

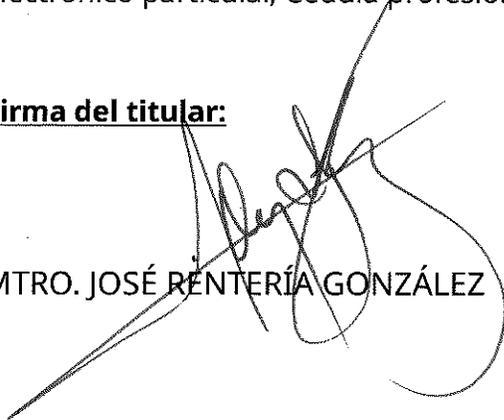
**Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit.

**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](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII.pdf)



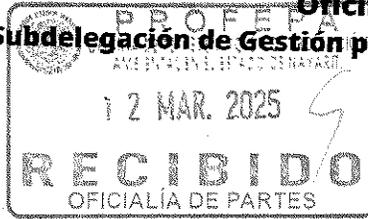


# Medio Ambiente

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**



**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

Tepic, Nayarit a 07 de marzo de 2025.

Asunto: **Se emite Resolutivo.**

*ACUSO*

**ELENA YADIRA NEGRETE JAYME**  
REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
PERSONA MORAL  
SOLIDEZ VERTICAL JAYA S.A.P.I. DE C.V.

Calle

C.P.

Tel

correo electrónico

*Recibi Original 10/III/2025  
Elena Yadira Negrete Jayme*

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Jaime Alberto Torres Guerrero y C. Cruz Alberto González Cisneros

Una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por la C. **Elena Yadira Negrete Jayme** representante legal de la persona moral **SOLIDEZ VERTICAL JAYA S.A.P.I. DE C.V.** en lo sucesivo identificada como la **promovente** presentaron para su evaluación la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P) del **proyecto** denominado "**KARIMA BAY**", ubicado en Calle Camarón No 69, Polígono A y C, Lote 06, Manzana 07, en la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en lo sucesivo denominado como el **proyecto**. En las coordenadas UTM de referencia: X = 460315.4915 y Y= 2294760.636 DATUM WGS84.

## RESULTANDO

- I. Que el 24 de octubre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación del estado de Nayarit, la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2024TD070**. A través de Formato con Homoclave de formato FF-SEMARNAT-117 requisitado el 18 de octubre de 2024.
- II. Que el 07 de noviembre de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0049/24**, 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 31 de octubre al 06 de noviembre de 2024 y extemporáneos.



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
Indígena



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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

- III. Que el *08 de noviembre de de 2024*, a través del escrito de fecha *30 de octubre del mismo año* la **promovente**, presentó la página del periódico del *29 de octubre de 2024*, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV. Que el *14 de noviembre del 2024*, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante los **Oficios No.: 138.01.03/5222/2024, 138.01.03/5223/2024 y 138.01.03/5224/2024** todos de fecha *08 de noviembre de 2024*, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, con atención a **OROMAPAS** Nayarit, a la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología (**DOTDUE**) y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**), el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante **Oficio No.: 138.01.03/5418/2024** de fecha *15 de noviembre de 2024*, esta Oficina de Representación solicitó opinión técnica a Dirección Regional Occidente Y Pacifico Centro Comisión Nacional De Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**), en acato a los artículos 53 y 54 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como a los artículos 4 fracción III, 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, solicitando opinión técnica respecto del **proyecto**.
- VII. Que mediante **Oficio No.:138.01.03/5419/2024** de fecha *15 de noviembre de 2024*, esta Oficina de Representación solicitó opinión técnica a la Oficina Local de la **CONAGUA** en el Estado de Nayarit, en acato a los artículos 53 y 54 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como a los artículos 4 fracción III, 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, solicitando opinión técnica respecto del **proyecto**.
- VIII. Que mediante **Oficio No. 138.01.03/5570/2024** de fecha *21 de noviembre de 2024*, esta Oficina de Representación solicitó información adicional con fundamento en los artículos 35 Bis párrafo segundo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); y 22 de su Reglamento derivado de insuficiencias que impiden continuar con la evaluación de impacto ambiental.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

- IX.** Que el 11 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación respuesta a lo referido en el oficio **138.01.03/ 5222/2024** de fecha 8 de noviembre de 2024, de la Dependencia de **OROMAPAS** Valle de Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con **Oficio Número:** D.G. 1141/2024 del 09 de diciembre de 2024 la cual se refiere en el apartado de **Opiniones recibidas** en la presente Resolución.
- X.** Que el 06 de enero de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación respuesta a lo referido en el **Oficio No.138.01.03/5224/2024** de fecha 08 de noviembre de 2024, de la Dependencia de **SDS**, con **Oficio No.: SDS/MAOT/DGEA/DEIRA/1498/2024** del 13 de diciembre de 2024 la cual se refiere en el apartado de **Opiniones recibidas** en la presente Resolución.
- XI.** Que con fecha de 17 de febrero de 2025 se recibió en la Oficina Regional de la Cruz de Huanacaxtle respuesta a lo solicitado en el **Resultando VIII** y se considerará para la resolución del presente oficio.
- XII.** Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta al **Oficio No.: 138.01.03/5224/2024** de fecha 08 de noviembre de 2024, por lo que se considera que la unidad administrativa consultada, no tiene inconveniente con la realización del **proyecto**.

## CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º inciso A fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de una casa habitación en operación y en mantenimiento sancionado por la PROFEPA, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEPA** y 5º 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 **LGEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en el artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

### 6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este apartado se describen las obras y actividades del **proyecto**, como fueron plasmadas en la **MIA-P** y en la información adicional sustentada: en el **Termino Primero** del presente oficio se señalan las obras y actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en lo siguiente:

Se trata de un desarrollo de vivienda vertical de 42 departamentos y 5 locales comerciales dispuestos en un conjunto de 6 niveles y un sótano, así como un roof garden, cuenta con un total de construcción de 5170.42 m<sup>2</sup>, dentro de un predio con superficie de 1,763 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 1,001.23 m<sup>2</sup>.

La superficie de afectación, de acuerdo a la Licencia de uso de suelo con oficio No DEUR/SUELO/0361/2024, expediente DEUR-2131/24, con fecha de *22 de agosto de 2024*, es la siguiente:

Superficies Totales de

Concepto	Superficies	Coefficientes
Terreno	1763 m <sup>2</sup>	-
Desplante	1001.23 m <sup>2</sup>	COS 0.56
Construcción*	5170.42m <sup>2</sup>	CUS 2.9

La superficie de construcción se desglosa de la siguiente manera:

Superficies de Construcción por nivel (obtenidas de planos).

Nivel	Descripción	Construcción M <sup>2</sup>
SÓTANO	Estacionamiento para 42 vehículos, cuarto de máquinas, escaleras y 2 elevadores con acceso.	2254.73
NIVEL 1	7 departamentos, lobby, 4 locales comerciales, área de mesas, escaleras y elevadores con acceso.	1347.98
NIVEL 2	7 departamentos, 1 local comercial con área de mesas, cocina, bar, y sanitarios, escaleras y elevadores con acceso.	1511.5





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

NIVEL 3	7 departamentos por nivel, con escaleras y elevador con acceso	519.39
NIVEL 4	7 departamentos por nivel, con escaleras y elevador con acceso	519.39
NIVEL 5	7 departamentos por nivel, con escaleras y elevador con acceso	519.39
NIVEL 6	7 departamentos por nivel, con escaleras y elevador con acceso	519.39
ROOF GARDEN	cuarto de máquinas, área de asoleadero, sky-bar, área de bba, gimnasio con sanitarios y vestidores, alberca y jacuzzi	519.39

**Urbanización del área y descripción de servicios requeridos.**

El sitio de **proyecto** cuenta con todos los servicios de agua potable y alcantarillado, luz eléctrica, telefonía, etc. Se trata de una zona habitacional/ turística en proceso de redensificación.

**Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.**

Las obras provisionales se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie aproximada de 125 m<sup>2</sup>. Incluirán bodega de almacenamiento de materiales, sanitarios portátiles y una oficina de obra que servirá como caseta de vigilante.

A continuación, se indican las superficies a ocupar:

Superficies de actividades provisionales.

USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
OFICINA DE OBRA	15
ÁREA PARA SANITARIOS PORTÁTILES	4
BODEGA DE OBRA	30
CASETA VIGILANCIA	4
SUBESTACION/ CUARTO DE DISTRIBUCION ELECTRICA	12
CIMENTACIÓN PARA GRÚA TORRE Y ELEVADORES DE OBRA	25
OFICINA DE VENTAS- SHOWROOM	30
LETREROS O ANUNCIOS ESPECTACULARES PROPIOS DEL PROYECTO	5





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

Las actividades provisionales estarán directamente vinculadas con el funcionamiento de las obras provisionales y consistirán en actividades de oficinas, vigilancia, uso de bodega y sanitarios, atención de posibles clientes y publicidad.

