96	0.00
Estacionamientos 5 al 10 parte cubierta	32.10	32.10	0.00
Escaleras, elevadores	67.49	67.49	0.00
TOTAL CONTRUCCION TECHADA EN PLANTA BAJA (COS)	412.42	412.42	0.00
Areas no techadas			
Estacionamientos 5 al 10 parte descubierta	212.80	212.80	0.00
terraza depto. 100 no techada	37.67	37.67	0.00
area comun exterior para salas al exterior y camastros	200.86	200.86	0.00
area de verde con pasto para area de juegos	36.42	36.42	0.00
area para mesas con sombrillas	19.55	19.55	0.00
TOTAL CONSTRUCCION NO TECHADA EN PLANTA BAJA	507.30	507.30	0.00
Areas totales en planta baja igual al total del terreno	919.72	919.72	0.00
SOTANO	**Existente (en m2)**	**actuada PROFEPA**	**Diferencia**
18 bodegas para almacenamiento de apartamento	81.97	81.97	0.00
area de maquinas para equipo de alberca	12.55	12.55	0.00
area para equipo hidroneumatico	21.00	21.00	0.00
1 bodega para almacen	6.44	6.44	0.00
1 bodega para herramientas	5.00	5.00	0.00
2 bodegas para resguardo de equipo de mantenimiento y limpieza	11.00	11.00	0.00
area de estacionamientos 12 al 18	355.73	355.73	0.00
Total construcción Sótano	493.69	493.69	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 1	**Existente (en m2)**	**actuada PROFEPA**	**Diferencia**

departamento num. 101	137.39	137.39	0.00
departamento num. 102	101.51	101.51	0.00
departamento num. 103	153.57	153.57	0.00
area comun	18.51	18.51	0.00
Total construcción Nivel 1	410.98	410.98	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 2	**Existente (en m2)**	**actuada PROFEPA**	**Diferencia**
departamento num. 201	137.39	137.39	0.00
departamento num. 202	101.51	101.51	0.00
departamento num. 203	65.88	65.88	0.00
departamento num. 204	76.75	76.75	0.00
area comun	29.45	29.45	0.00
Total construcción Nivel 2	410.98	410.98	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 3	**Existente (en m2)**	**actuada PROFEPA**	**Diferencia**
departamento num. 301	137.39	137.39	0.00
departamento num. 302	101.51	101.51	0.00
departamento num. 303	153.57	153.57	0.00
area comun	18.51	18.51	0.00
Total construcción Nivel 3	410.98	410.98	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 4	**Existente (en m2)**	**actuada PROFEPA**	**Diferencia**
departamento num. 401	137.39	137.39	0.00
departamento num. 402	101.51	101.51	0.00
departamento num. 403	65.88	65.88	0.00
departamento num. 404	76.75	76.75	0.00
area comun	29.45	29.45	0.00
Total construcción Nivel 4	410.98	410.98	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 5	**Existente (en m2)**	**actuada PROFEPA**	**Diferencia**

departamento num. 501	137.42	137.42	0.00
departamento num. 502	100.68	100.68	0.00
departamento num. 503	153.57	153.57	0.00
area comun	19.31	19.31	0.00
Total construcción Nivel 5	410.98	410.98	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL AZOTEA	**Existente (en m2)**	**actuada PROFEPA**	**Diferencia**
roof garden con pergolados	101.85	101.85	0.00
roof garden descubierto	309.13	309.13	0.00
Total area de roof garden	410.98	821.96	0.00
SUMA TODOS LOS NIVELES SUPERIORES TECHADOS	**2,054.90**	**2,054.90**	**0.00**

RESUMEN GENERAL DE ACABADOS	Total del proyecto	Unidad	actuada PROFEPA	Pendientes de realizar	Porcentaje por realizar
aplanados en muros	4916.95	m2	1966.78	2950.17	60%
yeso en muros	5090.64	m2	2036.26	3054.38	60%
piso	3315.57	m2	1319.03	1996.54	60%
plafon	2512.94	m2	0.00	2512.94	100%
carpinteria	176.00	pzas	0.00	176.00	100%
canceleria	155.00	pzas	0.00	155.00	100%
instalación electrica	1798.00	salidas	0.00	1798.00	100%
instalacion hidrosanitaria	372.00	salidas	0.00	372.00	100%
equipos AAC	57.00	pzas	0.00	57.00	100%
Area verde (jardineria)	90.53	m2	0.00	90.53	100%
TOTALES	**18484.63**		**5322.06**	**13162.57**	**71%**

consiste en: el predio del **proyecto** se compone por los lotes número 10 y 11 del Fraccionamiento Playa de Huanacaxtle, de acuerdo con el plano topográfico proporcionado por el promovente, cuenta con una superficie aproximada de 919.72 m^2 para el desplante de las obras del **proyecto**.

En esta superficie se construirá una torre de condominios de seis niveles habitacionales, con 18 unidades habitacionales, más un nivel de sótano, con la siguiente descripción:

SÓTANO

El nivel del sótano contara con 18 bodegas destinadas como almacenamiento para las unidades habitacionales.

Cuenta con un área para las máquinas y el equipo de la alberca, una cisterna con capacidad de 45,000 m^3 para los departamentos, un área destinada para el equipo hidroneumático y 4 bodegas que se utilizaran para el almacenamiento de herramientas, equipo de mantenimiento y materiales de limpieza.
El sótano contará con un estacionamiento accesible por una rampa de 5.79 de ancho x 9.88 de largo y 8 cajones para estacionamiento de vehículos pertenecientes a los residentes.

El acceso peatonal a este nivel será posible a través de un elevador para pasajeros con capacidad de 6 personas, el cual cuenta con rampa para discapacitados, o una escalera que conecta con la planta baja del edificio.

PLANTA BAJA

El ingreso peatonal al edificio se realiza desde la vialidad Playa los Picos ingresando por uno de los dos ingresos hacia el área común ubicada en la planta baja de la torre. Se cuenta con rampa para discapacitados y caseta de seguridad con control de voz.

Dentro del área techada se ubicarán un gimnasio, el área de alberca con un medio baño y una sala de estar con baños para hombres y mujeres.

En el área descubierta se contara con 6 cajones de estacionamientos semitechados y 4 cajones techados, un área común de 200.86 m^2 de piso de porcelana para salas exteriores y camastros, área verde de 36,42 m^2 para el disfrute de los residentes, así como un área designada para mesas con sombrillas.

Se hace notar que todos los departamentos presentes en el proyecto presentan las siguientes características comunes:

Los departamentos estarán acabados con muros de yeso y pintura, pisos de porcelanato con zoclo, y plafones de Tablaroca en interiores y de durock en exteriores. La puerta principal será de metal, mientras que las puertas interiores estarán hechas de tambor de madera. La cancelería constará de puertas de 4" y ventanas de 3" con vidrio transparente de 6 mm.

Las instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluviales utilizarán tuberías de PVC marca Charlotte. Los departamentos estarán equipados con sistema contra incendios e instalaciones de voz y datos, y todas las conexiones para estufas, hornos y boilers serán eléctricas.

En los baños, los sanitarios contarán con labio alargado, y los lavabos estarán montados sobre placas de concreto revestidas de porcelanato. Las áreas de las regaderas estarán exclusivamente revestidas con porcelanato.

Departamento 100
En la planta baja se pretende construir una unidad de vivienda unifamiliar donde se ubicaran 1 recamara con baño, una recamara, un baño completo, una sala de estar, comedor con cocina y un cuarto de lavado; cuenta también con un patio descubierto. El departamento tendrá doble altura.

NIVEL UNO

En este nivel se ubicarán tres departamentos con las siguientes características: cada unidad contará con sala de estar, comedor, cocina, cuarto de lavado y un baño completo. En cuanto a las recámaras, todas las unidades tendrán una recámara principal con baño completo; además, las unidades 101 y 102 incluirán una recámara adicional sin baño, mientras que la unidad 103 tendrá dos recámaras adicionales sin baño. Todas las unidades contarán con una terraza descubierta.

NIVEL DOS

Se construirán cuatro unidades habitacionales, de las cuales dos (unidades 201 y 202) contarán con una recámara principal con baño completo y una recámara adicional. Las unidades restantes tendrán únicamente una recámara con baño. Todas las unidades tendrán un baño completo adicional, excepto la unidad 203, que contará con un medio baño adicional. Finalmente, cada unidad dispondrá de sala de estar, comedor, cocina, área de lavado y terraza.

NIVEL TRES

Al igual que en el primer nivel, el tercer nivel contará con tres unidades habitacionales. Todas las unidades dispondrán de sala de estar, comedor, cocina, área de lavado y terraza. Las unidades varían en el número de recámaras y baños: la unidad 303 tendrá tres recámaras (dos con baño y una recámara simple), además de un baño completo. Las dos unidades restantes contarán con una recámara principal con baño y una recámara simple, además de un baño completo.

NIVEL CUATRO

El nivel cuatro contará con cuatro tipos de unidades habitacionales. Dos de estas unidades tendrán una recámara con baño, un medio baño, comedor, cocina, sala de estar, área de lavado y terraza. Las otras dos unidades incluirán una recámara con baño y una recámara simple, un baño completo, sala de estar, cocina, comedor, área de lavado y terraza.

NIVEL CINCO

El nivel cinco, denominado "Penthouse", contará con tres unidades habitacionales con las siguientes características: cada unidad dispondrá de sala de estar, comedor, cocina, área de lavado y una terraza descubierta. La unidad 503 tendrá dos recámaras simples, una recámara con baño y un baño completo. La unidad 501 contará con una recámara con baño, una recámara adicional y un baño completo. La unidad 502 incluirá una recámara con baño, una recámara adicional y un medio baño. Estas unidades tendrán acceso privado al área de "Roof Garden".

DESGLOSE DE SUPERFICIES DE DESPLANTE DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (M^2)	%
PLANTA BAJA		
ÁREAS TECHADAS		
DEPARTAMENTO NÚM. 100 ÁREA TECHADA	77.00	
ÁREA DE GIMNASIO	40.09	
SALA COMÚN CON BAÑO	28.78	
ÁREA DE ALBERCA	102.00	
ESTACIONAMIENTOS 1 AL 4 Y RAMPA AL SÓTANO	64.96	
ESTACIONAMIENTOS 5 AL 10 PARTE CUBIERTA	32.10	
ESCALERAS, ELEVADORES	67.49	
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN TECHADA	412.42	45%
ÁREAS NO TECHADAS		
ESTACIONAMIENTOS 5 AL 10 PARTE DESCUBIERTA	212.80	
TERRAZA DEPTO. 101 NO TECHADA	37.67	
ÁREA COMÚN EXTERIOR PARA SALAS AL EXTERIOR Y CAMASTROS	200.86	
ÁREA DE VERDE CON PASTO PARA ÁREA DE	36.42	

JUEGOS		
ÁREA PARA MESAS CON SOMBRILLAS	19.55	
ÁREA CONSTRUCTIVA DESCUBIERTA	507.30	55%
ÁREAS TOTALES EN PLANTA BAJA IGUAL AL TOTAL DEL TERRENO	**919.72**	**100%**

SUPERFICIES DEL NIVEL SÓTANO

SÓTANO	SUPERFICIE (M^2)
18 BODEGAS PARA ALMACENAMIENTO DE APARTAMENTO	81.97
ÁREA DE MÁQUINAS PARA EQUIPO DE ALBERCA	12.55
ÁREA PARA EQUIPO HIDRONEUMÁTICO	21.00
1 BODEGA PARA ALMACÉN	6.44
1 BODEGA PARA HERRAMIENTAS	5.00
2 BODEGAS DE EQUIPO DE MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA	11.00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS 12 AL 18	355.73
TOTAL ÁREA CONSTRUCTIVA DE SÓTANO	**493.69**

DESGLOSE DE SUPERFICIES DE NIVELES SUPERIORES DEL PROYECTO

PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 1	m2
DEPARTAMENTO NUM. 101	137.39
DEPARTAMENTO NUM. 102	101.51
DEPARTAMENTO NUM. 103	153.57
AREA COMUN	18.51
TOTAL CONSTRUCCIÓN NIVEL 1	410.98
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 2	m2
DEPARTAMENTO NUM. 201	137.39
DEPARTAMENTO NUM. 202	101.51
DEPARTAMENTO NUM. 203	65.88
DEPARTAMENTO NUM. 204	76.75
AREA COMUN	29.45
TOTAL CONSTRUCCIÓN NIVEL 2	410.98

PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 3	m2
DEPARTAMENTO NUM. 301	137.39
DEPARTAMENTO NUM. 302	101.51
DEPARTAMENTO NUM. 303	153.57
AREA COMUN	18.51
TOTAL CONSTRUCCIÓN NIVEL 3	410.98
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 4	m2
DEPARTAMENTO NUM. 401	137.39
DEPARTAMENTO NUM. 402	101.51
DEPARTAMENTO NUM. 403	65.88
DEPARTAMENTO NUM. 404	76.75
AREA COMUN	29.45
TOTAL CONSTRUCCIÓN NIVEL 4	410.98
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 5	m2
DEPARTAMENTO NUM. 501	137.42
DEPARTAMENTO NUM. 502	100.68
DEPARTAMENTO NUM. 503	153.57
AREA COMUN	19.31
TOTAL CONSTRUCCIÓN NIVEL 5	410.98
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL AZOTEA	m2
ROOF GARDEN CON PERGOLADOS	101.85
ROOF GARDEN DESCUBIERTO	309.13
TOTAL AREA DE ROOF GARDEN	**410.98**

UNIDADES HABITACIONALES DEL PROYECTO POR NIVEL

NIVEL	DEPARTAMENTOS
PLANTA BAJA	1
NIVEL 1	3
NIVEL 2	4
NIVEL 3	3
NIVEL 4	4

NIVEL 5	3
TOTAL DE UNIDADES HABITACIONALES	18

Etapas faltantes a desarrollar:

• Etapa de Construcción de obra negra y gris (terminada)

Considerando que esta etapa está concluida, razón por la cual el **proyecto** fue sujeto al procedimiento administrativo por parte del Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) Para esta etapa además de los servicios urbanos existentes de electricidad y agua potable, se utilizaron los servicios de camiones de concreto premezclado y de materiales diversos de construcción, así como camiones de volteo para la extracción del volumen de material sobrante producto de la excavación para la nivelación de las plataformas de desplante del **proyecto**.