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

Vías de acceso al área donde se desarrollará la obra o actividad.

### **Terrestres.**

Desde el Centro de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle en dirección de Norte a Sur, se puede llegar por la Carretera federal 200, doblando hacia la derecha en la calle Pez Vela, Luego a la izquierda en la calle Camarón y avanzando sobre la misma 1 cuadra y media.

Desde la zona Sur de la ciudad, siguiendo la carretera federal 200 se debe doblar a la izquierda en la calle atún y luego a la derecha en la calle camarón.

### **Preparación del sitio.**

**Preparación del Sitio:** Esta actividad involucra el análisis y acondicionamiento del terreno antes de comenzar la construcción. Incluye la limpieza del área, la remoción de obstáculos y la delimitación del sitio.

**Despalme:** Se refiere a la eliminación de la capa superficial del suelo, la cual puede contener vegetación, escombros o material no útil para la construcción. Esto permite acceder al suelo más estable para posteriores trabajos.

**Excavación, Nivelación y Relleno:** La excavación implica la remoción de tierra para crear cimientos o espacios para estructuras subterráneas. La nivelación asegura que el terreno esté plano y adecuado para la construcción, y el relleno se refiere a la adición de material para nivelar áreas o llenar excavaciones.

### **Etapas de construcción.**

**Cimentación:** Es la parte crucial de la estructura que se encuentra en contacto con el suelo. Consiste en construir la base que soportará el edificio y distribuye su carga al terreno. Esto puede incluir zapatas, losas o pilotes, de acuerdo al estudio estructural y de mecánica de suelos del **proyecto**.

Se llevó a cabo un estudio de geodésica y/o mecánica de suelos, en donde los especialistas determinan y analizan de manera técnica y científica que las obras de desplante equivalentes a 6 niveles se pueden realizar en la zona.

**Albañilería:** Esta actividad involucra la construcción de muros y estructuras utilizando materiales como ladrillos, bloques de concreto o piedras. Los albañiles trabajan en la colocación, sellado y acabado de estas estructuras.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

**Instalaciones:** Se refiere a la instalación de sistemas eléctricos, de fontanería, calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC), así como sistemas de seguridad y otros servicios esenciales para el funcionamiento del edificio.

El **proyecto** se abastecerá con los servicios mínimos requeridos para la habitabilidad de la construcción y los espacios mencionados, a continuación, se describe cada una de las instalaciones a considerar:

**Instalación eléctrica:** contará con los requerimientos mínimos de iluminación y abastecimiento necesarios para la alimentación de equipos y redes mismas de instalaciones, los cuales serán alimentadas por **CFE** de acuerdo a requerimientos de **proyecto**.

**Instalación sanitaria:** contará con una red interna de desecho sanitarios, los cuales recolectara la totalidad de los mismos desechos generados, estos serán conectados a un colector urbano local.

**Instalación hidráulica:** suministrada por el organismo operador de agua potable, esto para la abastecer la alimentación de muebles y equipos en el desarrollo, se considerará tener una cisterna de reserva y de ahí con equipo hidráulico abastecer a cada uno de los departamentos y áreas comunes de este servicio.

**Instalación de gas:** Será alimentada por una empresa particular que ofrezca este servicio, para abastecer a tanques estacionarios y derivar de los mismos a cada uno de los departamentos y áreas comunes que consideren necesaria el servicio. para alimentación de los muebles que así lo requieran como calentadores, estufas, etc. Misma que será alimentada mediante tanques estacionarios.

**Instalaciones de comunicación y seguridad:** Diseño y suministro de sistema de internet, sistema cctv y sistema contra incendios, aire acondicionado e instalaciones especiales. Cada especialidad se respaldará con las memorias técnico-descriptivas respectivas.

**Equipamiento para albercas:** su funcionamiento y mantenimiento será mediante filtros, bombas, válvulas y todo lo necesario para su adecuado funcionamiento. Esta partida se respaldará con el proyecto correspondiente.

**Equipos de aire acondicionado:** se integrarán de manera individual para cada departamento y de igual manera para áreas específicas de zonas comunes

**Acabados:** Son los trabajos finales que se realizan para dar un buen aspecto estético y funcional a los interiores y exteriores del edificio. Incluye pintura, colocación de pisos, y el acabado de superficies de muros.

Referente a los acabados que se consideraran como parte integral del **proyecto** se enlistan a continuación para su conocimiento:

*[Handwritten signature]*





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

CONCEPTO		DESCRIPCIÓN
PVC Y VIDRIO		Puertas Kömmerling corredizas, perfil de 2 pulgadas en PVC acabado color semi mate blanco con vidrio doble de 6 mm. Según especificaciones en proyecto ejecutivo
BAÑOS		Los baños estarán amueblados conforme a lo aprobados y especificado en el proyecto ejecutivo respecto a inodoro, monomandos, regaderas, recubrimientos y mamaparas
	INODOROS	Inodoro Kohler Adaít de tanque delgado. De un enjuague de 1.28 galones, proporciona ahorros de agua de hasta 16,500 galones por año.
	GRIFERÍA	Grifería Jingle Stanaza fabricada en latón y acabado cromo empotrables a pared
	RECUBRIMIENTOS	Recubrimiento Porcelánico Marazzi XL Street Beige mate formato 120 X 120 cm rectificado
	MAMAPARAS Y CANCELES	Cancel De Baño Con Cristal Templado 6mm Y Herraje metálico de acero inoxidable De 185x180
PISOS		Recubrimiento Porcelánico Marazzi XL Street Beige mate formato 120 X 120 cm rectificado
PINTURA		Esmalte alquidático anticorrosivo Comex 100 Total Color Beige Arroceros
LOSAS		Losa de concreto f'c= 350 kg/cm <sup>2</sup> aligerada con casetón de poliestireno de altura 30 cm con firme acabado de 15 cm, con capa de compresión de 5 cm de 250 kg/cm <sup>2</sup> , malla electrosoldada 6X6-6/6
MUROS	EXTERIORES	Muros de Fachada y entre exterior y departamentos. Muro tipo M.02 Sencillo de Block 15 cm.
	INTERIORES	MURO ACUSTICO TABLARROCA: tablarroca 2 hojas de 15.9 mm + canal 9.20 + fibra acústica + 1 Hojas de 15.9 mm GROSOR 14 CM
JARDINERIA		Sustrato 40 cm vegetación de sombra: Componentes minerales 70%: tierra de campo 60%, jal 30%, perlita 10%. Componentes orgánicos 30%: turba 20%, composta 40%, tierra de hoja 40%. Riego: 2 x día, 3 veces por semana.

**Habilitación de Áreas Verdes:** Consiste en el diseño y ejecución de espacios ajardinados o áreas verdes, que pueden incluir la siembra de césped, arbustos, y árboles. Este proceso mejora la estética y el entorno natural 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. 138.01.03/0744/2025**

**Limpieza General:** Se lleva a cabo para eliminar escombros, grasa y otros residuos generados durante la obra. Es fundamental para mantener la seguridad y la regularidad del sitio de trabajo.

**Etapas de operación y mantenimiento.**

Estas actividades se refieren a las acciones necesarias para asegurar que las instalaciones funcionen correctamente y se mantengan en óptimas condiciones a lo largo del tiempo.

**Uso de instalaciones:** Es el proceso de comenzar a utilizar el edificio u obra terminada. Incluye el traslado de personas y mobiliario al nuevo espacio.

**Mantenimiento:** Involucra acciones preventivas y correctivas para cuidar y reparar los elementos de la construcción, asegurando así su funcionalidad y prolongando su vida útil.

**Jardinería:** Es el arte y la práctica de cultivar y mantener plantas en espacios exteriores, contribuyendo a la mejora estética y ambiental de las áreas verdes.

Estas actividades son fundamentales para garantizar el éxito de un proyecto de construcción, considerando tanto aspectos técnicos como ambientales y estéticos.

**Descripción de obras asociadas al Proyecto.**

La edificación de los departamentos no tiene obras asociadas.

**Etapas de abandono del sitio.**

Se refiere al proceso de dejar de ocupar o utilizar un edificio o instalación, lo que puede conllevar la desactivación de servicios y la preparación del lugar para su eventual demolición o remodelación.

**Demolición:** Consiste en la destrucción de estructuras que ya no se necesitan o que han alcanzado el final de su vida útil. Debe realizarse cumpliendo con las normativas de seguridad y medio ambiente.

**Retiro de residuos:** Actividad relacionada con la recolección y disposición adecuada de los residuos generados durante la construcción o demolición. Incluye la clasificación y el reciclaje de materiales cuando sea posible.

**Reforestación:** Implica la replantación de árboles y vegetación en áreas que han sido taladas, dañadas o donde se busca restaurar el ecosistema original.

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

Residuos a generar:





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

Etapa	Tipo de residuo	Fuente de emisión	Cantidad mensual
Preparación del sitio y construcción	Escombro (madera, tierra, papel, varilla, rocas, tubos, tabiques rotos, etc.)	Obra	35 m <sup>3</sup>
	Aguas residuales sanitarias	Trabajadores	15 m <sup>3</sup>
	Gases de combustión	Maquinaria	Variable
	Ruido	Maquinaria	75 db
Operación y mantenimiento	Residuos sólidos	Usuarios	4,032 kg
	Aguas residuales	Cuartos y baños públicos	604 m <sup>3</sup>
	Gases de combustión	Cocinas y calentadores	Variable

### Manejo y Disposición.

#### Residuos líquidos:

- Durante la preparación del sitio y construcción se contará con casetas sanitarias rentadas, las cuales tendrán mantenimiento constante y las aguas residuales serán dispuestas por la empresa contratada en sitio autorizado, o en su defecto, estarán conectadas al drenaje sanitario municipal. Se contará con una caseta por cada 10 trabajadores.
- Durante la operación, se contará con el sistema interno de drenaje y alcantarillado el cual estará conectado a la red municipal de saneamiento del agua. No se harán descargas de aguas residuales a ningún cuerpo de agua. Las aguas residuales se consideran de tipo doméstico.
- Durante el abandono. Los residuos líquidos que se generen durante esta etapa serán del personal encargado de la demolición del sitio. Y posiblemente de algunas rupturas de tuberías de agua que no estén debidamente señalizadas en planos. No se considera que haya generación de residuos peligrosos adicionales a los que pudiera generar la maquinaria pesada.

#### Residuos sólidos:

- Durante la preparación del sitio y construcción, se colocarán contenedores para residuos sólidos en lugares estratégicos de la obra y se realizará la limpieza del predio constantemente, enviando los residuos al sitio de disposición final, previa clasificación. El Ayuntamiento de Bahía de Banderas, es el encargado de darles un destino final.
- Durante la operación se contará con un sistema de recolección diaria en todas las áreas del **proyecto**, incluyendo áreas verdes. Los residuos serán clasificados y colocados temporalmente en contenedores dentro de un cuarto de residuos y luego serán enviados al sitio de disposición final.





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

- Durante el abandono. Los residuos a generarse son productos de la demolición y son considerados de manejo especial y son competencia del estado. Por lo anterior se deberán obtener los registros correspondientes y disponerlos en sitio autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas y la Secretaría de Medio Ambiente del gobierno del Estado de Nayarit.

### Emisiones a la atmósfera:

- Durante la preparación del sitio y construcción se generarán los productos de combustión de la maquinaria.
- Durante la operación serán las provenientes de gas en las cocinas y calentadores. Todas las instalaciones deberán conducir las emisiones hacia el exterior hacia sitios sin presencia de personas.
- Durante el abandono. Las emisiones serán las generadas por la maquinaria pesada, utilizados para la demolición del **proyecto**.

Manejo Integral para los Residuos Sólidos Generados en las Etapas del **Proyecto**.

Tipo de residuo	Preparación del sitio y construcción	Manejo y disposición
Sólido	Material de excavación.  Escombros.	Se almacenará temporalmente para su posterior reutilización en el relleno de cepas y, si es adecuado, en las áreas verdes.  Se colocarán contenedores para almacenamiento temporal. Luego se clasificarán los residuos para su reutilización en la obra, o para el envío de materiales reciclables como cartón, metales, plásticos, etc. a empresa de reciclaje. el resto será enviado a confinamiento al basurero municipal. Se requerirá que estos residuos sean retirados cada dos días, o diariamente si el volumen lo requiere.
Líquido	Aguas residuales de sanitarios.	Se utilizarán casetas sanitarias con mantenimiento constante.
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.
Tipo de residuo	Operación	Manejo y disposición
Sólido	Residuos de tipo doméstico.	Se llevará a cabo un sistema de clasificación de residuos en el desarrollo habitacional.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

	Residuos de jardinería.	Se colocarán contenedores rotulados y ubicados en lugares estratégicos. Se realizará limpieza constante. Se entregarán al ayuntamiento para su destino final. Se elaborará composta para usarla en las áreas verdes. Se clasificarán para su reuso o disposición final.
Líquido	Aguas residuales de sanitarios.	Sistema de drenaje sanitario y agua pluvial separados.
Emisiones a la atmósfera	Gases producto de combustión en estufas y calentadores de gas.	Las estufas y calentadores contarán con instalaciones para que los gases sean dirigidos a partes abiertas y altas sin presencia de personas.
<b>Tipo de residuo</b>	<b>Abandono</b>	<b>Manejo y disposición</b>
Sólido	Escombros	Se deberá obtener el registro como generador de Residuos Sólidos de Manejo Especial. Elaborar el plan de manejo y disponer los residuos en sirio autorizado por la autoridad competente.
Líquido	Aguas residuales	Se deberá contar con casetas sanitarias para el uso de los trabajadores. En caso de requerirse se utilizará una motobomba y una pipa para extraer, almacenar y transportar aguas residuales y disponerlas en sitio autorizado.
Emisiones a la atmósfera	Gases producto de combustión de maquinaria pesada.	Se solicitará al contratista que la maquinaria a utilizarse se encuentre debidamente afinada y lubricada.

**A continuación se presentan los cálculos de agua para el proyecto.**

Para calcular la cantidad de agua utilizada por obra y actividad de manera mensual, necesitaría algunos datos adicionales, como:

- Consumo de agua mensual por actividad: Cantidad específica de agua que se requerirá para cada actividad.
- Duración de cada actividad: En qué meses se realizarán.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

- Resumen de Cantidad de Agua por Actividad.

Actividad	Consumo (litros/día)	Agua Utilizada (mensual)	Agua Utilizada (bimensual)
Preparación del Sitio	50	1500	3000
Despalme	30	900	1800
Excavación, Nivelación y Relleno	100	3000	6000
Cimentación	200	6000	12000
Albañilería	150	4500	9000
Instalaciones	100	3000	6000
Acabados	120	3600	7200
Habilitación de Áreas Verdes	80	2400	4800
<b>Total</b>		<b>26,100</b>	<b>52,200</b>

**Infraestructura para el manejo y la disposición adecuada de los residuos.**

Para las actividades de manejo de residuos descritas se contará con contenedores para escombros y basura suficientes; casetas sanitarias portátiles; bote compostero; sitio adecuado para confinamiento temporal de residuos sólidos para su posterior envío a sitio autorizado; e instalaciones suficientes y adecuadas conectadas al drenaje sanitario municipal.

La planta de tratamiento es operada por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas; quien es el responsable de manejar la información de la capacidad y operación de la planta de tratamiento de la Localidad de La Cruz de Huacanaxtle, Bahía de Banderas, Nayarit.

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





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

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

Que la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción IX 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** el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que zonifica las áreas de estudio dentro de la Unidad Ambiental Biofísica (UAB) 65, de la Ley General de Vida Silvestre, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR), la Ley de Cambio Climático que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

El **proyecto** se encuentra aproximadamente a 21 Km. de las Islas Marietas las cuales se encuentran decretadas como área natural protegida, bajo la categoría de Parque Nacional.

En lo que respecta en materia urbana, la **promovente** refiere que su **proyecto** lo rige el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas. Aprobado mediante decreto no. 8430 y publicado el 1 de junio de 2002, en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

**Uso de suelo o destino de acuerdo con el Plano E-13 Bucerías** - La Cruz de Huanacaxtle, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, aprobado mediante decreto no. 8430 y publicado el 1 de junio de 2002, en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Nayarit; se determina que el predio está





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

tipificado con uso: Corredor Urbano Costero (**CUC**).

Permisibilidad de usos y destinos del suelo de acuerdo con la solicitud, es procedente la utilización del predio para uso CUC (Corredor Urbano Costero) con las siguientes características.

(**CUC**) Corredor Urbano Costero - vivienda unifamiliar, superficie mínima de lote: 200.00 m<sup>2</sup>, frente mínimo: 6.00 ml, densidad: 60 viv/ha. Cajones de estacionamiento: 1 por lote privativo,

Restricciones frontales hacia elementos viales: 0.00 ml, hacia playa (FM.T.): 5.00 ml, laterales colindante con elementos viales 0.00 ml, colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.): 10.00 ml, colindante con lote 0.00 ml, traseras con cuerpos de agua (agunas canales, ríos, etc.): 5.00 ml, colindante con lote: 3.00 ml, COS de: 0.70, CUS de: 420, niveles máximos de construcción: 6.