La mayor parte de los materiales de construcción que se adquirieron provino del comercio local de los poblados de Emiliano Zapata, Bucerías, Jarretaderas, La Cruz de Huanacaxtle y Mezcales, en Nayarit y Puerto Vallarta, en Jalisco.

Descripción de obras y actividades principales del proyecto.

Las actividades y obras consistirán en la terminación de actividades de albañilería, instalación de servicios, y acabados. Se colocarán los equipos necesarios para el funcionamiento de la alberca, además de los equipos interiores como aire acondicionado, equipos de cocina, comunicación, entretenimiento y salud.

• Etapa de acabados, instalaciones y equipos
El **proyecto** requiere de la realización de las actividades de acabados exteriores e interiores.

Etapa de Preparación del sitio
La etapa de preparación del sitio ya concluyo

Descripción de obras y actividades provisionales

Instalaciones provisionales. Consistirán en tapiales para evitar la dispersión del material de construcción. Estos tapiales serán retirados al término de las obras y actividades. Las áreas de almacenamiento de material y herramientas se habilitarán en el área de sótano ya construida.

Las actividades provisionales estarán directamente vinculadas con el funcionamiento de las obras provisionales y consistirán en actividades de oficinas, vigilancia y uso de bodegas y patio de servicio.

Los desechos sólidos producidos por estas actividades serán recolectados, reutilizando y reciclando los materiales aptos, y los no aptos serán enviados al sitio de disposición final de residuos sólidos autorizado, del mismo modo, los residuos líquidos acumulados en los sanitarios habilitados en el sótano estarán conectados a la red de drenaje local.

Las instalaciones provisionales serán retiradas paulatinamente, una vez que se vaya terminando la obra principal.

Etapa de construcción.
Etapa de construcción (ya concluida).

Se manifiesta lo realizado durante la construcción de las obras existentes actuadas por *PROFEPA*, como se manifiesta en el Estudio Técnico de Daños Ambientales entregado por el **promovente** a la autoridad citada.

Preparación del sitio
Limpieza de terreno, con corte manual de hierba ya que el predio no contaba con arbolado. Para el retiro de la maleza, se requirió un camión de volteo de 14 mts, aproximadamente fueron 4 viajes.
Se inicio de la excavación del semisótano con una excavadora Caterpillar modelo 320 sacando aproximadamente 830 m^3 de suelo producto de la excavación, utilizando el mismo equipo y camiones de volteo de 14 m^3, colocándose como seguridad una malla ciclónica perimetral.

Cimentación
Para la excavación de cimentación, se utilizó el mismo equipo Caterpillar teniendo un grupo de trabajadores de 20 albañiles, durante 60 días hábiles, utilizando todo tipo de herramienta de obra para el colado de los elementos se contrató a Cemex concretos con un equipo de bomba para los vaciados de concreto con una resistencia de 300f'c. Los trabajadores contaron con material de protección de seguridad (casco, chaleco, lentes de seguridad, etc.) para efectuar los trabajos correspondientes.

Muros de contención

Para la elaboración de los muros de contención se utilizó tarimas de triplay con separadores para un mejor trabajo, los muros se elaboraron de 30 cms de espesor con un concreto de 300f'c, para los vaciados se contrató concreto premezclado, Cemex con un concreto de resistencia de 300 f'c con un tiempo laboral de tres meses; en

los muros exteriores se impermeabilizo y se colocó un rollo de polietileno negro para repeler la humedad exterior, por seguridad de los transeúntes se colocaron tarimas de triplay en todo el perímetro del terreno.

Firmes
Para la elaboración de dichos trabajos se contrató equipo de compactación para los rellenos, (bailarinas y pizones) teniendo un equipo de laboral de 12 trabajadores. Se utilizó malla electrosoldada 66-1010 utilizando silletas de plástico para una mejor presentación, para el colado se requirió un concreto de 200f'c teniendo para su acabado final un pulido con un equipo especializado.

Columnas y losa de sótano
Con un equipo laboral de 16 trabajadores para su elaboración utilizando una cimbra de triplay de ¾ una cara, contratando un sistema de concreto bombeado de 300f, c para su mayor manejo.

Planta baja y pisos superiores
Columnas: Se utilizó una cimbra de triplay negro de ¾ una cara, contratando un sistema de concreto bombeado de 300f'c para su mejor calidad.

Losas: Se utilizó cimbra metálica para una mejor calidad, contratando una grúa para maniobras de movimientos de acero en obra y solicitando nuevamente un equipo para bombear concreto, por seguridad de los trabajadores se colocó una línea de vida en todo el perímetro de las losas, para que se sujetaran con un arnés.

Albañilerías, con un equipo laboral de 36 trabajadores, utilizando muro de block relleno solido de .15 cms de espesor colocando castillos y cerramientos de amarre de .15 x .20 con 4 varillas de 3/8 y anillos a cada .25 de separación, utilizando herramienta de trabajo, carretillas y palas. Con respecto a los castillos y cerramientos se utilizaron tablas y alambre recocido para su confinamiento colocando concreto de 200f'c hecho en obra.

Instalaciones
Sótano: se instalaron tuberías de PVC marca Charlotte de 6" y 4" para los desagües pluviales y sanitario.

Plantas superiores. Se instaló tubería de PVC de marca Charlotte de 4" para la red sanitaria teniendo en cuenta que todas las bajantes pluviales están en 6". Se colocó toda la red eléctrica canalización y cableado. Para las instalaciones especiales voz y datos se dejaron todas las preparaciones (tuberías). Se instaló la red de detección de incendios.

Acabados. En muros se colocó sarpeado y afine: se utilizó una balsa colgante para la elaboración de dichos trabajos, se colocó porcelanato de 1.10 x .50, y yeso muesqueado.

Etapa de acabados (por realizar)

Acabados.
consistentes en repellados, pintura, recubrimientos, así como los de instalaciones interiores de suministro eléctrico, iluminación, cableado, así como de aditamentos y equipos de agua, sanitarios, regaderas, lavabos, cocinas, equipos de aire acondicionado,

Pisos. – En la vialidad de acceso vehicular se utilizará recubrimiento de piso con piedra pasto; en los pisos interiores y exteriores se utilizara mármol nacional y en las terrazas se utilizará deck de madera cumarú.

Alberca. – En las paredes y fondo de alberca se colocará un acabado de beroc en color SMA.

Generales. – En las cocinas se colocarán cubiertas de barras en granito o marmol, alacena y extraíbles hechas con madera natural de la región. En los baños se usarán cubiertas de cuarzo o granito, muebles de carpintería con madera natural de la región y cristales templados 9mm a hueso. En los canceles y ventanas se utilizarán perfiles de acero con pintura electroestática y cristales templados de 9mm. En la viguería expuesta y pérgolas se armarán con madera natural de la región.

Habilitación de Áreas Verdes y jardines: Consistirá en el sembrado de especies regionales de ornato y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.

Limpieza General: Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, así como el desmantelamiento de las instalaciones permanentes (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

Empleo de mano de obra.

Debido a su ubicación central respecto de diversos centros de población en la zona, prácticamente la totalidad del personal será de localidades cercanas por lo que no se ocasionará un fenómeno migratorio.

PERSONAL PARA LA PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN

TIPO DE MANO DE OBRA	No. DE EMPLEADOS	PORCENTAJE
CALIFICADA	18	60 %

NO CALIFICADA	12	40 %
TOTAL	30	100 %
TEMPORAL (DURANTE PARTE DE LA OBRA)	7	23 %
PERMANENTE (DURANTE TODA LA OBRA)	23	77 %

Se trabajará un turno de 8 horas diarias, de lunes a sábado, con una contratación por obra determinada. Prácticamente la totalidad del personal será de trabajadores de localidades cercanas como los Fraccionamientos Emiliano Zapata y Nuevo Corral del Risco y los poblados de Higuera Blanca, La Cruz de Huanacaxtle y la misma localidad de Bucerías en Nayarit.

No se contempla el establecimiento de dormitorios ya que la mayoría de los trabajadores viven o se hospedan en los poblados cercanos al **proyecto**.

Etapa de operación y mantenimiento

Se utilizarán los servicios básicos urbanos existentes actualmente en la zona, como energía eléctrica, agua potable, drenaje, recolección de residuos sólidos, telefonía, vialidades, etc. Los residuos sólidos se entregarán al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su manejo y disposición final.

Las aguas residuales se canalizarán al sistema de drenaje existente, para ser conducidas a la Planta de Tratamiento municipal.

La operación y el mantenimiento interno corresponderán directamente a los ocupantes de las unidades habitacionales, así como la jardinería, limpieza y mantenimiento de la torre condominal. Las actividades consistirán en residencia, recreación, descanso y actividades de mantenimiento de las instalaciones.

Para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos sólidos o líquidos, ya que se contará con el servicio de recolección municipal de residuos y las aguas residuales se enviarán por el sistema interno de drenaje a la red municipal para su conducción a la planta de tratamiento local. Para el manejo y disposición de residuos se describen más adelante en el apartado Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera, del presente capítulo.

Personal.

Se contratará preferentemente a trabajadores de las localidades cercanas, por lo que se estima que no se ocasionará un fenómeno migratorio. El personal a contratar por etapas será el siguiente:

PERSONAL PARA LA OPERACIÓN

ÁREA DE TRABAJO	No. DE EMPLEADOS
EMPLEADOS DOMÉSTICOS	20
MANTENIMIENTO Y JARDINES	5
ADMINISTRACION	4
VIGILANCIA	6
TOTAL	35

Etapa de abandono del sitio

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se considera de 50 años, y que se trata de una propiedad privada dentro de un condominio maestro de muy alto valor comercial, no se considera pertinente elaborar un programa de abandono, pues el **proyecto** se remodelará o reconstruirá en lugar de abandonarlo.

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

Durante la etapa de construcción y durante la operación de la residencia, se generarán residuos sólidos de tipo urbano (domésticos), como los que aparecen en la siguiente tabla:

TIPOS DE RESIDUOS EN LA TERMINACIÓN Y OPERACIÓN DEL PROYECTO

ETAPA	TIPO DE RESIDUO	FUENTE DE EMISIÓN
PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN	ESCOMBRO (MADERA, TIERRA, PAPEL, VARILLA, ROCAS, TABIQUES ROTOS, ETC.)	OBRA
	AGUAS RESIDUALES SANITARIAS	TRABAJADORES
	GASES DE COMBUSTIÓN	MAQUINARIA
	RUIDO	MAQUINARIA
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	RESIDUOS SÓLIDOS	CASA
	AGUAS RESIDUALES	CASA
	GASES COMBUSTIÓN	CASA

Se estima una generación de aproximadamente 62 m^3 de escombro para la construcción de la torre. Este escombro será depositado en donde la autoridad municipal lo indique. Una prospección de la generación de residuos sólidos durante la etapa de operación, indica el siguiente porcentaje.

CARACTERIZACIÓN DE RESIDUOS A GENERAR

COMPONENTE	PORCENTAJE
PAPEL	8.8
CARTÓN	7.4
TELA	1.3
MADERA	4.4
METALES FERROSOS	3.1
MATERIALES PÉTREOS	9.1
VIDRIO	4.9
PLÁSTICO RÍGIDO	6.5
PLÁSTICO FLEXIBLE	9.6
CUERO Y SIMILARES	0.8
RESIDUOS DE ALIMENTOS	30.05
RESIDUOS DE JARDINERÍA	7.2
OTROS	6.85
TOTAL	100%

Manejo y Disposición.

Residuos líquidos: Durante la terminación del **proyecto** se contará con sanitarios conectados al drenaje municipal. Durante la operación, se contará con un sistema interno de drenaje y alcantarillado para enviar, en ambas etapas, todas las aguas residuales a la red de drenaje municipal para ser conducidas a la planta de tratamiento local. Las aguas residuales son de tipo doméstico.

Residuos sólidos. En la etapa de acabados, instalaciones y equipamiento que falta, se colocarán contenedores rotulados para residuos sólidos orgánicos e inorgánicos, en lugares estratégicos de la obra y se realizará la limpieza del edificio constantemente, enviando los residuos posibles a reciclaje y el resto al sitio de disposición final. De forma preventiva, se colocará un tapial en todo el perímetro del predio para evitar que los vientos dispersen los residuos ligeros hacia la zona de influencia. El Ayuntamiento de Bahía de Banderas será encargado de darles el destino final. Durante la operación se contará con un sistema de recolección diaria en todas las áreas del **proyecto**. Los residuos serán colocados temporalmente dentro de dos contenedores instalados en el almacén temporal de residuos ubicado en la parte posterior del edificio en la planta baja, para ser entregados al servicio municipal de limpia, que los transportará al sitio de disposición final autorizado al Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

Emisiones a la atmósfera. Durante la preparación del sitio y construcción se generarán los productos de combustión de la maquinaria, la cual deberá funcionar en óptimas condiciones de afinación y con los filtros requeridos. También se podrán generar polvos fugados, pero esto se minimizará con el riego de los materiales polvosos antes de atacarlos. Durante la operación serán las emisiones provenientes de gas en la cocina y calentadores, para lo que serán colocados extractores con filtros en las áreas de campanas de la cocina. Todas las emisiones serán desalojadas lejos de cualquier presencia de personas y los filtros de los equipos serán cambiados periódicamente.

En la siguiente tabla se incluye la infraestructura para manejo y disposición de residuos específicos por etapa:

INFRAESTRUCTURA ADECUADA PARA EL MANEJO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS ESPECÍFICOS POR ETAPA

ACABADOS, INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO		
TIPO DE RESIDUO		**INFRAESTRUCTURA**
SÓLIDO.	ALIMENTOS Y BEBIDAS MATERIAL DE EMBALAJE Y EMBOLSADO.	SE ENTREGARAN AL SERVICIO MUNICIPAL DE LIMPIA LAS BOLSAS, PAPEL Y CARTON SE ALMACENARÁ TEMPORALMENTE PARA SU POSTERIOR ENTREGA A

	ESCOMBRO.	LAS EMPRESAS RECICLADORAS SE COLOCARÁN CONTENEDORES PARA ALMACENAMIENTO TEMPORAL. PARA POSTERIORMENTE TRASLADARLO A UN SITIO DE DISPOSICIÓN FINAL AUTORIZADO POR EL MUNICIPIO.
LÍQUIDO.	AGUA RESIDUALES DE SANITARIOS.	SE UTILIZARÁN SANITARIOS CONECTADOS A LA RED DE DRENAJE MUNICIPAL.
EMISIONES A LA ATMÓSFERA.	GASES PRODUCTO DE COMBUSTIÓN INTERNA EN MAQUINARIA.	SE VERIFICARÁ QUE LOS SISTEMAS DE FILTRADO DE GASES DE LA MAQUINARIA FUNCIONEN DE MANERA ÓPTIMA Y EL EQUIPO ESTÉ DEBIDAMENTE AFINADO. ESTO SE REALIZARÁ FUERA DEL PREDIO EN TALLERES AUTORIZADOS. LOS MATERIALES POLVOSOS SERÁN REGADOS ANTES DE ATACARLOS PARA MINIMIZAR LOS POLVOS FUGADOS.
OPERACIÓN		
SÓLIDOS.	BASURA. RESIDUOS DE JARDINERÍA	SE LLEVARÁ A CABO UN SISTEMA DE SEPARACIÓN DE RESIDUOS. SE COLOCARÁ DOS CONTENEDORES EN EL ÁREA TRASERA DEL EDIFICIO. SE REALIZARÁ LIMPIEZA CONSTANTE Y SE ENTREGARÁ AL AYUNTAMIENTO PARA SU DESTINO FINAL. SI SE CUENTA CON UNA CANTIDAD SUFICIENTE, SE ELABORARÁ COMPOSTA PARA USARLA EN LAS ÁREAS VERDES. SE CLASIFICARÁN PARA SU REUTILIZACIÓN O DISPOSICIÓN FINAL.
LÍQUIDO	AGUAS RESIDUALES DE SANITARIOS.	EL DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL SERÁN DE FORMA SEPARADA. LAS AGUAS RESIDUALES SERÁN DISPUESTAS EN LA RED MUNICIPAL DE DRENAJE.
EMISIONES A LA ATMÓSFERA.	GASES PRODUCTO DE COMBUSTIÓN EN ESTUFAS Y CALENTADORES.	LAS ESTUFAS, HORNOS Y CALENTADORES CONTARÁN CON INSTALACIONES PARA QUE LOS GASES SEAN DIRIGIDOS A PARTES ABIERTAS Y ALTAS SIN PRESENCIA DE PERSONAS.

Infraestructura adecuada para el manejo y disposición de los residuos

Residuos sólidos peligrosos. No sé producirán en la construcción ni operación de la torre de condominios.

Residuos sólidos urbanos. Se contará con un cuarto de residuos sólidos urbanos, que se ubicará en el área de acceso al **proyecto**, de dimensiones reducidas, en el cual se colocarán los contenedores que serán entregados al servicio municipal de limpia.

Aguas Residuales. – El **proyecto** se conectará a la red municipal de drenaje para ser conducida a la planta de tratamiento de aguas residuales local.

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 fracción IX de la **LGEEPA** y 5° Inciso Q) del **RLGEEPAMEIA.**

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA** y 36 primer párrafo de su **RLGEEPAMEIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que el diseño del mismo tal como fue propuesto en la **MIA-P**, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la **LGEEPA** y 12 fracción III del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** 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 su Reglamento, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio perteneciendo el sitio del **proyecto** en la Unidad Biofísica Ambiental (UAB) número 65 denominada "Sierras de la Costa de Jalisco y Colima", situada en la parte norte y oeste del estado de Colima y oeste del estado de Jalisco, en el que de acuerdo a la política ambiental, le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja y en materia climática con la ley General de Cambio Climático y su Reglamento 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 de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit (**PDUMBB**).

El **proyecto** obtuvo la compatibilidad urbanística oficio ODUMA/COMP/0499/2022 del expediente ODUMA-1821/22 de fecha *17 de junio de 2022*, otorgada por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, en la cual señala que el predio tiene un uso de suelo denominado Corredor Urbano Costero (CUC) vivienda unifamiliar, plurifamiliar horizontal y plurifamiliar vertical. Posteriormente, el Ayuntamiento emitió la Licencia de Uso de Suelo contenida en el Oficio ODUMA/SUELO/0181/2022 del Expediente ODUMA-0012/22 con fecha del *11 de mayo de 2022* en la cual se confirma el uso de suelo aplicable al **proyecto** como Corredor Urbano Costero (CUC) vivienda plurifamiliar vertical y se establece el cumplimiento del **proyecto** con las restricciones y coeficientes urbanísticos.

Lo anterior se muestra en el plano de zonificación secundaria del **PDUMBB** del *2002*, el predio del **proyecto** se ubica en la zona clasificada con un uso de suelo denominado como Corredor Urbano Costero (**CUC**) y Malecón (**M**). En seguida se muestra el plano de zonificación secundaria del PMDUBB vigente, a efecto de identificar el uso de suelo permitido en el sitio y la descripción de los usos identificados:

Corredor Urbano Costero

Uso general: la habitación de densidad alta se prevé mezclada con usos comerciales, servicios especializados y equipamientos urbanos y turísticos de alta densidad.

Usos específicos:

- La densidad máxima será de 82 viviendas/hectárea o 120 cuartos hoteleros/hectárea mezclada con comercios y servicios turísticos y equipamiento urbano y turístico de carácter local.
- Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 6 niveles sobre el nivel de desplante; un coeficiente de ocupación de suelo de 0.45 y una intensidad máxima de construcción equivalente a 2.70 veces la superficie del lote.

Vinculación. - Como se puede observar, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDUBB) vigente, establece que la zona colindante al proyecto, clasificada como Corredor Urbano Costero (CUC) tiene uso habitacional compatible con comercio y servicios turísticos, siendo el uso otorgado el de vivienda plurifamiliar vertical (ver licencia de Uso de Suelo contenida en el Oficio ODUMA/SUELO/0181/2022 del Expediente ODUMA-0012/22 en el anexo IV).

TABLA DE USOS DE SUELO DEL PMDUBB PARA EL USO CORREDOR URBANO COSTERO

NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			CUC
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS/HECTAREA	82
		M^2 DE TERRENO BRUTO/VIVIENDA	122
		HABITANTES/HECTAREA	362
		Nº DE CUARTOS DE HOTEL/HECTAREA	120
		Nº DE JUNIOR SUITE, MASTER SUITE/HECTAREA	80.4
		Nº DE DEPARTAMENTO, ESTUDIO O LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURISTICA/HECTAREA	60
	NETA	MAXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MINIMO	4
		SUPERFICIE MINIMA DE LOTE (M^2)	200
		HABITANTES/HECTAREA (MAXIMA)	884
		FRENTE MINIMO (ML)	12
		LOTE PROMEDIO (M^2)	280
		HABITANTES/HECTAREA (PROMEDIO)	434.9
		DENSIDAD NETA HOTELERA MAXIMA (CUARTOS/HA)	200
		MAXIMO Nº DE CUARTOS DE HOTEL POR LOTE MINIMO	4
		SUPERFICIE DE DESPLANTE (INDICE C.O.S.)	0.45
NIVELES MAXIMOS DE CONSTRUCCION (sin considerar sótanos, tinacos, y elementos de ornato arquitectónico			6

INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION (C.U.S.)		NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO	2.70
No. CAJONES LOTE PRIVATIVO		No. Cajones por cuarto hotelero	1
RESTRICCIONES DE EDIFICACION	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES	0
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON ELEMENTOS VIALES	0
		COLINDANTE CON LOTE	3
	TRASERAS	COLINDANTE CON LOTE	5

Considerando La tabla anterior, se procede a la determinación del cumplimiento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), de utilización de suelo (CUS) y de las restricciones urbanísticas con los parámetros aplicables para vivienda plurifamiliar vertical que aplican al **proyecto**:

TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES DE DESPLANTE DEL PROYECTO COMPLETO

SUPERFICIES DEL PROYECTO	**M2**	**%**
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	**919.72**	**100%**
DESCRIPCIÓN	superficie	%
PLANTA BAJA		
ÁREAS TECHADAS		
DEPARTAMENTO NÚM. 100 CON ÁREA TECHADA	77.00	
ÁREA DE GIMNASIO	40.09	
SALA COMÚN CON BAÑO	28.78	
ÁREA DE ALBERCA	102.00	
ESTACIONAMIENTOS 1 AL 4 Y RAMPA AL SÓTANO	64.96	
ESTACIONAMIENTOS 5 AL 10 PARTE CUBIERTA	32.10	
ESCALERAS, ELEVADORES	67.49	
TOTAL CONTRUCCION TECHADA EN PLANTA BAJA (COS)	412.42	45%
ÁREAS NO TECHADAS		
ESTACIONAMIENTOS 5 AL 10 PARTE DESCUBIERTA	212.80	
TERRAZA DEPTO. 101 NO TECHADA	37.67	
ÁREA COMÚN EXTERIOR PARA SALAS AL EXTERIOR Y CAMASTROS	200.86	
ÁREA DE VERDE CON PASTO PARA ÁREA DE JUEGOS	36.42	
ÁREA PARA MESAS CON SOMBRILLAS	19.55	

TOTAL CONSTRUCCION NO TECHADA	507.30	55%
ÁREAS TOTALES EN PLANTA BAJA IGUAL AL TOTAL DEL TERRENO	919.72	100%

De acuerdo con los datos de la tabla anterior, con la determinación del total de superficie constructiva techada en planta baja, se realiza el cálculo del cumplimiento del coeficiente de ocupación de suelo (COS):

DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO DEL PROYECTO

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS)	SUPERFICIE EN M2	% RESPECTO DEL PREDIO
SUPERFICIE DEL PREDIO DEL PROYECTO	919.72	1.00
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN TECHADA EN PLANTA BAJA	412.42	
TOTAL DE SUPERFICIE PARA DETERMINACIÓN DEL COS	412.42	0.45

TABLA RESUMEN DE CONSTRUCCIÓN TOTAL TECHADA DEL PROYECTO (CUS)

TOTAL CONTRUCCION TECHADA EN PLANTA BAJA (COS)	412.42
Total construcción Nivel 1	410.98
Total construcción Nivel 2	410.98
Total construcción Nivel 3	410.98
Total construcción Nivel 4	410.98
Total construcción Nivel 5	410.98
SUMA TODOS LOS NIVELES SUPERIORES	2,467.32

De acuerdo con los datos de la tabla anterior, con la determinación del total de superficie constructiva techada, se calcula el cumplimiento del coeficiente de utilización de suelo (CUS):

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO DEL PROYECTO (CUS)

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS)	SUPERFICIE EN M2	% RESPECTO DEL PREDIO
SUPERFICIE DEL PREDIO DEL **PROYECTO**	919.72	1.00
PLANTA BAJA	412.42	
PLANTA ALTA	2054.90	
TOTAL DE SUPERFICIE PARA DETERMINACIÓN DEL CUS	2,467.32	2.68

A continuación, se muestra la tabla de cumplimiento del **proyecto** con el **PMDUBB** que contiene la Licencia de Uso de Suelo contenida en el Oficio ODUMA/SUELO/0181/2022 del Expediente ODUMA-0012/22.

CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO CON LAS RESTRICCIONES URBANÍSTICAS APLICABLES

Concepto		Proyecto		Permitido por PMDUBB*		Cumplimiento
USO DE SUELO		Habitacional		Habitacional / CUC		CUMPLE
TERRENO M^2		919.72	m^2	919.72	m^2	CUMPLE
FRENTE MINIMO DE LOTE		32.08	ml	32.08	ml	CUMPLE
CONSTRUIDO EN PLANTA BAJA M^2 (DESPLANTE) COS		412.42	m^2	413.87	m^2	CUMPLE
COS=	919.72 / 412.42	0.45		0.45		CUMPLE
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO EN TODOS SUS NIVELES (m^2) CUS		2,467.32	m^2	2483.24	m^2	CUMPLE
CUS=	919.72 / 2,467.32	2.68		2.7		CUMPLE
NIVELES		6		6		CUMPLE
DENSIDAD.- máximo de viviendas		18.39		18		CUMPLE
RESTRICCIÓN FRONTAL VIALIDAD		7.56 metros		0 metros		CUMPLE
RESTRICCIÓN LATERAL VIALIDAD		1 metros		0 metros		CUMPLE

RESTRICCIÓN TRASERA VIALIDAD	5.94 metros		5 metros		CUMPLE

Vinculación. - El **proyecto** cumple con las restricciones urbanísticas que establece el **PMDUBB**, por lo cual se le considera vinculado correctamente a este último en materia de cumplimiento de las restricciones y coeficientes urbanísticos, además, **proyecto** dispondrá adecuadamente de sus aguas residuales. Contribuirá a preservar el equilibrio del paisaje al respetar el nivel máximo de niveles, así como al utilizar elementos constructivos que se integren con el paisaje. Debido a que el **proyecto** cumple con acatar las disposiciones de la LGEEPA, así como con las normas oficiales mexicanas aplicables en materia ambiental y con otras disposiciones aplicables, además de que las aguas residuales serán adecuadamente dispuestas, el **proyecto** está vinculado con los objetivos de este Plan.

NOM-001-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

Vinculación: El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en la localidad de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit.

NOM-002-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicada el *3 de junio de 1998* en el Diario Oficial de la Federación.

Vinculación: El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en la localidad de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit.

NOM-041-SEMARNAT-2017, 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. (D.O.F. *10 de junio de 2015*).

Vinculación: La **promovente** se encargará de exigir a contratistas y transportistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona, tanto para sus vehículos como para la maquinaria que se utilice, en su caso.

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 (D.O.F. *08/marzo/2018*).

Vinculación: En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. (D.O.F. *23/junio/2006*).

Vinculación: Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del **proyecto**, por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.

La **promovente** ingresa en alcance copia del acuerdo de validación del Estudio de Daños Ambiental (EDA) emitido por la **PROFEPA,** EXP. ADMVO. NO. PFPA/24.1/35.4/0038-2024, ACUERDO DE TRÁMITE, del *31 de octubre de 2024,*

"...ACUERDO
TERCERO.- Una vez analizado el estudio técnico de daños ingresado el 30 de octubre del año 2024, relativo a las obras y actividades realizadas en ***MANZANA 05, LOTE 10 Y 11 ZONA B FRACCIONAMIENTO PLAYAS DE HUANACAXTLE MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS NAYARIT CON LOCALIZACIÓN EN LAS COORDENADAS UTM DE REFERENCIA 13 Q X=464119.00 Y=2295598.00 DATUM WGS84.*** *Que adjunto al escrito de mérito, se determina que el mismo contiene y* ***cumple*** *con los requisitos técnicos mínimos indispensables para su* ***validación****, lo anterior, para los efectos referidos en el artículo* ***39*** *de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en concatenación con el* ***artículo 14 fracción II, incisos a), b) y c)*** *del ordenamiento antes citado relativo a la medida de compensación sustitutiva a la reparación del daño con el estudio presentado..."*

NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental de especies nativas de México de flora y fauna silvestres que se encuentran en categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio.