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

**Usos específicos:** la densidad máxima será de 60 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 njeles sobre nivel de desplante; debera de dejarse como mínimo el 30% de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 4.20 veces la superficie del lote.

- El **proyecto** cumple, al estar dentro de una zona urbana con uso habitacional.

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

Norma Oficial Mexicana	Vinculación con el proyecto
<b>NOM-002-SEMARNAT-1996.</b> Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado	Se implementará un Programa de Vigilancia Ambiental, y se supervisará que las descargas al drenaje sanitario no lleven ningún tipo de contaminante líquido.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

urbano o municipal	
<b>NOM-041-SEMARNAT-1999</b> Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Se contará con un Programa de Vigilancia Ambiental, que incorporará en sus etapas, la supervisión de los vehículos. Se solicitará a los subcontratistas que cuenten con sus verificaciones vehiculares.
<b>NOM-044-SEMARNAT-1993.</b> Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas suspendidas totales y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan Diesel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kg.	Se contará con un Programa de Vigilancia Ambiental, que incorporará en sus etapas, la supervisión de los vehículos. Se solicitará a los subcontratistas que cuenten con sus verificaciones vehiculares.
<b>NOM-045-SEMARNAT-1996</b> Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.	Se contará con un Programa de Vigilancia Ambiental, que incorporará en sus etapas, la supervisión de los vehículos. Se solicitará a los subcontratistas que cuenten con sus verificaciones vehiculares.
<b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b> Protección ambiental - especies nativas de México de flora y fauna silvestres categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio - lista de especies en riesgo	Dentro del predio y sus colindancias directas, no existen especies de flora o fauna considerada en alguna categoría de protección de acuerdo a la norma.
<b>NOM-076-SEMARNAT-1995</b> Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos no quemados, monóxido de carbono y óxidos de nitrógeno provenientes del escape, así como de hidrocarburos evaporativos provenientes del sistema de combustible, que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural y otros combustibles alternos y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kilogramos	Se contará con un Programa de Vigilancia Ambiental, que incorporará en sus etapas, la supervisión de los vehículos. Se solicitará a los subcontratistas que cuenten con sus verificaciones vehiculares.

*[Handwritten signature]*





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

nuevos en planta.	
<b>NOM-080-SEMARNAT-1994</b> Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación, y su método de medición.	Se contará con un Programa de Vigilancia Ambiental, que incorporará en sus etapas la medición mensual de los niveles de ruido perimetral.

**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.**

El sistema ambiental delimitado referido por la **promovente** tomó los siguientes aspectos:

De acuerdo con la clasificación climática de Köppen modificada por E. García (1987), el tipo climático predominante en la zona donde se localiza el predio de interés corresponde al tipo Aw1(w) (i), que es el más húmedo de los cálido subhúmedos con lluvias en verano.

De acuerdo con la estación meteorológica El Cuale, la precipitación media anual es de 1 603,01 mm y la temperatura media anual es de 23,65° C. además de la temperatura, la precipitación, el viento, la humedad, la cual en la zona será modificada por la construcción del **proyecto**, debido a que se trata de un predio que presenta un uso del suelo habitacional el cual se no se encuentra recubierto por material no permeable como es el caso de vialidades y lotes privados cercanos sin embargo esta modificación no será de significancia. De la Geología y geomorfología. De los datos vectoriales del **INEGI**, donde el predio presenta un suelo de tipo Leptosol, de la Hidrología superficial (mención de cuerpos cercanos en la siguiente tabla) y subterránea.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

**CUERPOS DE AGUA CERCANOS.**

NOMBRE	DISTANCIA AL PROYECTO (LÍNEA RECTA)	TIPO DE PERMANENCIA	USOS PRINCIPALES
ARROYO EL INDIO	4.33 KM	TEMPORAL	RECREATIVO
ARROYO LA CRUZ	1 KM	TEMPORAL	RECREATIVO
RÍO AMECA	13.14 KM	PERMANENTE	RECREATIVO
OCEANO PACIFICO	0.5 KM	PERMANENTE	RECREATIVO

En la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, y específicamente en la zona centro y la zona cercana al mar , todas las calles que van en dirección de Este a Oeste, durante el temporal de lluvias funcionan como escurrimientos temporales. Por tal razón, la calle camarón y sus calles colindantes dorado y pámpano también presentan esta cualidad durante las lluvias. Las calles se encuentran recubiertas de empedrado ahogado en concreto.

**Delimitación del área de influencia.**

Una vez identificados los elementos naturales de la zona, así como la topografía y las pendientes de las vialidades, así como su funcionamiento durante los periodos de lluvias y estiaje, así como la posible afectación a cuerpos de agua cercanos; se ha identificado una superficie de 8.32 hectáreas en los alrededores de **proyecto** como su área de influencia.

**Vegetación.**

Según la Carta de vectores Serie VI, correspondiente Uso de Suelo del **INEGI**, la totalidad del área de estudio tenía un uso de suelo de Asentamientos Humanos, en la zona se observa una mayor cantidad de actividades humanas de desarrollo urbano que han modificado la vegetación.

Específicamente en el interior del predio existen 5 árboles. A continuación se presenta la tabla de los ejemplares que se encuentran en el interior del predio.

Familia	Género	N. Científico	N. Común	Norma 059-SEMARNAT-2010
Bignoniaceae	Tabebuia	<i>Tabebuia donnell-smithii</i> ;	Primavera	SC
Annonaceae	Annona	<i>Annona muricata</i>	Guanabana	SC
Anacardiaceae	Mangifera	<i>Mangifera indica</i>	Mango	SC
Simaroubaceae	Simaruba	<i>Simaruba glauca</i>	Falso pistacho	SC





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

Vegetación presente en la zona de influencia.

Familia	Género	N. Científico	N. Común	Norma 059-SEMARNAT-2010
Arecaceae	Cocos	<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco de agua	SC
Combretaceae	Terminalia	<i>Terminalia catappa</i>	Almendro	SC
Moraceae	Ficus	<i>Ficus microcarpa</i>	Laurel de la india	SC
Nyctaginaceae	Bougainvillea	<i>Bougainvillea spectabilis</i>	Bugambilia	SC
Bignoniaceae	Tabebuia	<i>Tabebuia donnell-smithii;</i>	Primavera	SC
Fabaceae	Delonix	<i>Delonix regia</i>	Tabachin	SC
Urticaceae	Cecropia	<i>Cecropia obtusifolia</i>	Guarumo	SC
Fabaceae	Enterolobium	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Parota	SC
Casuarinaceae	Casuarina	<i>Casuarina equisetifolia</i>	Falso pino	SC
Malvaceae	Guazuma	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guasima	SC
Poaceae	Gradua	<i>Gradua sp</i>	Bambu	SC
Asparagaceae	Agave	<i>Agave americana</i>	Agave	SC
Anacardiaceae	Mangifera	<i>Mangifera indica</i>	Mango	SC
Arecaeae	Syagrus romanzoffiana	<i>Syagrus romanzoffiana</i>	Palma cuello botella	SC

En el área del **proyecto** y su área de influencia, cabe señalar que se observó una especie incluida en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** la cual es el papelillo rojo.

La caracterización de la zona de playa y de la duna costera en el área de influencia del sitio del **proyecto** en La Cruz de Huanacastle incluye varios aspectos clave que son fundamentales para comprender su estructura, funcionamiento y las implicaciones para el desarrollo urbano y ambiental.

La caracterización de la zona de playa y de la duna costera revela un ecosistema frágil pero vital, que debe ser manejado con cuidado y respeto en cualquier desarrollo futuro. La integración de prácticas sostenibles y un enfoque holístico en la planificación urbana permitirán conservar estos espacios naturales y asegurar su funcionalidad a largo plazo, garantizando la protección del patrimonio ambiental y el bienestar de la comunidad local.

### Fauna.

Se realizaron diversas visitas al área de estudio en diferentes horarios para identificar las especies de fauna del





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

área. La metodología que se utilizó fue la observación directa, búsqueda de huellas, excretas y la audición de cantos, graznidos y otros sonidos.

Es importante recordar que el **proyecto** se desarrollará dentro de un área perturbada y que forma parte de la colonia centro de la Cruz de Huanacaxtle, zona donde se han realizado obras como vialidades, lotificaciones de predios, desmontes, construcciones urbanas, obras de infraestructura, etc., por lo que la fauna observada es característica de un sistema modificado ambientalmente. La diversidad, abundancia y densidad de la vegetación observada y descrita, representan una muy reducida diversidad de hábitats para las especies faunísticas, ya que en el predio se encuentra libre de vegetación.