Vinculación: En el sitio del **proyecto** no se identificaron especies silvestres incluidas en esta norma. Se presentan medidas de mitigación de los impactos identificados, específicos para esta especie.

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 m^2:

- 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 Huanacaxtle.

Para su delimitación se tomo en cuneta 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 m^2), y el Área de Influencia indirecta corresponde a una zona buffer de 100 metros alrededor de éste (57,302.19m^2);

Vegetación.

Vegetación presente en el sistema ambiental

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM -59-SEMARNAT-2010
Carlowrightia arizonica	Chuparrosa	Nativa	-
Henrya insularis	Hierba del toro	Nativa	-

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM -59-SEMARNAT-2010
Megaskepasma erythrochlamys	Capa roja	Nativa	-
Ruellia blechum	Camarón	Nativa	-
Ruellia nudiflora	Hierba de la calentura	Nativa	-
Ruellia simplex	Petunia mexicana	Nativa	-
Trianthema portulacastrum	Verdolaga de caballo	Nativa	-
Achyranthes aspera	Cadillo africano	Exótica	-
Amaranthus palmeri	Quintonil tropical	Nativa	-
Amaranthus spinosus	Amaranto espinoso	Nativa	-
Amaranthus viridis	Amaranto verda	Exótica-Invasora	-
Crinum amabile		Exótica	-
Zephyranthes fosteri	Mayito	Endémica, Nativa	-
Mangifera indica	Mango	Exótica	-
Cascabela thevetia	Venenillo	Nativa	-
Catharanthus roseus	Jabonera de Madagascar	Exótica-Invasora	-
Pentalinon luteum	Bejuco campana	Exótica	-
Plumeria rubra	Cacalosúchil	Nativa	-
Thevetia ahouai	Acotope	Nativa	-
Syngonium podophyllum	Chapiso	Nativa	-
Cocos nucifera	Cocotero	Exótica	-
Agave americana	Maguey blanco	Nativa	-
Agave angustifolia	Bacanora	Nativa	-
Agave franzosinii	-	Nativa	-
Agave vivipara	Maguey espadín	Nativa	-
Cordyline fruticosa	Banderilla	Nativa	-
Adenophyllum squamosum	Árnica	Endémica, Nativa	-
Aldama dentata	Acahual	Nativa	-
Ambrosia confertiflora	Estafiáte	Nativa	-
Conyza bonariensis	Lechuga de monte	Nativa	-
Launaea intybacea	Lechuga de monte	Nativa	-
Melampodium divaricatum	Acahual amarillo	Nativa	-
Pectis multiflosculosa	-	Nativa	-

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM -59-SEMARNAT-2010
Perityle microglossa	Manzanilla de burro	Nativa	-
Pseudoconyza viscosa	Yepantzoctle	Nativa	-
Sanvitalia procumbens	Ojo de gallo	Nativa	-
Tridax dubia	-	Endémica, Nativa	-
Tridax procumbens	Hierba del toro	Nativa	-
Xanthium strumarium	Abrojo	Nativa	-
Youngia japonica	Arpa de halcón oriental	Exótica	-
Zinnia maritima	Margarita costera	Endémica, Nativa	-
Crescentia alata	Coatecomate	Nativa	-
Roseodendron donnell-smithii	Primavera	Nativa	-
Spathodea campanulata	Tulipán africano	Exótica-Invasora	-
Tabebuia rosea	Apamate rosa	Nativa	-
Bursera simaruba	Palo mulato	Nativa	-
Acanthocereus tetragonus	Cruceta	Nativa	-
Opuntia ficus-indica	Nopal	Nativa	-
Pachycereus pecten-aboriginum	Cardón hecho	Endémica, Nativa	-
Selenicereus vagans	Pitayita Nocturna de Sinaloa	Endémica, Nativa	-
Carica papaya	Papaya	Nativa	-
Jacaratia mexicana	Bonete	Nativa	-
Cleome viscosa	Cola de rata	Nativa	-
Terminalia buceras	Olivo negro	Nativa	-
Callisia fragrans	Falsa bromelia	Nativa	-
Commelina erecta	Cantillo	Nativa	-
Tradescantia spathacea	Magueyito morado	Nativa	-
Camonea umbellata	Moradilla	Nativa	-
Distimake quinquefolius	Quiebra cántaro	Nativa	-
Ipomoea bracteata	Bejuco blanco	Endémica, Nativa	-
Ipomoea neei	Ita-cayu	Nativa	-
Ipomoea pedicellaris	Trompillo	Nativa	-
Ipomoea pes-caprae	Bejuco de mar	Nativa	-
Ipomoea trifida	Trompetilla rosa	Nativa	-

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM -59-SEMARNAT-2010
Cordia sebestena	Anacahuite	Nativa	-
Momordica charantia	Pepino cimarrón	Exótica	-
Cyperus rotundus	Cebollín	Exótica	-
Curatella americana	Hojamán	Nativa	-
Ehretia tinifolia	Mandimbo	Nativa	-
Acalypha phleoides	Chilitos	Endémica, Nativa	-
Croton sonorae	Vara blanca	Nativa	-
Dalechampia scandens	Granadilla	Nativa	-
Euphorbia dioeca	Golondrina	Nativa	-
Euphorbia heterophylla	Lechero	Nativa	-
Euphorbia hirta	Golondrina	Nativa	-
Euphorbia prostrata	Golondrina	Nativa	-
Hippomane mancinella	Árbol de la muerte	Nativa	-
Hura polyandra	Haba	Nativa	-
Melanolepis multiglandulosa	-	Exótica-Invasora	-
Ricinus communis	Higuerilla del Mediterráneo	Exótica-Invasora	-
Acaciella angustissima	Guajillo	Nativa	-
Caesalpinia pulcherrima	Bigotillo	Nativa	-
Cenostigma eriostachys	Casiguano	Nativa	-
Centrosema sagittatum	Buy aak'	Nativa	-
Coursetia glandulosa	Palo dulce	Nativa	-
Delonix regia	Framboyán de Madagascar	Exótica	-
Enterolobium cyclocarpum	Guanacaste	Nativa	-
Mimosa pigra	Zarza negra	Nativa	-
Neptunia plena	Water Dead-and-Awake	Nativa	-
Paraserianthes lophantha	Pedo de chino	Exótica-Invasora	-
Pithecellobium dulce	Guamúchil	Nativa	-
Senna pallida	Abejón	Nativa	-
Vachellia campechiana	Cubata	Nativa	-
Vachellia farnesiana	Acacia	Nativa	-
Vachellia hindsii	Carretadera	Nativa	-
Scaevola taccada	Mokal de la India	Exótica	-

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

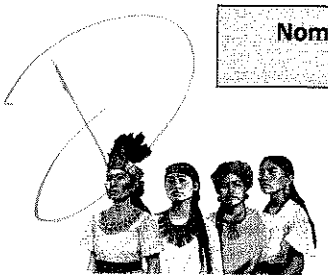
Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM -59-SEMARNAT-2010
Heliconia latispatha	Platanillo	Nativa	-
Heliconia psittacorum	Avecilla	Nativa	-
Heliconia rostrata	Platanillo	Nativa	-
Euploca procumbens	Cola de alacrán	Nativa	-
Tournefortia hartwegiana	Tlalchichinol	Nativa	-
Salvia misella	Cadillo	Nativa	-
Mentzelia aspera	Pegarropa	Nativa	-
Lygodium venustum	Helecho	Nativa	-
Byrsonima crassifolia	Nananche	Nativa	-
Callaeum macropterum	Globito	Nativa	-
Anoda cristata	Alache	Nativa	-
Ceiba aesculifolia	Algodoncillo	Nativa	-
Ceiba pentandra	Ceiba	Nativa	-
Gossypium hirsutum	Algodón mexicano	Nativa	(Pr)
Guazuma ulmifolia	Bellota de cuaulote	Nativa	-
Malvastrum coromandelianum	Escobillo	Nativa	-
Pachira aquatica	Zapote de agua	Nativa	-
Physodium adenodes	-	Endémica, Nativa	-
Pseudobombax ellipticum	Coquito	Nativa	-
Triumfetta rhomboidea	-	Exótica	-
Waltheria indica	Tapacola	Nativa	-
Martynia annua	Uña de gato	Nativa	-
Mollugo verticillata	Viuxito	Nativa	-
Artocarpus altilis	Árbol del paln	Exótica	-
Ficus insipida	Higuera blanca	Nativa	-
Moringa oleifera	Moringa de la India	Exótica-Invasora	-
Musa x paradisiaca	Banano	Exótica	-
Wigandia urens	Chichicastle manso	Nativa	-
Boerhavia coccinea	Abrojo rojo	Nativa	-
Okenia hypogaea	Hierba mora	Nativa	-
Pisonia capitata	Garabato	Endémica, Nativa	-

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM -59-SEMARNAT-2010
Catasetum pendulum	Orquídea	Nativa	-
Argemone mexicana	Amapolilla	Nativa	-
Argemone ochroleuca	Cardo santo	Endémica, Nativa	-
Passiflora foetida	Maracuyá silvestre	Nativa	-
Peperomia pellucida	Corrimiento	Nativa	-
Plumbago zeylanica	Aretitos	Nativa	-
Bambusa vulgaris	Bambú asiático	Exótica-Invasora	-
Cenchrus echinatus	Zacate cadillo	Nativa	-
Chloris barbata	Am su'uk	Exótica	-
Megathyrsus maximus	Escoba	Exótica-Invasora	-
Melinis repens	Pasto africano rosado	Exótica-Invasora	-
Antigonon leptopus	Coralita	Nativa	-
Portulaca oleracea	Verdolaga	Nativa	-
Morinda citrifolia	Noni	Exótica	-
Salix humboldtiana	Sauce colorado	Nativa	-
Paullinia sessiliflora	Paullinia sessiliflora	Nativa	-
Nicandra physalodes	Belladona	Nativa	-
Nicotiana glauca	Tabaquillo sudamericano	Exótica	-
Solanum ferrugineum	Abrojo	Nativa	-
Solanum rostratum	Ayohuiztle	Nativa	-
Stegnosperma halimifolium	Amole	Nativa	-
Talinum fruticosum	Quelite	Nativa	-
Duranta erecta	Coralillo	NativA	-
Lantana camara	Cinco negritos	Nativa	-
Lippia palmeri	Orégano mexicano	Endémica, Nativa	-
Cissus verticillata	Tripa de zopilote	Nativa	-
Kallstroemia maxima	Abrojo de flor amarilla	Nativa	-
Kallstroemia rosei	Verdolaguilla	Endémica, Nativa	-

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM -59-SEMARNAT-2024



Codium fragile	-	Nativa	-
Ulva lactuca	Lechuga de mar	Nativa	-
Chondrus crispus	musgo rojo marino	Nativa	-
Gracilariopsis andersonii	-	Nativa	-

Especies de vegetación en el sitio de **proyecto** previo a la ejecución de las actividades descritas en el procedimiento de **PROFEPA**

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM -59
Mangifera indica	Mango	Exótica	-
Cocos nucifera	Palma coco de agua	Exótica	-
Ricinus communis	Higuerilla del Mediterráneo	Exótica-Invasora	-
Pithecellobium dulce	Guamuchil	Nativa	-
Megathyrsus maximus	Pasto guinea	Exótica-Invasora	-

Fauna.

Previo al trabajo de campo, para cada uno de los grupos faunísticos, se realizó un listado potencial de las especies reportadas bibliográficamente que han sido registradas con distribución para el SA, para ello se revisaron trabajos publicados en revistas científicas, guías de campo, bases de datos de colecciones científicas y listados que se han generado en la zona de estudios ambientales autorizados o en proceso de autorización.
Una vez generado el listado potencial de especies con posible presencia en el SA, se llevó a cabo la selección de los puntos/transectos de muestreo, donde se consideraron diversos aspectos como: accesibilidad al sitio tomando en cuenta tanto los aspectos fisiográficos como sociales, el tipo de vegetación, confiriendo prioridad a las zonas mejor conservadas (con ayuda de imágenes satelitales) o áreas forestales. De esta manera se llevó a cabo la ejecución de las técnicas de registro por encuentros visuales (REV), la cual es útil para medir la composición de especies, abundancia, las asociaciones de hábitat y el nivel de actividad de estas (Lips & Reaser, *1999)*.

Especies de anfibios con distribución potencial en el SA

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-59-SEMARNAT-2010
Incilius marmoreus	Sapo jaspeado	Nativa, Endémica	-
Incilius mazatlanensis	Sapito pinto de Mazatlán	Nativa, Endémica	-

Craugastor occidentalis	Rana ladradora costeña	Nativa, Endémica	-
Eleutherodactylus pallidus	Rana chirriadora pálida	Nativa, Endémica	(Pr)
Smilisca baudinii	Rana arborícola mexicana	Nativa	-
Scinax staufferi	Rana arborícola trompuda	Nativa	-
Trachycephalus vermiculatu	Rana arborícola vermiculada	Nativa	-
Triprion spatulatus	Rana pico de pato del Pacífico	Nativa, Endémica	-
Agalychnis dacnicolor	Ranita verduzca	Nativa, Endémica	-

Especies de reptiles con distribución potencial en el SA

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-59-SEMARNAT-2010
Boa sigma	Mazacuata	Nativa	-
Ctenosaura pectinata	Iguana mexicana de cola espinosa	Nativa,Endémica	(A)
Iguana iguana	Iguana verde	Nativa	(Pr)
Micrurus distans	Serpiente coralillo del occidente mexicano	Nativa,Endémica	(Pr)
Hypsiglena torquata	Culebra nocturna del Pacífico	Nativa,Endémica	(Pr)
Aspidoscelis lineattissimus	Huico de líneas de Jalisco	Endémica,Nativa	(Pr)
Anolis nebulosus	Abaniquillo pañuelo del Pacífico	Nativa,Endémica	-
Hemidactylus frenatus	Besucona asiática	Exótica-Invasora	-
Lepidodactylus lugubris	Geco enlutado	Exótica-Invasora	-
Phyllodactylus lanei	Salamanquesa patas de res	Nativa,Endémica	-
Leptodeira maculata	Escombrera del suroeste mexicano	Nativa	(Pr)
Gehyra mutilata	Geco plano	Exótica	-
Trachemys ornata	Jicotea occidental	Endémica,Nativa	-

Mastigodryas melanolomus	Culebra lagartijera común	Nativa	-
Crocodylus acutus	Cocodrilo de Río	Nativa	(Pr)
Sceloporus utiformis	Lagartija espinosa del Pacífico	Nativa,Endémica	-
Oxybelis microphthalmus	Bejuquilla café	Nativa	-
Urosaurus bicarinatus	Lagartija de árbol del Pacífico	Nativa,Endémica	-
Masticophis mentovarius	Culebra chirriadora neotropical	Nativa	-
Manolepis putnami	Culebra cabeza surcada	Nativa,Endémica	-
Salvadora mexicana	Culebra chata del Pacífico	Nativa,Endémica	(Pr)
Sceloporus melanorhinus	Lagartija espinosa de hocico negro	Nativa	-
Lepidochelys olivacea	Tortuga Golfina	Nativa	(P)
Lampropeltis polyzona	Falsa coralillo real occidental	Endémica,Nativa	-
Sceloporus clarkii	Lagartija espinosa del noroeste	Nativa	-

Especies de aves con distribución potencial en el SA

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-59-SEMARNAT-2010
Buteo plagiatus	Aguililla gris	Nativa	-
Buteo albonotatus	Aguililla aura	Nativa	(Pr)
Buteo brachyurus	Aguililla cola corta	Nativa	-
Megaceryle alcyon	Martín pescador norteño	Nativa	-
Dendrocygna autumnalis	Pijije Alas Blancas	Nativa	-
Cairina moschata domestica	Pato real doméstivo	Nativa	-
Nyctanassa violacea	Garza Nocturna Corona Clara	Nativa	-
Egretta caerulea	Garceta azul	Nativa	-

Egretta thula	Garza dedos dorados	Nativa	-
Ardea alba	Garza blanca	Nativa	-
Ardea herodias	Garza morena	Nativa	-
Butorides virescens	Garcita Verde	Nativa	-
Passerina versicolor	Colorín morado	Nativa	-
Passerina leclancherii	Colorín pecho naranja	Nativa,Endémica	-
Passerina caerulea	Picogordo azul	Nativa	-
Cardinalis sinuatus	Cardenal Desértico	Nativa	-
Passerina ciris	Colorín sietecolores	Nativa	(Pr)
Cathartes aura	Buitre americano cabecirrojo	Nativa	-
Charadrius semipalmatus	Chorlo semipalmeado	Nativa	-
Charadrius vociferus	Chorlo tildío	Nativa	-
Mycteria americana	Cigüeña americana	Nativa	(Pr)
Columbina inca	Tortolita Cola Larga	Nativa	-
Streptopelia decaocto	Paloma turca de collar	Exótica-Invasora	-
Columbina passerina	Tortolita Pico Rojo	Nativa	-
Columba livia domestica	Paloma doméstica	Exótica-Invasora	-
Columba livia	Paloma asiática bravía	Exótica-Invasora	-
Zenaida asiatica	Paloma Alas Blancas	Nativa	-
Calocitta colliei	Urraca Cara Negra	Nativa,Endémica	-
Corvus sinaloae	Cuervo sinaloense	Nativa,Endémica	-
Ortalis wagleri	Chachalaca vientre castaño	Nativa,Endémica	-
Crotophaga sulcirostris	Garrapatero pijuy	Nativa	-
Caracara plancus	Carancho	Exótica-Invasora	-
Falco rufigularis	Halcón murcielaguero	Nativa	-
Fregata magnificens	Fragata Tijereta	Nativa	-

Spinus psaltria	Jilguerito Dominico	Nativa	-
Haemorhous mexicanus	Pinzón mexicano	Nativa	-
Hirundo rustica	Golondrina tijereta	Nativa	-
Stelgidopteryx serripennis	Golondrina Alas Aserradas	Nativa	-
Progne chalybea	Golondrina Pecho Gris	Nativa	-
Molothrus aeneus	Tordo Ojos Rojos	Nativa	-
Cassiculus melanicterus	Cacique mexicano	Nativa	-
Quiscalus mexicanus	Zanate mexicano	Nativa	-
Icterus pustulatus	Calandria Dorso Rayado	Nativa	-
Sturnella lilianae	Pradero chihuahuense	Nativa	-
Icterus cucullatus	Calandria Dorso Negro Menor	Nativa	-
Larus heermanni	Gaviota Plomiza	Nativa	(Pr)
Leucophaeus atricilla	Gaviota reidora	Nativa	-
Thalasseus maximus	Charrán real	Nativa	-
Larus californicus	Gaviota californiana	Nativa	-
Mimus polyglottos	Centzontle norteño	Nativa	-
Momotus mexicanus	Momoto Corona Canela	Nativa	-
Callipepla douglasii	Codorniz cresta dorada	Nativa,Endémica	-
Peucaea ruficauda	Zacatonero corona rayada	Nativa	-
Setophaga petechia	Chipe amarillo	Nativa	-
Leiothlypis celata	Chipe corona naranja	Nativa	-
Chondestes grammacus	Gorrión arlequín	Nativa	-
Passer domesticus	Gorrión Europeo	Exótica-Invasora	-
Pelecanus occidentalis	Pelícano café	Nativa	-
Nannopterum brasilianum	Cormorán neotropical	Nativa	-
Dryobates scalaris	Carpintero mexicano	Nativa	-
Melanerpes chrysogenys	Carpintero enmascarado	Nativa,Endémica	-

Forpus cyanopygius	Periquito Catarino	Nativa,Endémica	(Pr)
Eupsittula canicularis	Perico frente naranja	Nativa	(Pr)
Himantopus mexicanus	Monjita Americana	Nativa	-
Actitis macularius	Playero alzacolita	Nativa	-
Numenius phaeopus	Zarapito trinador	Nativa	-
Tringa semipalmata	Playero pihuiuí	Nativa	-
Tringa semipalmata inornata	Playero pihuiuí del este	Nativa	-
Glaucidium brasilianum	Tecolote bajeño	Nativa	-
Sula leucogaster brewsteri	Bobo café	Nativa	-
Sula nebouxii	Bobo Patas Azules	Nativa	(Pr)
Sula leucogaster	Bobo café	Nativa	-
Sporophila torqueola	Semillero de collar	Nativa,Endémica	-
Saltator grandis	Saltador grande	Netiva	-
Volatinia jacarina	Semillero brincador	Nativa	-
Tityra semifasciata	Titira Puerquito	Nativa	-
Amazilia rutila	Colibrí Canelo	Nativa	-
Cynanthus latirostris	Colibrí pico ancho	Nativa	-
Ramosomyia violiceps	Colibrí corona violeta	Nativa	-
Pheugopedius felix	Saltapared Feliz	Nativa,Endémica	-
Thryophilus sinaloa	Saltapared Sinaloense	Nativa,Endémica	-
Trogon citreolus	Coa Citrina	Nativa, Endémica	-
Turdus rufopalliatus	Mirlo dorso canela	Nativa, Endémica	-
Pitangus sulphuratus	Bienteveo común	Nativa	-
Tyrannus melancholicus	Tirano Pirirí	Nativa	-
Myiarchus cinerascens	Papamoscas cenizo	Nativa	-
Myiarchus nuttingi	Papamoscas Huí	Nativa	-
Myiarchus tyrannulus	Papamoscas Gritón	Nativa	-

Myiozetetes similis	Luisito Común	Nativa	-

Especies de mamíferos con distribución potencial en el SA

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-59-SEMARNAT-2010
Megaptera novaeangliae	Ballena jorobada	Nativa	(Pr)
Urocyon cinereoargenteus	Zorra gris	Nativa	-
Stenella attenuata	Delfín moteado	Nativa	(Pr)
Tursiops truncatus	Delfín mular	Nativa	(Pr)
Didelphis virginiana	Tlacuache norteño	Nativa	-
Balantiopteryx plicata	Murciélago gris de saco	Nativa	-
Sylvilagus cunicularius	Conejo de monte	Nativa,Endémica	-
Molossus rufus	Murciélago mastín negro	Nativa	-
Zalophus californianus	Lobo marino californiano	Nativa	(Pr)
Nasua narica	Coatí	Nativa	-
Procyon lotor	Mapache	Nativa	-
Eptesicus fuscus	Murciélago moreno norteamericano	Nativa	-

Fauna en el sitio de proyecto

Método y trabajo de campo del sitio de proyecto

Considerando que la totalidad de la superficie del **proyecto** se encuentra ocupada por el desplante del **proyecto** actualmente inconcluso, los trabajos para identificar ejemplares de fauna se limitaron a recorridos por la totalidad de la obra negra.

Composición taxonómica de la fauna en el sitio de proyecto

Debido a la falta de vegetación en la superficie del sitio de **proyecto**, los ejemplares de fauna identificados fueron en su mayoría aves, las cuales fueron observadas sobrevolando el área, así como perchando en parte de la obra negra.

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-059-SEMARNAT-2010
Columbina talpacoti	Tortolita Canela	Nativa	-
Quiscalus mexicanus	Zanate mexicano	Nativa	-
Passer domesticus	Gorrión Europeo	Exótica-Invasora	-
Myiozetetes similis	Luisito Común	Nativa	-

Debido a la falta de vegetación en la superficie del sitio de **proyecto**, los ejemplares de fauna identificados fueron aves, las cuales fueron observadas sobrevolando el área, de modo que no existen especies faunísticas de relevancia ecológica en el sitio de **proyecto** debido al estado actual del mismo, por lo que no debe ser un factor para tomar en cuenta para actividades futuras en el sitio. No obstante, la implementación de áreas ajardinadas y elementos de arbolado dentro del **proyecto** generará microhábitats que permitirán la distribución temporal de algunas especies de aves y reptiles pequeños, particularmente de aquellas especies mejor adaptadas a los entornos urbanos.

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:

La **promovente** inicio actividades dentro del sitio de **proyecto**, hecho que derivó en el procedimiento administrativo iniciado mediante la **orden de inspección No. IIA/2024/038** de fecha *22 de agosto de 2024*, en cumplimiento de la cual el personal de inspección y vigilancia adscrito a la Delegación de la **PROFEPA:**

"...una superficie aproximada de 912 metros cuadrados se observan las siguientes obras: la construcción de un edificio en obra negra (sótano terminado, con muros enjarrados y columnas de concreto con lozas terminadas en cada nivel el cual está conformado por sótano-planta baja y estacionamiento, el proyecto cuenta con planta baja y cinco niveles. Cuenta con un roof garden. En acabados en un 40 por ciento. Con todo el cableado eléctrico en el proyecto Dicho proyecto se encuentra dentro de la zona urbana en el cual cuenta con todos los servicios públicos."

En consecuencia emitió la resolución administrativa **No. PFPA/24.5/2C.27.5/0038/24/0079** fechada el *27 de septiembre de 2024.*

A continuación, se presentan los impactos a los factores abióticos y bióticos ocasionados por las actividades del **proyecto:**

COMPONENTE	DESCRIPCIÓN	VALOR	CATEGORÍA
SUELO	Modificación del uso de suelo por el retiro de vegetación.	-33	Daño moderado
SUELO	Modificación de la estructura del suelo por la remoción de la capa superficial.	-35	Daño moderado
SUELO	Modificación de la estructura de suelo por la excavación y relleno.	-37	Daño moderado
SUELO	Modificación de la estructura de suelo por la nivelación y compactación.	-31	Daño moderado
SUELO	Modificación de la estructura del suelo por la cimentación del **proyecto.**	-27	Daño moderado
SUELO	Riesgo de contaminación de suelo por los residuos generados durante la albañilería del **proyecto**.	-27	Daño moderado
SUELO	Modificación del uso de suelo para la construcción del **proyecto.**	-35	Daño moderado
SUBSUELO	Alteración de la estructura del subsuelo por la excavación y relleno.	-37	Daño moderado

COMPONENTE	DESCRIPCIÓN	VALOR	CATEGORÍA
SUBSUELO	Disminución de la capacidad de filtración del subsuelo por la nivelación y compactación.	-27	Daño moderado
SUBSUELO	Alteración de la estructura del subsuelo por la nivelación y compactación.	-31	Daño moderado
SUBSUELO	Alteración de la composición y exposición a la contaminación del subsuelo por la cimentación.	-28	Daño moderado
SUBSUELO	Alteración de la capacidad de filtración del subsuelo por la cimentación.	-28	Daño moderado
SUBSUELO	Alteración de la estructura del subsuelo por la cimentación.	-36	Daño moderado
PAISAJE	Afectación a la calidad del paisaje por la construcción de la infraestructura.	-29	Daño moderado
FLORA	Disminución de la superficie de vegetación a causa de la ejecución del deshierbe.	-30	Daño moderado

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

ARTÍCULO 3°.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:
XXVI.- Prevención: El conjunto de disposiciones y medidas anticipadas para evitar el deterioro del ambiente;
III.- Daño ambiental: Es el que ocurre sobre algún elemento ambiental a consecuencia de un impacto ambiental adverso;
XIII. Medidas de prevención: Conjunto de acciones que deberá ejecutar el promovente para evitar efectos previsibles de deterioro del ambiente;
XIV. Medidas de mitigación: Conjunto de acciones que deberá ejecutar el promovente para atenuar los impactos y restablecer o compensar las condiciones ambientales existentes antes de la perturbación que se causare con la realización de un proyecto en cualquiera de sus etapas;

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

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

Medidas de reparación y compensación propuestas de conformidad con el artículo 39 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental

MEDIDA 1:
INTEGRACIÓN DE VEGETACIÓN EN EL PROYECTO, PRIORIZANDO LA UTILIZACIÓN DE ESPECIES NATIVAS.
Llevar a cabo la integración vegetación en el **proyecto**, priorizando la utilización de especies de nativas. Para llevarlo a cabo, se propone la utilización de ejemplares de especies de porte mediano instaladas directamente en las áreas verdes o en macetones en las áreas comunes del exterior, así como jardineras elevadas con ejemplares de estrato herbáceo, de manera que puedan integrarse con facilidad al diseño del **proyecto**. Con la ejecución de esta medida se compensarán la superficie de suelo obstruida por las estructuras y se aumentará la cobertura arbórea y herbácea, favoreciendo la absorción de CO2 y la disponibilidad de hábitat para algunas especies de aves y reptiles pequeños. Además, esta medida debe incluir los trabajos de mantenimiento periódico de la vegetación, lo que garantizará la subsistencia de la vegetación, así como la viabilidad de la medida.