De los recorridos por el área de estudio considerada como zona de influencia, se identificaron las especies enlistadas en la siguiente tabla, además se incluye el estatus de las especies que se encuentran en la norma oficial mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, de acuerdo a la siguiente clave; € Probablemente extinta en el medio silvestre, (P) en peligro de extinción, (A) amenazada, (Pr) sujeta a protección especial y \* Endémica.

Fauna del área de estudio.

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMUN
REPTILES	
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucona
<i>Anolis nebulosus</i>	Roño
AVES	
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma güilota
<i>Mn Quiscalus mexicanus</i>	Zanate
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo
ANFIBIOS	
-	-
MAMÍFEROS	
<i>Canis lupus familiaris</i>	Perro
<i>Felis catus</i>	Gato

La zona del **proyecto** se ubica en la región de Bahía de Banderas, Nayarit, dentro de la Unidad Ambiental Biofísica (UAB) No. 65, caracterizada por una topografía suave hacia el suroeste y un clima cálido subhúmedo. La cercanía al océano Pacífico, a solo 0.5 km, influencia no solo el clima local, sino también los patrones de escurrimientos pluviales que se generan, especialmente en el temporal de lluvias, donde las calles en dirección este-oeste





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

funcionan como atributos naturales.

**Aspectos Hídricos:**

**Hidrología Superficial:**

- Escurrimientos Pluviales: En el área, el escurrimiento pluvial se canaliza hacia el océano, gestionando las precipitaciones de manera natural. Las calles empedradas permiten un escurrimiento que no interfiere significativamente con los patrones establecidos.
- Cuerpos de Agua Cercanos: La distancia a cuerpos de agua como el arroyo La Cruz (1 km) y el océano Pacífico (0.5 km) resalta la importancia del manejo del agua en la zona. Su influencia recreativa subraya la necesidad de preservar estos recursos.

**Hidrología Subterránea:**

- La recarga de acuíferos se produce principalmente por infiltración de lluvias y el comportamiento de ríos en la cercanía. Sin embargo, el área presenta una recarga baja, lo que sugiere un nivel de vulnerabilidad ante cambios significativos en el uso de suelo, especialmente con la urbanización.

**Aspectos Atmosféricos:**

**Clima:**

- Con una precipitación media anual de 1,603 mm y temperaturas promedio de 23.65 °C, es evidente que la zona soporta un clima húmedo. La mayoría de la lluvia ocurre entre junio y octubre, lo que potencialmente podría generar inundaciones en áreas de escurrimiento. Sin embargo, se señala que la construcción del **proyecto** no modificará el clima local, ya que se encuentran recubiertos por materiales impermeables.

**Ventósidad y Humedad:**

- La variabilidad en la velocidad del viento y en la humedad relativa impacta en la percepción térmica y en el microclima del área. Durante temporadas de mayor humedad, prevalecen condiciones bochornosas, lo cual podría ser un factor a considerar en el diseño del proyecto para favorecer la comodidad de los futuros residentes.

**Vulnerabilidad y Resiliencia:**

La vulnerabilidad de la zona se ve influenciada por su geografía y su ubicación en una región sísmicamente activa (categoría D). Aunque no se han identificado fallas geológicas inmediatas, la frecuencia de eventos sísmicos implica que las estructuras necesitan ser diseñadas para resistir tales impactos. La resiliencia del área está asociada con la infraestructura existente, así como la capacidad de los ecosistemas circundantes para absorber variaciones climatológicas y flujos de escurrimiento, lo que permite naturalizar posibles impactos derivados del





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

desarrollo urbano.

**Sostenibilidad y Servicios Ambientales:**

La implementación de técnicas de jardinería y un uso responsable del suelo permitirá mitigar el incremento de temperatura y mejorar la calidad del aire. Los servicios ambientales que ofrece la zona, incluyendo la regulación del ciclo del agua y la conservación de la biodiversidad, se verán beneficiados si se consideran en el plan de desarrollo.

La caracterización del litoral colindante con el área de influencia del **proyecto** revela un ecosistema rico en biodiversidad que proporciona importantes servicios ambientales. Es fundamental que se implementen estrategias de conservación y manejo sostenible que aseguren la preservación de esta vital zona costera, garantizando al mismo tiempo el desarrollo equilibrado del **proyecto** y la protección del entorno natural. La integración de las comunidades locales en estas iniciativas será clave para alcanzar un desarrollo verdaderamente sostenible y resiliente en la región.

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

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

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





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

Para el caso del presente estudio, los indicadores de impacto se presentan de manera sistematizada en la matriz de impactos ambientales. Cada uno de los indicadores enlistados constituye un factor ambiental afectado en alguna de las etapas del **proyecto** y a continuación se refieren:

COMPONENTE		INDICADOR DE IMPACTO
Clima		Modificación
Aire		Calidad
Suelo		Erosión
		Calidad
		Residuos
Hidrología superficial		Calidad
		Modificación de escurrimiento
		Residuos
Paisaje		Calidad
Flora	En norma	Cobertura
	Fuera de norma	
Reptiles	En norma	Distribución
	Fuera de norma	
Mamíferos		Distribución
Aves	En Norma	Distribución
	Fuera de Norma	Distribución
Empleo		Cantidad y calidad
Servicios		Cantidad
Infraestructura		Cantidad
Vivienda Turística		Cantidad y calidad

### Impactos Ambientales en la Zona Costera

#### a) Impactos Directos:

##### 1. Erosión de la Playa:

- Descripción: La construcción y desarrollo de infraestructuras pueden alterar la dinámica natural de sedimentos, provocando erosión de la playa.
- Evaluación: Esto puede afectar la integridad de la costa y disminuir la superficie disponible para la vida marina y actividades recreativas.

##### 2. Alteración de Hábitats:

- Descripción: La actividad constructiva puede desestabilizar hábitats críticos para fauna marina y flora costera, como las dunas y los ecosistemas de manglares.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

• Evaluación: Se pueden perder especies nativas que dependen de estos hábitats, afectando la biodiversidad regional.

**b) Impactos Indirectos:**

**1. Contaminación:**

- Descripción: El escurrimiento de aguas pluviales contaminadas, así como las descargas de residuos sólidos y líquidos, pueden afectar la calidad del agua.
- Evaluación: Esto puede provocar la muerte de organismos marinos, además de afectar la salud pública y limitar el uso recreativo de la zona.

**2. Aumento del Tráfico y Actividades Turísticas:**

- Descripción: La llegada de más turistas y residentes puede resultar en una mayor presión sobre los recursos locales y la infraestructura existente.
- Evaluación: Esto puede llevar a la degradación de los recursos naturales y conflictos entre diferentes usuarios del área.

**3. Cambio Climático:**

- Descripción: La alteración del uso del suelo y el incremento del desarrollo pueden incrementar la vulnerabilidad a los efectos del cambio climático, como el aumento del nivel del mar.
- Evaluación: A largo plazo, esto puede resultar en inundaciones costeras y pérdida de tierras.

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

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

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

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

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

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

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



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

Para la etapa de preparación del sitio, por componente.

MEDIDAS DE PREVENCIÓN	MEDIDAS DE MITIGACIÓN	MEDIDA DE COMPENSACIÓN	MOMENTO DE APLICACIÓN	RESPONSABLE	EVIDENCIA
Colocar una malla y/o tapial, que evite la dispersión del polvo.  Realizar riegos periodicos.	Reutilizar el material para elaborar composta	Elaborar e implementar un programa de reforestación con especies nativas	Inmediato	Promovente	Presentar evidencia de elaborar e implementación un programa de reforestación.  Realizar estudio semestral de la calidad del aire. Establecer linea base.
Colocar una malla y/o tapial, que evite la dispersión del polvo.  Realizar riegos periodicos.  Realizar actividades de rescate y reubicación da fauna silvestre.  Utilizar vehiculos y maquinaria en buen estado.	Reutilizar el material para elaborar composta, en caso de ser material de calidad.	Apoyar programas de conservación de especies.	Inmediato	Promovente	Presentar evidencia de implementación del programa de rescate de fauna y apoyo a programa de conservación.
Colocar una malla y/o tapial, que evite la dispersión del polvo.  Los vehículos que transporten el	Enviar el material a sitio autorizado.  Humedecer los materiales.	Apoyar programas de conservación de suelos.	Inmediato	Promovente	Presentar evidencia de la implementación de medidas.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