Al mismo tiempo, la integración de vegetación dentro del **proyecto** ayudará a aumentar su valor estético en términos de naturalidad, beneficiando así al paisaje e incrementando el valor visual y turístico del sitio.

ANÁLISIS DE LAS CONSIDERACIONES TOMADAS EN CUENTA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA MEDIDA

I. Criterio de equivalencia recurso-recurso o servicio-servicio
La medida propuesta ofrece una restauración equivalente en términos de los servicios dañados como son la captación de CO2, hábitat y refugio para fauna, principalmente aves, polinización. Al mismo tiempo se recuperará el valor estético, devolviendo el servicio turístico que provee el paisaje natural.

II. Acciones que proporcionen recursos naturales o Servicios Ambientales del mismo tipo, calidad y cantidad que los dañados
Integración de vegetación de diferentes estratos, priorizando la utilización de especies nativas presentes en la región y mantenimiento periódico de áreas verdes.

III. Mejores tecnologías disponibles
La presente medida no está sujeta al mejoramiento de tecnología disponible.

IV. Viabilidad y permanencia en el tiempo
Esta medida es altamente viable dado su bajo costo (ver siguiente consideración) y simplicidad de ejecución.

Después de haber ejecutado la medida, se le dará el mantenimiento correspondiente a la vegetación para garantizar su subsistencia, por lo que la medida será permanente.

V. Costo que implica aplicar la medida

Costo de 10 árboles de porte mediano en macetones = $ 40,000 pesos.
Costo de 10 jardineras elevadas con vegetación arbustiva = $ 50,000 pesos.
Vegetación ornamental general de diferentes estratos =$ 70,000 pesos.
Mano de obra 4 jornales = $ 1600 pesos.
Costo total de la medida = $ 161,600 pesos.
Mantenimiento de áreas verdes 3 jornal/semana = $ 4,800 pesos/mes.

VI. Efecto en la salud y la seguridad pública

No tendrá efectos considerables en la salud y/o seguridad pública, más allá de su contribución puntual a la absorción de CO2 y producción de oxígeno.

VII. Probabilidad de éxito

Dada su viabilidad económica y sencillez, se prevé un éxito del 100 %.

VIII. Grado en que la medida servirá para prevenir daños futuros y evitar riesgos como consecuencia de su aplicación

La medida servirá para contribuir con la aportación de materia orgánica al suelo, con lo que se evitará su degradación.

IX. Grado en que la medida beneficiará al ecosistema dañado

La medida beneficiará en buena parte al ecosistema, beneficiando la cobertura vegetal y reestableciendo los servicios que esta proporciona.

X. Grado en que la medida tendrá en cuenta los correspondientes intereses sociales, económicos y culturales de la localidad

La medida considerará la compra de material vegetal y suministros necesarios en viveros de la región y utilizará mano de obra de la localidad, generando empleos temporales y permanentes. Esta medida no interfiere con los intereses sociales o culturales de la localidad.

XI. Periodo de tiempo requerido para la recuperación de los ciclos biológicos que fueron afectados por el daño causado al ecosistema

Una vez ejecutados los trabajos de incorporación de vegetación, prácticamente de manera inmediata se

reestablecerá cualquier afectación que hubiese podido tener algún ciclo biológico involucrado.

XII. Grado en que la medida logra reparar el lugar que ha sufrido el daño ambiental
La medida cumple con la recuperación del daño ocasionado, reparando y mejorando la vegetación del lugar respecto a su condición original.

XIII. Vinculación geográfica con el lugar dañado.
La medida se ejecutará en el mismo sitio de los daños.

MEDIDA 2:
DONACIÓN AL MUNICIPIO DE 100 EJEMPLARES ARBÓREOS DE TALLA MEDIANA, DE ESPECIES NATIVAS DE LA REGIÓN.
Llevar a cabo la donación de 100 ejemplares arbóreos al Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, para que la autoridad disponga de ellos en los programas locales de reforestación, recuperación de suelos u obras públicas que se piensen convenientes. Dichos ejemplares deberán ser entregados en el sitio que determine la autoridad y deberán ser especies nativas de la región, de manera que su establecimiento no implique una presión extra para el ecosistema. Estos ejemplares, una vez establecidos, ayudarán con el mejoramiento de los suelos, la captación de carbono, la producción de oxígeno, la filtración de agua al subsuelo, el refugio para aves y otros animales, entre otros servicios ambientales.

ANÁLISIS DE LAS CONSIDERACIONES TOMADAS EN CUENTA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA MEDIDA

I. Criterio de equivalencia recurso-recurso o servicio-servicio
La medida propuesta ofrece una compensación equivalente en términos de los servicios dañados como son la superficie de suelo permeable, superficie para crecimiento de vegetación, hábitat de fauna, captación de CO2, polinización, ffiltración y almacenamiento de agua, recarga del acuífero y producción de oxígeno.

II. Acciones que proporcionen recursos naturales o Servicios Ambientales del mismo tipo, calidad y cantidad que los dañados
La donación de 100 ejemplares arbóreos aumentará la cobertura vegetal al igual que mejorará la condición de los suelos en una superficie mayor a la que fue dañada. Los recursos de flora y suelo serán beneficiados, y con ello, se proveerán todos sus servicios ambientales asociados.
III. Mejores tecnologías disponibles
La presente medida no está sujeta al mejoramiento de tecnología disponible.

IV. Viabilidad y permanencia en el tiempo

Esta medida es altamente viable dado su bajo costo (ver siguiente consideración) y simplicidad de ejecución. Después de haber ejecutado la medida, la autoridad verá la mejor manera de disponer de los ejemplares a través de los programas locales de conservación, en los que se garantizará la viabilidad y la continuidad en el tiempo de la medida.

V. Costo que implica aplicar la medida
Costo de 100 árboles de porte mediano = $ 300,000 pesos.
Transporte hacia el sitio determinado por la autoridad = $ 10,000 pesos.
Costo total de la medida = $ 310,000 pesos.

VI. Efecto en la salud y la seguridad pública
No tendrá efectos considerables en la salud y/o seguridad pública, más allá de su contribución a la absorción de CO2 atmosférico y la producción de oxígeno.

VII. Probabilidad de éxito
Dada su viabilidad económica y sencillez, se prevé un éxito del 100 %.

VIII. Grado en que la medida servirá para prevenir daños futuros y evitar riesgos como consecuencia de su aplicación
La medida servirá para contribuir con la aportación de materia orgánica al suelo, proteger el suelo de la erosión y facilitar la retención de agua y nutrientes, con lo que se evitará su degradación.

IX. Grado en que la medida beneficiará al ecosistema dañado
La medida beneficiará en buena parte al ecosistema, beneficiando la cobertura vegetal y reestableciendo los servicios que esta proporciona.

X. Grado en que la medida tendrá en cuenta los correspondientes intereses sociales, económicos y culturales de la localidad
La medida considerará la compra de material vegetal y suministros necesarios en viveros de la región generando empleos temporales y permanentes. Esta medida no interfiere con los intereses sociales o culturales de la localidad.

XI. Periodo de tiempo requerido para la recuperación de los ciclos biológicos que fueron afectados por el daño causado al ecosistema
Una vez ejecutada la medida y establecidos los ejemplares en su sitio final, prácticamente de manera inmediata se

compensará cualquier afectación que hubiese podido tener algún ciclo biológico involucrado.

XII. Grado en que la medida logra reparar el lugar que ha sufrido el daño ambiental
La medida cumple con la recuperación del daño ocasionado, reparando y mejorando la vegetación del lugar respecto a su condición original. Lo anterior se logra a través de la incorporación de ejemplares arbóreos, no dentro de un predio urbano, si no dentro de áreas específicas de conservación, restauración o dentro de la vegetación incorporada a la obra pública del municipio.

XIII. Vinculación geográfica con el lugar dañado.
La medida se ejecutará en el mismo municipio del lugar dañado, mejorando de manera directa el suelo y la vegetación que proporciona diferentes servicios ambientales que interactúan con el sitio dañado, como son la recarga del acuífero, la disponibilidad de agua, la captura de CO2, entre otros.

MEDIDA	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO POR PREVENIR	ETAPA DE APLICACIÓN	COSTO APROXIMADO	RECURSOS NECESARIOS
Queda prohibida la caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna o flora silvestre que pudiera identificarse en el sitio de proyecto y área de estudio. Se colocará señalización que fomente, entre los participantes de la obra, respeto y cuidado hacia las diversas especies de flora y fauna que se encuentren en el sitio del proyecto y sus alrededores.	FAUNA	Perturbación o daño físico a cualquier especie de flora o fauna silvestre.	CO	$15,000	Señalamientos, cuadrilla de instalación de señalamientos y supervisión.

MEDIDA	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO POR PREVENIR	ETAPA DE APLICACIÓN	COSTO APROXIMADO	RECURSOS NECESARIOS
Se utilizarán plaguicidas biodegradables como los basados en piretroides sintéticos o piretrinas orgánicas, estos deberán estar autorizados por el catálogo de plaguicidas Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST, 2004). Además, se emplearán, en la medida de lo posible, técnicas del llamado control biológico, el cual emplea las sustancias de otras plantas para eliminar o erradicar las plagas de jardines.	SUELO	Contaminación del suelo por el uso de plaguicidas en las áreas verdes.	OP	N/A	Bioplaguicidas y biofertilizantes orgánicos, servicio de mantenimiento de áreas verdes.
El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas como fuertes vientos, huracanes, fuertes lluvias, entre otros.	AIRE, SUELO, SOCIOECONÓMICO	Daños físicos y a la salud de los trabajadores; propagación de polvos suspendidos; dispersión de residuos por efecto del viento	CO	N/A	Supervisión
Queda prohibida la elaboración de fogatas y la quema de residuos vegetales y cualquier otro objeto. Se pondrán letreros que indiquen la prohibición de estas actividades.	AIRE, FLORA	Contaminación del aire y pérdida de cobertura vegetal.	CO	$15,000	Señalamientos, cuadrilla de instalación de señalamientos y supervisión.

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

MEDIDA	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO POR PREVENIR	ETAPA DE APLICACIÓN	COSTO APROXIMADO	RECURSOS NECESARIOS
Mediante contrato, se exigirá a los contratistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad en la zona, así como el mantenimiento de sus vehículos automotores en óptimas condiciones.	AIRE, CLIMA.	Emisión de gases de efecto invernadero hacia la atmósfera, contribución al cambio climático.	CO	N/A	Supervisión
Consideramos importante que se mantenga el confort sonoro, esto es sin rebasar los 50 dB, por lo que se dará un mantenimiento preventivo y correctivo al equipo menor de construcción, a fin de reducir los niveles de ruido producidos por su funcionamiento.	AIRE	Emisión descontrolada de ruido de altos decibeles.	CO	$25,000	Servicio de mantenimiento periódico.
Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores de residuos sólidos contarán con tapa y los desechos serán embolsados antes de ser enviados a su destino final.	FAUNA	Proliferación de fauna nociva como cucarachas, moscas o ratas.	CO	$20,000	Contenedores industriales de basura con tapa.
Quedará estrictamente prohibido para todo el personal dentro del sitio del proyecto defecar u orinar al aire libre, así como tirar basura o cualquier tipo de residuo (incluso orgánico) fuera de los contenedores apropiados para su disposición.	SUELO	Contaminación del suelo por residuos sanitarios.	CO	$15,000	Señalamientos, cuadrilla de instalación de señalamientos y supervisión.

*NOMENCLATURA

- Etapa de aplicación de la medida: CO = Construcción; OP = Operación y mantenimiento

MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN.

MEDIDA	COMPONENTE AMBIENTAL	INDICADOR	TIPO DE MEDIDA	ETAPA DE APLICACIÓN	COSTO APROXIMADO	RECURSOS NECESARIOS
Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos, que buscará evitar la acumulación de residuos provenientes de las diferentes actividades del proyecto, así como su disposición en lugares inadecuados.	SUELO	Composición del suelo	P, M	CO, OP	$30,000	Señalamientos, supervisión capacitada, contenedores y sitios de disposición de residuos señalados adecuadamente.
Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del proyecto, de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera.	SUELO	Composición del suelo	M	CO	N/A	Personal capacitado encargado de la separación.
Los escombros serán entregados a recolectores autorizados para su adecuada disposición.	SUELO	Composición del suelo	M	CO	N/A	Vehículo y personal para el transporte de escombro.

MEDIDA	COMPONENTE AMBIENTAL	INDICADOR	TIPO DE MEDIDA	ETAPA DE APLICACIÓN	COSTO APROXIMADO	RECURSOS NECESARIOS
Llevar a cabo la integración vegetación en el proyecto, priorizando la utilización de especies de nativas. Para llevarlo a cabo, se propone la utilización de ejemplares de especies de porte mediano instaladas directamente en las áreas verdes o en macetones en las áreas comunes del exterior, así como jardineras elevadas con ejemplares de estrato herbáceo, de manera que puedan integrarse con facilidad al diseño del proyecto.	FLORA Y FAUNA	Cobertura, Diversidad, Distribución.	M, C	CO, OP	$161,600	Elaboración del programa y ejecución, suministro de vegetación nativa, mano de obra.
Llevar a cabo la donación de 100 ejemplares arbóreos al Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, para que la autoridad disponga de ellos en los programas locales de reforestación, recuperación de suelos u obras públicas que se piensen convenientes.	FLORA	Cobertura	C	OP	$310,000	Fondos económicos.

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

MEDIDA	COMPONENTE AMBIENTAL	INDICADOR	TIPO DE MEDIDA	ETAPA DE APLICACIÓN	COSTO APROXIMADO	RECURSOS NECESARIOS
Se elaborará y ejecutará durante PS, CO, OP del proyecto, un Programa de Protección de Fauna, en el cual se incluirán las medidas necesarias para garantizar la integridad de cualquier ejemplar de fauna de importancia dentro del sitio del proyecto.	FAUNA	Distribución y Diversidad	P, M	CO, OP	$30,000	Elaboración del programa y ejecución, supervisión y mano de obra capacitada (biólogos preferentemente).
Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales.	CLIMA	Cambio climático	M	OP	$20,000	Equipos de calentamiento de agua.
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.	CLIMA	Cambio climático	M	OP	$10,000	Equipos de iluminación con tecnología ahorradora de energía.
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	CLIMA	Cambio climático	M	OP	$50,000	Sensores de movimiento y temporizadores para iluminación.

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

MEDIDA	COMPONENTE AMBIENTAL	INDICADOR	TIPO DE MEDIDA	ETAPA DE APLICACIÓN	COSTO APROXIMADO	RECURSOS NECESARIOS
Se llevará a cabo trabajos de mantenimiento e inspección periódicos de los equipos que produzcan emisiones a la atmósfera para garantizar su óptimo funcionamiento.	CLIMA	Cambio climático	M	OP	N/A	Servicio de mantenimiento de equipo.
Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	AGUA	Calidad del agua	M	OP	$10,000	Trampas de grasa para áreas de cocina.
Los cambios de filtros de combustibles y aceites, así como las afinaciones y reparaciones de equipo se efectuarán fuera del predio y del área de estudio, en talleres autorizados. Asimismo, el abasto de combustible para la maquinaria se realizará mediante camionetas al momento de requerirlo para evitar el almacenamiento en el predio.	SUELO	Composición del suelo	P	CO	$15,000	Supervisión.

MEDIDA	COMPONENTE AMBIENTAL	INDICADOR	TIPO DE MEDIDA	ETAPA DE APLICACIÓN	COSTO APROXIMADO	RECURSOS NECESARIOS
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	AGUA	Disponibilidad	M	OP	N/A	Muebles de baño y grifería con tecnología de ahorro de agua.

*NOMENCLATURA

- Etapa de aplicación de la medida: CO = Construcción; OP = Operación y mantenimiento
- Tipo de medida: P = Prevención; M = Mitigación; C = Compensación

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

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

COMPONENTE AMBIENTAL: CLIMA

Escenario sin proyecto: Este componente ambiental no sufrirá cambios significativos, permanecerá con una calidad similar a la actual.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación: No sufrirá cambios significativos, aunque un posible aumento en la contaminación atmosférica debido a las actividades afectando la calidad del aire gracias a las emisiones de gases de efecto invernadero provocadas por el uso de la maquinaria de construcción, equipos para soldar y automóviles circulando por la zona, de igual manera, el exceso de producción de partículas de polvo

provenientes de las actividades de excavación causaran molestias en su comodidad y de salud a los habitantes que ya habitan permanentemente en la zona.

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación: Debido a que la etapa de construcción ya concluyó, se espera un impacto mínimo a este componente. Siendo los vehículos personales de los residentes la principal fuente de emisiones. De igual manera se presentan en el capitulo VI de esta MIA, medidas de mitigación y compensación para este componente.

COMPONENTE AMBIENTAL: SUELO

Escenario sin proyecto

En el sitio de **proyecto** no existirán cambios, sin embargo, el suelo estaría sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde no cuenta con vegetación, así como procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo y contaminación con residuos sólidos de los lotes vecinos.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación

Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el impacto generado al suelo será mayor, se observará un escenario con modificaciones en el relieve, perdida de superficie y contaminación de residuos sólidos durante la construcción del **proyecto**, de igual manera la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del intemperismo y la erosión.

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación:

Al haberse visto afectado por las actividades de construcción, se presenta en el capitulo VI de esta MIA, medidas de compensación para el suelo, entre ellas la integración vegetación en el **proyecto**, priorizando la utilización de especies de nativas.

COMPONENTE AMBIENTAL: SUBSUELO

Escenario sin proyecto: El componente no sufrirá cambios importantes a escala del SA, pero gracias a que el proyecto se ubica en una zona de crecimiento el subsuelo seguirá modificándose gradualmente en toda la franja costera, a medida que se continúen construyendo los lotes disponibles.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación: La calidad del subsuelo se verá mayormente afectada en la modificación de sus características sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación a través de las actividades de cimentación, así como la posible modificación de su estructura y capacidad de filtración.

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación: Al haberse visto afectado por las actividades de construcción, se presenta en el capítulo VI de esta MIA, medidas de compensación para este

componente, entre ellas la integración vegetación en el **proyecto**, priorizando la utilización de especies de nativas, así como medidas de prevención para evitar mayor afectación al subsuelo.

COMPONENTE AMBIENTAL: AGUA

Escenario sin proyecto: La calidad del componente agua podría sufrir una reducción debido al desarrollo gradual en la zona creando una mayor carga en la disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible exceda la densidad habitacional permitida, provocando una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos sólidos, así como descargas no autorizadas en ríos o el océano.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación: La implementación del **proyecto** sin medidas de mitigación ocasionará la contaminación temporal de escurrimientos con residuos generados por la obra los cuales irían directamente al océano, disminuyendo la calidad del agua. De igual manera la falta de implementación de medidas y políticas de ahorro de este recurso en base a las exigencias de reglamentos podría causar reducción en su disponibilidad.

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación: El continuo desarrollo de la zona continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este componente, no obstante, el abastecimiento de agua para la obra se llevara a cabo por una empresa particular autorizada, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento, los residuos sólidos generados como resultado del **proyecto** deberán ser dispuestos en zonas donde su traslado al océano por medio de escurrimientos no sea posible, la instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, al igual que el adecuado mantenimiento de los sistemas de filtrado de las albercas, permitirá reducir la demanda de agua potable. No existirá contaminación de agua ya que las descargas se dirigirán a la red de drenaje y alcantarillado local.

COMPONENTE AMBIENTAL: PAISAJE

Escenario sin proyecto: El paisaje se mantendrá en su estado actual causando una des armonización visual debido a que en los alrededores del sitio del **proyecto** se pueden distinguir varios escenarios paisajísticos marcados, el primero de ellos lo conforman asentamientos humanos.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación: Sin las medidas de mitigación el sitio podría verse afectado por la contaminación del suelo, la remoción descontrolada de vegetación, por emisiones no controladas y acumulación de residuos sólidos peligrosos y de construcción, además de la erosión del suelo.

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación: El paisaje será favorecido con la implementación y mantenimiento de las áreas verdes en las que se llevará a cabo la conservación de atributos naturales actuales como la vegetación nativa del sitio. De igual manera, la implementación de jardineras con especies nativas dentro del **proyecto**, cuyo diseño se integra adecuadamente a los elementos del medio natural, favorece la imagen de los componentes naturales.

COMPONENTE AMBIENTAL: AIRE

Escenario sin proyecto: La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del **proyecto**. Aunque la calidad del aire podría ser sujeta a una relativa degradación acumulativa en un periodo largo considerando la actividad de crecimientos de asentamientos urbanos.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación: Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el **proyecto** podría ocasionar una disminución temporal en la calidad del aire, debido a la generación de emisiones temporales de gases, polvos y partículas a la atmósfera por el funcionamiento de los vehículos, maquinaria y equipo empleado en las actividades de construcción.

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación: Los impactos que se presentan por la realización de estas actividades se consideran medianamente significativos, porque sus efectos son puntuales, a corto plazo y mitigables con acciones simples como el mantenimiento de los equipos domésticos para disminuir y controlar sus emisiones de gases y ruido.

COMPONENTE AMBIENTAL: FLORA

Escenario sin proyecto: Aun en ausencia del **proyecto** se espera una leve disminución en la flora debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación: Se esperaría una tendencia que propicie el deterioro de la vegetación nativa dentro del sistema ambiental, así como un aumento no controlado en la abundancia de la vegetación exótica. En el sitio de **proyecto** sin las medidas de mitigación áreas fuera de las previstas podrían verse afectadas por el desmonte, no se presentaría reforestación en ninguna superficie.

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación: Con la implementación de las medidas de prevención y mitigación específicas de este componente se espera compensar la afectación de la perdida de flora

a causa de la etapa de construcción, se buscara que dentro del proyecto se utilicen principalmente especies nativas.

COMPONENTE AMBIENTAL: FAUNA

Escenario sin proyecto: En ausencia del **proyecto** la fauna continuara viéndose afectada debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema, obligándola a migrar a sitios con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación: Se podría generar una migración y pérdida de ejemplares importantes gracias a la falta de información con la que contara el equipo de construcción y el promovente provocando una disminución a la calidad ambiental y afectación a la distribución de la fauna.

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación: Se implementarán acciones de ahuyentamiento de fauna, principalmente aves y reptiles pequeños, con el fin de reducir el riesgo para estas especies y facilitar su desplazamiento hacia áreas silvestres cercanas. Dado que el **proyecto** se sitúa en un lote dentro de una zona de alto desarrollo urbano, rodeada de edificaciones y vialidades pavimentadas, se anticipa que no generará un impacto faunístico significativo.

11. Opiniones recibidas.

Derivado del oficio No. 138.01.03/5798/2024 de fecha *27 de noviembre de 2024*, la Dirección General de **OROMAPAS** en el Estado de Nayarit, mediante oficio Número: D.G. 1145/2024, de fecha 09 *de diciembre del 2024* dio respuesta respecto del sitio del **proyecto**, ingresado a esta Oficina de Representación el *11* del mismo mes y año. Al respecto exterioriza lo siguiente:

Agua potable: EXISTEN SERVICIOS sobre la Calle Retorno a las Minitas por parte de este Organismo Operador
Alcantarillado San.: EXISTEN SERVICIOS sobre la Calle Retorno a las Minitas por parte de este Organismo Operador

12. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **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.

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,** de las informaciones en alcance presentadas 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 el **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción IX ; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° Inciso O), 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2°, 3°fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación *27 de julio de 2022*, que se citan a continuación: 1°, 3° 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:

T É R M I N O S

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, **"MIA-P DE OPERACIÓN PARA EL CONDOMINIO TORRE TONATIUH EN BUCERIAS, BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT"**, ubicado en Calle Retorno Playa las Minitas Lote 10 y 11 de la Manzana 05 de la Zona B, Fraccionamiento Playas de Huanacaxtle en la localidad de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit.

- El **proyecto** presenta una sanción administrativa ya que consta de un edificio existente fue actuado por la representación local de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en el Estado de Nayarit, mediante el procedimiento administrativo de inspección y sanción en materia de impacto ambiental que culminó con la emisión y notificación del oficio resolutivo número No. PFPA/24.S/2C.27.S/0038/24/0079 del Expediente Administrativo No. PFPA/24.I/3S.4/0038-24, en el cual se impuso a la *promovente*, entre otras medidas de compensación, sanción económica que fue pagada el *10 de octubre de 2024* y de lo siguiente:
  En el cuerpo del resolutivo No. PFPA/24.S/2C.27.S/0038/24/0079 mencionado, se reproduce la descripción de las obras actuadas según el acta de inspección respectiva, de la cual se muestra el siguiente párrafo:

  "observándose lo que a continuación se mencionan: en una superficie aproximada de 912 metros cuadrados se observan las siguientes obras: La construcción de un Edificio en Obra Negra (sótano terminado). con muros enjarrados y columnas de concreto con lozas terminadas en cada nivel el cual está conformado por sótano planta baja y estacionamiento el proyecto cuenta con planta baja y cinco niveles. Cuenta con un roof Garden. En acabados en un 40 por ciento. Con todo el cableado eléctrico en el proyecto. Dicho proyecto se encuentra dentro de la zona urbana en el cual cuenta con todos los servicios públicas.

  Todas las medidas que se realizaron son aproximadas mismas que se realizaron con la ayuda una cinta métrica marca Trupen de 30 metros de longitud. Y con un GPS marca Garmin WGS84 con 4 metros más menos de error."

  Entendiendo la imposibilidad física de medir al centímetro la superficie de las obras de obra negra existentes en cada uno de los 6 niveles, planta baja y sótano, o en cada unidad habitacional, áreas comunes, áreas de equipamiento y servicios, estacionamiento, áreas abiertas, etc. Se presenta la siguiente tabla de obras existentes, complementaria, con el desglose de superficies constructivas por cada nivel, con la descripción de cada elemento

que compone el edificio, con la superficie real de cada uno, y la suma por nivel, con una suma general al final. Debido a que el edificio estaba terminado en su obra negra con cierto avance en los acabados al momento del inicio del procedimiento administrativo mediante el levantamiento del acta de inspección correspondiente, la columna de obras existentes es igual a la columna de obras actuadas por la **PROFEPA**.

SUPERFICIES DEL PROYECTO	M2
Superficie total del predio	919.72

NIVELES Y AREAS CONSTRUCTIVAS ACTUADAS POR LA PROFEPA	Obras existentes (en m2)	Obras sancionadas por la PROFEPA (acorde a la Resolución Administrativa).	Diferencia de superficie entre obras existentes y sancionadas
PLANTA BAJA			
Areas techadas			
departamento num. 100 con area techada	77.00	77.00	0.00
area de gimnasio	40.09	40.09	0.00
sala común con baño	28.78	28.78	0.00
area de alberca	102.00	102.00	0.00
Estacionamientos 1 al 4 y rampa al sotano	64.96	64.96	0.00
Estacionamientos 5 al 10 parte cubierta	32.10	32.10	0.00
Escaleras, elevadores	67.49	67.49	0.00
TOTAL CONTRUCCION TECHADA EN PLANTA BAJA (COS)	412.42	412.42	0.00
Areas no techadas			
Estacionamientos 5 al 10 parte descubierta	212.80	212.80	0.00
terraza depto. 100 no techada	37.67	37.67	0.00
area comun exterior para salas al exterior y camastros	200.86	200.86	0.00
area de verde con pasto para area de juegos	36.42	36.42	0.00
area para mesas con sombrillas	19.55	19.55	0.00
TOTAL CONSTRUCCION NO TECHADA EN PLANTA BAJA	507.30	507.30	0.00

Areas totales en planta baja igual al total del terreno	919.72	919.72	0.00
SOTANO	**Existente (en m2)**	**actuada PROFEPA**	**Diferencia**
18 bodegas para almacenamiento de apartamento	81.97	81.97	0.00
area de maquinas para equipo de alberca	12.55	12.55	0.00
area para equipo hidroneumatico	21.00	21.00	0.00
1 bodega para almacen	6.44	6.44	0.00
1 bodega para herramientas	5.00	5.00	0.00
2 bodegas para resguardo de equipo de mantenimiento y limpieza	11.00	11.00	0.00
area de estacionamientos 12 al 18	355.73	355.73	0.00
Total construcción Sótano	493.69	493.69	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 1	**Existente (en m2)**	**actuada PROFEPA**	**Diferencia**
departamento num. 101	137.39	137.39	0.00
departamento num. 102	101.51	101.51	0.00
departamento num. 103	153.57	153.57	0.00
area comun	18.51	18.51	0.00
Total construcción Nivel 1	410.98	410.98	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 2	**Existente (en m2)**	**actuada PROFEPA**	**Diferencia**
departamento num. 201	137.39	137.39	0.00
departamento num. 202	101.51	101.51	0.00
departamento num. 203	65.88	65.88	0.00
departamento num. 204	76.75	76.75	0.00
area comun	29.45	29.45	0.00
Total construcción Nivel 2	410.98	410.98	0.00