MEDIDAS DE PREVENCIÓN	MEDIDAS DE MITIGACIÓN	MEDIDA DE COMPENSACIÓN	MOMENTO DE APLICACIÓN	RESPONSABLE	EVIDENCIA
material deberán ir tapados con lona para evitar dispersión de polvos.  Utilizar vehículos y maquinaria en buen estado que no generen emisiones con partículas a la vista.					
Proporcionar pláticas de capacitación al personal de la obra.  Contar con casetas sanitarias.	Colocar contenedores rotulados y en sitios estratégicos.	Apoyar campañas y programas de limpieza de residuos sólidos en la región.	Inmediato	Promovente	Presentar lista de asistencia del personal en pláticas.  Presentar fotografías y un plano de ubicación de los contenedores.  Presentar una carta de alguna institución a la cual se le haya apoyado en la campaña de limpieza.
Contratar personal de la localidad	-	-	Inmediato y permanente	Promovente	Presentar evidencia
Realizar limpiezas permanentes la obra.  Realizar limpiezas en un perímetro de 100m.	Disponer los residuos en sitios adecuados y autorizados	-	Inmediato y permanente durante la duración de la obra	Promovente y encargado de obra	Presentar evidencias del estado de limpieza la obra.

para la etapa de construcción del sitio, por componente.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

MEDIDAS DE PREVENCIÓN	MEDIDAS DE MITIGACIÓN	MEDIDA DE COMPENSACIÓN	MOMENTO DE APLICACIÓN	RESPONSABLE	EVIDENCIA
Canalizar de manera adecuada las aguas pluviales.  Utilizar vehiculos y maquinaria en buen estado que no generen emisiones con particulas visibles.	Realizar limpiezas Disponer los residuos en sitio adecuado	Apoyar un programa de reforestación y de protección de especies nativas	Mediano plazo	Promovente y responsable de obra	Presentar evidencias de la obra limpia.  Realizar estudio semestral de la calidad del aire.
Contar con contenedores rotulados para la disposición temporal de residuos. Humedecer los materiales antes de cortarlos.  Utilizar vehiculos y maquinaria en buen estado que no generen emisiones con particulas visibles.	Realizar limpiezas permanentes en la obra  Realizar riegos con pipa.	Implementar un programa de reforestación y de protección de especies nativas	Mediano plazo	Promovente y responsable de obra	Presentar evidencias de la obra limpia  Presentar evidencia de la presencia de contenedores rotulados
Realizar pláticas de concientización con el personal de la obra	Contar con contenedores rotulados y en sitios adecuados	Apoyar campañas de limpieza	Mediano plazo	Promovente y responsable de obra	Presentar evidencia de los contenedores
Realizar pláticas de concientización con el personal de la obra	Contar con contenedores rotulados y en sitios adecuados	Apoyar campañas de limpieza	Mediano plazo	Promovente y responsable de obra	Presentar evidencia de los contenedores
Proporcionar platicas de	Colocar contenedores	Apoyar campañas y programas de	Inmediato	Promovente	Presentar lista de asistencia del

*[Handwritten signature]*





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

MEDIDAS DE PREVENCIÓN	MEDIDAS DE MITIGACIÓN	MEDIDA DE COMPENSACIÓN	MOMENTO DE APLICACIÓN	RESPONSABLE	EVIDENCIA
capacitación al personal de la obra	rotulados y en sitios estratégicos	limpieza de residuos sólidos en la región			personal en pláticas.  Presentar fotografías y un plano de ubicación de los contenedores.  Presentar una carta de alguna institución a la cual se le haya apoyado en la campaña de limpieza.
Contratar personal de la localidad	-	-	Inmediato y permanente	Promovente	Presentar evidencia
Realizar limpiezas permanentes en el frente de obra	Disponer los residuos en sitios adecuados y autorizados	-	Inmediato y permanente	Promovente y encargado de obra	Presentar evidencias del estado de limpieza la obra

para la etapa de operación y mantenimiento del sitio, por componente.

MEDIDAS DE PREVENCIÓN	MEDIDAS DE MITIGACIÓN	MEDIDA DE COMPENSACIÓN	MOMENTO DE APLICACIÓN	RESPONSABLE	EVIDENCIA
No lavar los vehículos en el predio.  Enviar las aguas pluviales a vialidades	Contar con contenedores rotulados y ubicados en sitios estratégicos	Realizar campañas permanentes de limpieza en la zona  Apoyar los proyectos de protección de fauna silvestre.  Colocar letreros para residuos en la colonia.	Permanente	Promovente	Presentar reporte de cumplimiento de términos y condicionantes.
No lavar los vehículos en el predio.	Contar con contenedores rotulados y ubicados en sitios	Realizar campañas permanentes de limpieza en la zona	Permanente	Promovente	Presentar reporte de cumplimiento de términos y condicionantes





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

MEDIDAS DE PREVENCIÓN	MEDIDAS DE MITIGACIÓN	MEDIDA DE COMPENSACIÓN	MOMENTO DE APLICACIÓN	RESPONSABLE	EVIDENCIA
Enviar las aguas pluviales a vialidades	estratégicos	Apoyar los proyectos de protección de fauna silvestre.			Realizar estudio semestral de la calidad del aire
Contratar personal de la localidad			Permanente	Promovente	Presentar un análisis del origen de la población
Colocar contenedores en ingreso.  Realizar recolección diaria.  No lavar los vehículos en el predio.	Contar con contenedores rotulados y ubicados en sitios estratégicos	Realizar campañas permanentes de limpieza  Apoyar los proyectos de protección de la fauna  Contar con un vivero permanente de especies nativas	Permanente	Promovente	Presentar reporte de cumplimiento de términos y condicionantes
Proporcionar platicas de capacitación al personal de la obra	Colocar contenedores rotulados y en sitios estratégicos	Apoyar campañas y programas de limpieza de residuos sólidos en la región	Inmediato	Promovente	Presentar lista de asistencia del personal en pláticas.  Presentar fotografías y un plano de ubicación de los contenedores.

Tabla de Medidas de Mitigación del Cambio Climático

e Ambiental	Etapas del Proyecto	Impacto Relacionado con el Cambio Climático	Medida de Mitigación	Descripción
Energía	Construcción	Aumento de emisiones de gases de efecto invernadero	Uso de energías renovables (solar, eólica)	Implementar sistemas de energía renovable en el sitio
Residuos	Operación	Generación de residuos y emisiones de metano	Implementación de un plan de gestión de residuos	Reciclaje y compostaje de residuos generados





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

Transporte	Construcción y Operación	Emisiones por transporte de materiales y personal	Fomentar el uso de transporte sostenible	Utilizar vehículos eléctricos o incentivar el uso de transporte público
Eficiencia Energética	Todas	Consumo excesivo de energía	Mejora de la eficiencia energética	Implementar tecnologías que reducen el consumo energético
Restauración de Ecosistemas	Cierre	Pérdida de sumideros de carbono	Proyectos de reforestación y restauración de ecosistemas	Restaurar áreas naturales y promover la biodiversidad

### Medidas de cumplimiento general para la obra.

Adicional a las medidas de mitigación antes mencionadas por actividad específica, a continuación, se proponen las siguientes medidas de cumplimiento general para la obra que igualmente deberán observarse:

1. Se deberán establecer medidas de seguridad que permitan el tránsito de peatones, así como barreras que delimiten el área de trabajo en todo el predio.
2. Se realizarán todos los trabajos bajo estricta supervisión ambiental para evitar que se generen daños innecesarios al ambiente.
3. Se deberá proporcionar al personal el equipo de protección de seguridad (botas, guantes, etc.) según los requerimientos de las actividades que se realicen y su uso deberá ser permanente.
4. Se deberán realizar limpiezas periódicas y frecuentes de la zona colindante al predio.
5. Colocar señalización indicativa y restrictiva de las áreas de construcción y áreas consideradas como de riesgo desde el inicio de las obras hasta el término de las mismas, con el propósito de evitar accidentes en las zonas de influencia a la obra, así como para indicar la entrada y salida de vehículos y maquinaria.
6. Se deberán colocar letreros bien señalizados y de visibilidad óptima en los sitios donde se encuentren los contenedores de residuos, casetas sanitarias, zonas de acumulación temporal de residuos de la construcción, etc. para hacer buen uso de estas áreas y del predio en general
7. Notificar al instituto nacional de antropología e historia, de la presencia de algún vestigio arqueológico encontrado durante el desarrollo de los trabajos en cualquiera de las áreas del **proyecto**, con el objeto de que este determine lo conducente en la materia.
8. Se procurará contratar mano de obra existente de la zona.
9. La utilización de equipo de seguridad por parte de los trabajadores y la revisión periódica de su estado de salud; debe implementarse como regla de observancia general.
10. Trabajar en horario diurno y con equipo bien engrasado y lubricado.
11. Evitar el trabajo en condiciones de fuertes vientos y lluvia.





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

La medida establecida para los impactos residuales se propone: Contar con evidencia de apoyo a un proyecto de reforestación con especies nativas.