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 3	Existente (en m2)	actuada PROFEPA	Diferencia
departamento num. 301	137.39	137.39	0.00
departamento num. 302	101.51	101.51	0.00
departamento num. 303	153.57	153.57	0.00
area comun	18.51	18.51	0.00
Total construcción Nivel 3	410.98	410.98	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 4	Existente (en m2)	actuada PROFEPA	Diferencia
departamento num. 401	137.39	137.39	0.00
departamento num. 402	101.51	101.51	0.00
departamento num. 403	65.88	65.88	0.00
departamento num. 404	76.75	76.75	0.00
area comun	29.45	29.45	0.00
Total construcción Nivel 4	410.98	410.98	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 5	Existente (en m2)	actuada PROFEPA	Diferencia
departamento num. 501	137.42	137.42	0.00
departamento num. 502	100.68	100.68	0.00
departamento num. 503	153.57	153.57	0.00
area comun	19.31	19.31	0.00
Total construcción Nivel 5	410.98	410.98	0.00
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL AZOTEA	Existente (en m2)	actuada PROFEPA	Diferencia
roof garden con pergolados	101.85	101.85	0.00
roof garden descubierto	309.13	309.13	0.00
Total area de roof garden	410.98	821.96	0.00
SUMA TODOS LOS NIVELES SUPERIORES TECHADOS	**2,054.90**	**2,054.90**	**0.00**

2025 Año de La Mujer Indígena

RESUMEN GENERAL DE ACABADOS	Total del proyecto	Unidad	actuada PROFEPA	Pendientes de realizar	Porcentaje por realizar
aplanados en muros	4916.95	m2	1966.78	2950.17	60%
yeso en muros	5090.64	m2	2036.26	3054.38	60%
piso	3315.57	m2	1319.03	1996.54	60%
plafon	2512.94	m2	0.00	2512.94	100%
carpinteria	176.00	pzas	0.00	176.00	100%
canceleria	155.00	pzas	0.00	155.00	100%
instalación electrica	1798.00	salidas	0.00	1798.00	100%
instalacion hidrosanitaria	372.00	salidas	0.00	372.00	100%
equipos AAC	57.00	pzas	0.00	57.00	100%
Area verde (jardineria)	90.53	m2	0.00	90.53	100%
TOTALES	**18484.63**		**5322.06**	**13162.57**	**71%**

consiste en: el predio del **proyecto** se compone por los lotes número 10 y 11 del Fraccionamiento Playa de Huanacaxtle, de acuerdo con el plano topográfico proporcionado por el promovente, cuenta con una superficie aproximada de 919.72 m^2 para el desplante de las obras del **proyecto**.
En esta superficie se construirá una torre de condominios de seis niveles habitacionales, con 18 unidades habitacionales, más un nivel de sótano, con la siguiente descripción:

SÓTANO

El nivel del sótano contara con 18 bodegas destinadas como almacenamiento para las unidades habitacionales.

Cuenta con un área para las máquinas y el equipo de la alberca, una cisterna con capacidad de 45,000 m^3 para los departamentos, un área destinada para el equipo hidroneumático y 4 bodegas que se utilizaran para el almacenamiento de herramientas, equipo de mantenimiento y materiales de limpieza.
El sótano contará con un estacionamiento accesible por una rampa de 5.79 de ancho x 9.88 de largo y 8 cajones para estacionamiento de vehículos pertenecientes a los residentes.

El acceso peatonal a este nivel será posible a través de un elevador para pasajeros con capacidad de 6 personas, el cual cuenta con rampa para discapacitados, o una escalera que conecta con la planta baja del edificio.

PLANTA BAJA

El ingreso peatonal al edificio se realiza desde la vialidad Playa los Picos ingresando por uno de los dos ingresos hacia el área común ubicada en la planta baja de la torre. Se cuenta con rampa para discapacitados y caseta de seguridad con control de voz.

Dentro del área techada se ubicarán un gimnasio, el área de alberca con un medio baño y una sala de estar con baños para hombres y mujeres.

En el área descubierta se contara con 6 cajones de estacionamientos semitechados y 4 cajones techados, un área común de 200.86 m^2 de piso de porcelana para salas exteriores y camastros, área verde de 36,42 m^2 para el disfrute de los residentes, así como un área designada para mesas con sombrillas.

Se hace notar que todos los departamentos presentes en el proyecto presentan las siguientes características comunes:

Los departamentos estarán acabados con muros de yeso y pintura, pisos de porcelanato con zoclo, y plafones de Tablaroca en interiores y de durock en exteriores. La puerta principal será de metal, mientras que las puertas interiores estarán hechas de tambor de madera. La cancelería constará de puertas de 4" y ventanas de 3" con vidrio transparente de 6 mm.

Las instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluviales utilizarán tuberías de PVC marca Charlotte. Los departamentos estarán equipados con sistema contra incendios e instalaciones de voz y datos, y todas las conexiones para estufas, hornos y boilers serán eléctricas.

En los baños, los sanitarios contarán con labio alargado, y los lavabos estarán montados sobre placas de concreto revestidas de porcelanato. Las áreas de las regaderas estarán exclusivamente revestidas con porcelanato.

Departamento 100

En la planta baja se pretende construir una unidad de vivienda unifamiliar donde se ubicaran 1 recamara con baño, una recamara, un baño completo, una sala de estar, comedor con cocina y un cuarto de lavado; cuenta también con un patio descubierto. El departamento tendrá doble altura.

NIVEL UNO

En este nivel se ubicarán tres departamentos con las siguientes características: cada unidad contará con sala de estar, comedor, cocina, cuarto de lavado y un baño completo. En cuanto a las recámaras, todas las unidades tendrán una recámara principal con baño completo; además, las unidades 101 y 102 incluirán una recámara

adicional sin baño, mientras que la unidad 103 tendrá dos recámaras adicionales sin baño. Todas las unidades contarán con una terraza descubierta.

NIVEL DOS

Se construirán cuatro unidades habitacionales, de las cuales dos (unidades 201 y 202) contarán con una recámara principal con baño completo y una recámara adicional. Las unidades restantes tendrán únicamente una recámara con baño. Todas las unidades tendrán un baño completo adicional, excepto la unidad 203, que contará con un medio baño adicional. Finalmente, cada unidad dispondrá de sala de estar, comedor, cocina, área de lavado y terraza.

NIVEL TRES

Al igual que en el primer nivel, el tercer nivel contará con tres unidades habitacionales. Todas las unidades dispondrán de sala de estar, comedor, cocina, área de lavado y terraza. Las unidades varían en el número de recámaras y baños: la unidad 303 tendrá tres recámaras (dos con baño y una recámara simple), además de un baño completo. Las dos unidades restantes contarán con una recámara principal con baño y una recámara simple, además de un baño completo.

NIVEL CUATRO

El nivel cuatro contará con cuatro tipos de unidades habitacionales. Dos de estas unidades tendrán una recámara con baño, un medio baño, comedor, cocina, sala de estar, área de lavado y terraza. Las otras dos unidades incluirán una recámara con baño y una recámara simple, un baño completo, sala de estar, cocina, comedor, área de lavado y terraza.

NIVEL CINCO

El nivel cinco, denominado "Penthouse", contará con tres unidades habitacionales con las siguientes características: cada unidad dispondrá de sala de estar, comedor, cocina, área de lavado y una terraza descubierta. La unidad 503 tendrá dos recámaras simples, una recámara con baño y un baño completo. La unidad 501 contará con una recámara con baño, una recámara adicional y un baño completo. La unidad 502 incluirá una recámara con baño, una recámara adicional y un medio baño. Estas unidades tendrán acceso privado al área de "Roof Garden"

DESGLOSE DE SUPERFICIES DE DESPLANTE DEL PROYECTO

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (M^2)	%
PLANTA BAJA		
ÁREAS TECHADAS		
DEPARTAMENTO NÚM. 100 ÁREA TECHADA	77.00	
ÁREA DE GIMNASIO	40.09	
SALA COMÚN CON BAÑO	28.78	
ÁREA DE ALBERCA	102.00	
ESTACIONAMIENTOS 1 AL 4 Y RAMPA AL SÓTANO	64.96	
ESTACIONAMIENTOS 5 AL 10 PARTE CUBIERTA	32.10	
ESCALERAS, ELEVADORES	67.49	
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN TECHADA	412.42	45%
ÁREAS NO TECHADAS		
ESTACIONAMIENTOS 5 AL 10 PARTE DESCUBIERTA	212.80	
TERRAZA DEPTO. 101 NO TECHADA	37.67	
ÁREA COMÚN EXTERIOR PARA SALAS AL EXTERIOR Y CAMASTROS	200.86	
ÁREA DE VERDE CON PASTO PARA ÁREA DE JUEGOS	36.42	
ÁREA PARA MESAS CON SOMBRILLAS	19.55	
ÁREA CONSTRUCTIVA DESCUBIERTA	507.30	55%
ÁREAS TOTALES EN PLANTA BAJA IGUAL AL TOTAL DEL TERRENO	**919.72**	**100%**

SUPERFICIES DEL NIVEL SÓTANO

SÓTANO	SUPERFICIE (M^2)
18 BODEGAS PARA ALMACENAMIENTO DE APARTAMENTO	81.97
ÁREA DE MÁQUINAS PARA EQUIPO DE ALBERCA	12.55
ÁREA PARA EQUIPO HIDRONEUMÁTICO	21.00
1 BODEGA PARA ALMACÉN	6.44
1 BODEGA PARA HERRAMIENTAS	5.00
2 BODEGAS DE EQUIPO DE MANTENIMIENTO Y	11.00

LIMPIEZA	
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS 12 AL 18	355.73
TOTAL ÁREA CONSTRUCTIVA DE SÓTANO	**493.69**

DESGLOSE DE SUPERFICIES DE NIVELES SUPERIORES DEL PROYECTO

PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 1	**m2**
DEPARTAMENTO NUM. 101	137.39
DEPARTAMENTO NUM. 102	101.51
DEPARTAMENTO NUM. 103	153.57
AREA COMUN	18.51
TOTAL CONSTRUCCIÓN NIVEL 1	410.98
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 2	m2
DEPARTAMENTO NUM. 201	137.39
DEPARTAMENTO NUM. 202	101.51
DEPARTAMENTO NUM. 203	65.88
DEPARTAMENTO NUM. 204	76.75
AREA COMUN	29.45
TOTAL CONSTRUCCIÓN NIVEL 2	410.98
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 3	m2
DEPARTAMENTO NUM. 301	137.39
DEPARTAMENTO NUM. 302	101.51
DEPARTAMENTO NUM. 303	153.57
AREA COMUN	18.51
TOTAL CONSTRUCCIÓN NIVEL 3	410.98
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 4	m2
DEPARTAMENTO NUM. 401	137.39
DEPARTAMENTO NUM. 402	101.51
DEPARTAMENTO NUM. 403	65.88
DEPARTAMENTO NUM. 404	76.75
AREA COMUN	29.45
TOTAL CONSTRUCCIÓN NIVEL 4	410.98

PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL 5	m2
DEPARTAMENTO NUM. 501	137.42
DEPARTAMENTO NUM. 502	100.68
DEPARTAMENTO NUM. 503	153.57
AREA COMUN	19.31
TOTAL CONSTRUCCIÓN NIVEL 5	410.98
PLANTA CONSTRUCTIVA NIVEL AZOTEA	m2
ROOF GARDEN CON PERGOLADOS	101.85
ROOF GARDEN DESCUBIERTO	309.13
TOTAL AREA DE ROOF GARDEN	**410.98**

UNIDADES HABITACIONALES DEL PROYECTO POR NIVEL

NIVEL	DEPARTAMENTOS
PLANTA BAJA	1
NIVEL 1	3
NIVEL 2	4
NIVEL 3	3
NIVEL 4	4
NIVEL 5	3
TOTAL DE UNIDADES HABITACIONALES	18

TABLA DE COORDENADAS EXTREMAS UTM DEL LOTE 11

LOTE 10 TORRE TONATIUH		
	COORDENADAS	
V	Y	X
6	2,295,593.2630	464,080.0840
10	2,295,622.6140	464,096.8310
11	2,295,617.6790	464,107.6370
7	2,295,616.6004	464,109.6412
4	2,295,587.3800	464,092.8990
6	2,295,593.2630	464,080.0840

SUPERFICIE = 475.710 m^2

LOTE 11 TORRE TONATIUH		
	COORDENADAS	
V	Y	X
1	2,295,580.8687	464,104.7602
4	2,295,587.3800	464,092.8990
7	2,295,616.6004	464,109.6412
8	2,295,614.7870	464,113.0110
9	2,295,610.0580	464,120.7410
1	2,295,580.8687	464,104.7602
SUPERFICIE = 443.034 m^2		

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de el **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 el **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.

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

Oficio No. 138.01.03/0883/2025

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

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

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que el **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 el **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

C O N D I C I O N A N T E S

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 el **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 el **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 del seguimiento de las etapas del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta

obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.

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

3. Establecer un programa de 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.

4. 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.

5. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los limites de ruidos establecidos.

6. 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**, el **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.

7. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

8. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de el **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; el **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, el **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.).

9. 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.

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

11. 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 el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- El **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 el **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

NOVENO.- La presente resolución a favor de el **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **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.- El **promovente**, será la única responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio a el **C. SERGIO EDUARDO CANTU DE LA GARZA APODERADO LEGAL DEL C. ADOLFO IBARRA DE LA TORRE** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

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

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ

C.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO**.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Para su conocimiento y efecto.- Presente.

c.c.p. **C. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA**.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.-Presente.

c.c.p. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO** - Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit.- Para su conocimiento y efecto. Presente.

c.c.e.p. **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS** -Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial. 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 **18NA2024TD078**

No. Bitácora: 18/MP-0261/11/24
JRG/vlal