### 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.

FACTOR AMBIENTAL	ELEMENTO/ INDICADOR	PRONOSTICO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES		
		ESCENARIO 1; SIN PROYECTO	ESCENARIO 2; CON PROYECTO SIN MEDIDAS DE P, M Y C.	ESCENARIO 3; CON PROYECTO CON MEDIDAS DE P, M Y C.
Aire	Calidad	Continúa la buena calidad del aire. Se generan emisiones a la atmósfera por actividades similares en la zona.	Se generan e incrementan las partículas de emisiones a la atmósfera, afectando la calidad del aire.	Se generan partículas a la atmósfera, pero son controladas, permitiendo mantener la calidad del aire.
	Ruido	Se mantienen los niveles de ruido generados en las colindancias.	Se incrementa el nivel de ruido en la zona, afectando la calidad de vida.	Se incrementa temporalmente al interior de la obra, sin embargo, con las medidas, el ruido es disminuido para evitar afectaciones a vecinos y fauna colindante.
	Olores	Se mantienen sin descargas de agua en la zona. Se mantendrá en condiciones aceptables.	Existirán descargas de aguas o actividad que genere olores desagradables.	Se mantendrá vigilancia permanente para que no existan descargas de aguas o actividad que genere olores desagradables. Se mantendrán las condiciones actuales.
Agua	Residual	Se mantendrá la zona libre de aguas	Se generarán descargas directas a vialidades y llegarán	No habrá descargas de aguas residuales





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

### PRONOSTICO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

FACTOR AMBIENTAL	ELEMENTO/ INDICADOR	ESCENARIO 1; SIN PROYECTO	ESCENARIO 2; CON PROYECTO SIN MEDIDAS DE P, M Y C.	ESCENARIO 3; CON PROYECTO CON MEDIDAS DE P, M Y C.
Suelo	Calidad	Continuarán las condiciones de la calidad del agua.	Se afectará la calidad del agua de escurrimientos cercanos.	incidentales u ocasionales, se implementará el programa de vigilancia ambiental. No habrá descargas de aguas residuales incidentales u ocasionales, se implementará el programa de vigilancia ambiental.
	Cambio de uso del suelo	Continuarán los cambios en la densificación del suelo en la zona, debido a que se trata de una zona urbana en redensificación.	Se realizará la densificación del uso del suelo, afectado el suelo, y la fauna silvestre urbana por el ingreso de especies exóticas.	Se realizará el cambio de uso del suelo, respetando y apoyando programas de conservación de la fauna presente en la zona de influencia. Conservando la zona de en buenas condiciones.
	Erosión	Continuarán los movimientos de sedimento por acciones de arrastre durante las lluvias.	Habrá erosión del suelo, ocasionando la afectación de aire y acarreo de sedimentos hacia la parte baja de la microcuenca.	No habrá erosión del suelo, evitando la afectación de aire y acarreo de sedimentos hacia la parte baja de la microcuenca. Se realizarán limpieza de calles colindantes al proyecto.
	Residuos sólidos	Los residuos estarán presentes en el predio y sus alrededores.	Se incrementarán los residuos sólidos dispersos en la zona. No habrá control de los residuos.	No habrá residuos sólidos dispersos en la zona, confinándolos y aplicando el plan de manejo para residuos sólidos de manejo especial, disponiéndolos





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

FACTOR AMBIENTAL	ELEMENTO/INDICADOR	PRONOSTICO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES		
		ESCENARIO 1; SIN PROYECTO	ESCENARIO 2; CON PROYECTO SIN MEDIDAS DE P, M Y C.	ESCENARIO 3; CON PROYECTO CON MEDIDAS DE P, M Y C.
Flora	Diversidad	Se continuará con prácticas del uso de vegetación exótica u ornamental.	Se realizará la colocación de vegetación exóticas y ornamentales, que afectarán la distribución y diversidad de la fauna, principalmente las aves.	adecuadamente, como lo establezca el H. Ayuntamiento.
Fauna	Diversidad	Continua el desplazamiento y ahuyentamiento de fauna, disminuyendo la diversidad y abundancia de ejemplares de fauna silvestre, proliferando la fauna doméstica y feral.	Se desplazarán y ahuyentará la fauna, disminuyendo la diversidad y abundancia de ejemplares de fauna silvestre, proliferando la fauna doméstica y feral.	No se realizará la colocación de vegetación nativa o exótica y ornamental.  No se afectará en lo absoluto a la fauna silvestre de la zona. Se apoyarán programas de protección y conservación de ecosistemas de manglar, que albergan una gran cantidad de especies terrestres.
Estética y/o Paisaje	Calidad	Se continuará la modificación del paisaje, debido a que se trata de una zona urbana en constante desarrollo.	Se contribuirá a la modificación del paisaje, debido a que se trata de una zona urbana en constante desarrollo sin medidas que apoyen la armonización del paisaje.	Se mejorará el paisaje, y se considerarán aspectos de estética que sean armónicos con el mismo.
Población	Salud humana (calidad de vida)	Seguirán nuevas y mayores construcciones en la zona, generando residuos, descargas de emisiones a la atmosfera.	Se contribuirá en el proceso de cambio, incrementando la generación y mala disposición de residuos, las descargas de aguas residuales y emisiones a la atmosfera sin control	Se continuará la creación de infraestructura habitacional en la zona, se supervisará el cumplimiento de la normatividad y de la buena disposición y manejo de los residuos, generando un ambiente sano y saludable.
	Servicios (Creación de Infraestructura)	Se continuará sin infraestructura para vivienda de calidad.	Se generará infraestructura de vivienda de calidad, no se contará con supervisión y se	Se generará infraestructura habitacional de calidad, y





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

### PRONOSTICO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

FACTOR AMBIENTAL	ELEMENTO/ INDICADOR	ESCENARIO 1; SIN PROYECTO	ESCENARIO 2; CON PROYECTO SIN MEDIDAS DE P, M Y C.	ESCENARIO 3; CON PROYECTO CON MEDIDAS DE P, M Y C.
Economía	Empleo	Se continuará con la carencia de empleos permanentes para personas de la región.	Se generará empleo temporal de baja paga para personas externas a la región.	se mejorará el entorno, cuidando los recursos naturales y evitando afectaciones a la salud de los habitantes de la zona. Se generará empleo permanente para personas locales, mejorando la economía y calidad de vida de las personas residentes en las localidades cercanas al <b>proyecto</b> .
	Economía local	Continuarán la economía de la región sin incrementarse en las localidades cercanas.	Crecerá la economía de manera parcial, debido a que los ingresos no estarán encaminados a distribuirse de manera local.	Crecerá la economía local, al haber derrama en los centros de población cercanos al <b>proyecto</b> , generando estabilidad y mejorando la calidad de vida de la población local.
	Valor del suelo	No se contará con infraestructura habitacional de calidad, lo cual mantiene el bajo valor del suelo.	Incrementará el valor de suelo, teniendo como consecuencias, la afectación del hábitat de especies en norma, el ahuyentamiento de ejemplares y el mal manejo de los residuos en la zona.	Incrementará el valor del suelo, cuidando y protegiendo a los recursos y elementos que conforman el sistema ambiental.
	Protección de infraestructura	No se contará con infraestructura de servicios asociada a viviendas.	Continuará la infraestructura, con las posibles afectaciones a los componentes ambientales.	Continuará la infraestructura, cuidando y protegiendo los recursos de la zona, aplicando los protocolos de seguridad para evitar afectaciones al ambiente.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

## 11. Opiniones recibidas.

Que el 11 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación respuesta a lo referido en el oficio 138.01.03/ 5222/2024 de fecha 8 de noviembre de 2024, de la Dependencia de **OROMAPAS** Valle de Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con Oficio Número: D.G. 1141/2024 del 09 de diciembre de 2024, en la cual se refiere lo siguiente:

*Agua potable EXISTEN SERVICIOS sobre calle Camarón por parte de este Organismo operador  
Alcantarillado San. EXISTEN SERVICIOS sobre calle Camarón por parte de este Organismo operador*

Que el 06 de enero de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación respuesta a lo referido en el **Oficio No.138.01.03/5224/2024** de fecha 08 de noviembre de 2024, de la Dependencia de **SDS**, con **Oficio No.: SDS/MAOT/DGEA/DEIRA/1498/2024** del 13 de diciembre de 2024, dentro del cual con base en el análisis en materia de impacto ambiental, la secretaría emite las siguientes consideraciones:

- 1. Colocar depósitos de residuos sólidos urbanos suficientes para los generados durante todas las etapas del Proyecto, los cuales deberán estar debidamente rotulados en Residuos Orgánicos y Residuos Inorgánicos, con tapa y con bolsa plástica o material que facilite su contención, manejo y retiro. Se deberá proporcionar el mantenimiento constante, dar la disposición final con base en la norma aplicable y donde indiquen las autoridades competentes.*
- 2. En caso de generar residuos susceptibles de ser reciclados, como varilla, alambre recocido, alambazón, papel, cartón, plástico, etc., se deberá solicitar su recolección o llevarlos a los centros de acopio.*
- 3. Evitar la quema de cualquier residuo o desecho material generado durante todas las actividades del proyecto, así como el almacenamiento de chatarra en el sitio de sus inmediaciones.*
- 4. Los vehículos que transporten el material pétreo deben permanecer cubiertos con una lona de tal manera que se evite la emisión de partículas a la atmósfera y a las vías de comunicación, además de respetar su capacidad real; esto con la finalidad de evitar cualquier accidente derivado de una sobrecarga y/o derrame de material pétreo sobre las vías de comunicación.*
- 5. Deberá adquirir los materiales pétreos de los bancos autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Comisión Nacional del Agua o de esta Secretaría.*
- 6. Se recomienda evitar la introducción de especies exóticas enlistadas en el "Acuerdo por el que se detemina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México" (dof 07/12/2016). Así como especies de rápido crecimiento, hibridación, con facultad de desplazar especies nativas y generar daños en infraestructuras, por ejemplo, el Ficus y sus congéneres Ficus*





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

*nitida, F. microcarpa y F. benjamina; casuarina (Casuarina equisetifolia); Eucalipto (Eucalyptus spp.) y las palmas Elaeis guineensis, Livistona chinensis, phoenix canariensis, Ptychosperma macarthurii y Rosystonea oleracea.*

7. *Con la finalidad de disminuir su abandono, la población de fauna feral, la depredación de especies silvestres, la transmisión de enfermedades zoonóticas, se recomienda evitar el uso e introducción de animales domésticos para el resguardo de las áreas del Proyecto (p.ej. Perros).*

8. *Elaborar un Programa de Contingencias Ambientales como medida preventiva específica del proyecto para el caso que se presenten fenómenos meteorológicos e hidrometeorológicos (tormentas extraordinarias, huracanes, inundaciones, desbordes de canales pluviales, sismos, vientos intensos, etc.). En este programa se deberán indicar las zonas de mayor riesgo, áreas de evacuación, áreas de resguardo, vías alternas de salida y entrada de personas o vehículos, albergues o sitios seguros más próximos al sitio del proyecto.*

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

10. *Contar con los planes de manejo, autorizaciones y/o permisos en materia de emisiones a la atmósfera y/o residuos que se esperan generar durante el proyecto.*

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

12. *Tomar las medidas necesarias para reducir la luz intrusa que pudiera afectar flora y fauna colindantes al proyecto, esto con base en la Ley General para el Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.*

## 12. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación 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. Se hace una consideración en particular con relación al plazo de vigencia de la autorización solicitada, en tanto que se determina una vigencia de 20 años, por virtud específicamente del componente de cambio climático. Dado que la información que se manifestó, así como las condiciones del sitio del proyecto ameritarán un nuevo análisis del proyecto, en su etapa de operación, en conjunto con la información y datos que se generen en el futuro para evaluar si las medidas fueron suficientes.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

En materia de los servicios ambientales para la zona en donde se pretende la realización de las obras civiles y sus amenidades y de los aspectos constructivos urbanos, el aporte de carbono, emisiones de CO<sub>2</sub>, conlleva a la importancia de acentuar que el facilitar la construcción sustentable, minimizando la generación de Residuos de la construcción, la operación y mantenimiento; bajo el concepto de corresponsabilidad entre los tres órdenes de gobierno y los diferentes actores que participan en la cadena de valor de la industria de la construcción, a lo que deberá acatar las condiciones que se impondrán en el contenido del presente.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y 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: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Inciso Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º Inciso A), fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

### TÉRMINOS

**PRIMERO.** - La presente autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado "**KARIMA BAY**", ubicado en Calle Camarón No 69, Polígono A y C, Lote 06, Manzana 07, en la localidad de La Cruz de Huanacastle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. En las coordenadas UTM de referencia: X = 460315.4915 y Y= 2294760.636 DATUM WGS84.

- El **proyecto** consiste en un desarrollo de vivienda vertical de 42 departamentos y 5 locales comerciales dispuestos en un conjunto de 6 niveles y un sótano, así como un roof garden, cuenta con un total de construcción de 5170.42 m<sup>2</sup>, dentro de un predio con superficie de 1,763 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 1,001.23 m<sup>2</sup>.

La superficie de afectación, de acuerdo a la Licencia de uso de suelo con oficio No DEUR/SUELO/0361/2024, expediente DEUR-2131/24, con fecha de 22 de agosto de 2024, es la siguiente:

Superficies Totales de

Concepto	Superficies	Coefficientes
Terreno	1763 m <sup>2</sup>	-
Desplante	1001.23 m <sup>2</sup>	COS 0.56
Construcción*	5170.42m <sup>2</sup>	CUS 2.9

La superficie de construcción se desglosa de la siguiente manera:

Superficies de Construcción por nivel (obtenidas de planos).

Nivel	Descripción	Construcción M <sup>2</sup>
SÓTANO	Estacionamiento para 42 vehículos, cuarto de máquinas, escaleras y 2 elevadores con acceso.	2254.73
NIVEL 1	7 departamentos, lobby, 4 locales comerciales, área de mesas, escaleras y elevadores con acceso.	1347.98
NIVEL 2	7 departamentos, 1 local comercial con área de mesas, cocina, bar, y sanitarios, escaleras y elevadores con acceso.	1511.5
NIVEL 3	7 departamentos por nivel, con escaleras y	519.39





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

	elevador con acceso	
NIVEL 4	7 departamentos por nivel, con escaleras y elevador con acceso	519.39
NIVEL 5	7 departamentos por nivel, con escaleras y elevador con acceso	519.39
NIVEL 6	7 departamentos por nivel, con escaleras y elevador con acceso	519.39
ROOF GARDEN	cuarto de máquinas, área de asoleadero, sky-bar, área de bba, gimnasio con sanitarios y vestidores, alberca y jacuzzi	519.39

### Urbanización del área y descripción de servicios requeridos.

El sitio de **proyecto** cuenta con todos los servicios de agua potable y alcantarillado, luz eléctrica, telefonía, etc. Se trata de una zona habitacional/ turística en proceso de redensificación.

### Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Las obras provisionales se habilitarán con materiales no permanentes y ocuparán una superficie aproximada de 125 m<sup>2</sup>. Incluirán bodega de almacenamiento de materiales, sanitarios portátiles y una oficina de obra que servirá como caseta de vigilante.

A continuación, se indican las superficies a ocupar:

Superficies de actividades provisionales.

USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
OFICINA DE OBRA	15
ÁREA PARA SANITARIOS PORTÁTILES	4
BODEGA DE OBRA	30
CASETA VIGILANCIA	4
SUBESTACION/ CUARTO DE DISTRIBUCION ELECTRICA	12
CIMENTACIÓN PARA GRÚA TORRE Y ELEVADORES DE OBRA	25
OFICINA DE VENTAS- SHOWROOM	30
LETREROS O ANUNCIOS ESPECTACULARES PROPIOS DEL PROYECTO	5

Las actividades provisionales estarán directamente vinculadas con el funcionamiento de las obras provisionales y consistirán en actividades de oficinas, vigilancia, uso de bodega y sanitarios, atención de posibles clientes y publicidad.





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

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

Vías de acceso al área donde se desarrollará la obra o actividad.

### Terrestres.

Desde el Centro de la localidad de La Cruz de Huanacastle en dirección de Norte a Sur, se puede llegar por la Carretera federal 200, doblando hacia la derecha en la calle Pez Vela, Luego a la izquierda en la calle Camarón y avanzando sobre la misma 1 cuadra y media.

Desde la zona Sur de la ciudad, siguiendo la carretera federal 200 se debe doblar a la izquierda en la calle atún y luego a la derecha en la calle camarón.

Cuadro de construcción de la poligonal que conforman el área del **proyecto**

Coordenadas UTM del sitio del proyecto		
Vértice	X	Y
1	460315.4915	2294760.6361
2	460324.0086	2294775.7288
3	460343.0061	2294809.3991
4	460369.7765	2294780.0289
5	460367.9444	2294776.7799
6	460356.3603	2294775.9092
7	460344.8565	2294762.9567
8	460322.7877	2294741.6815
Superficie m <sup>2</sup> : 1,763 m <sup>2</sup>		

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación mediante el registro del trámite **SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental"** o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

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

**TERCERO.** - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/0744/2025

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

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

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

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

### CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Previo al inicio de la ejecución de actividades y las obras propuestas para el **proyecto** deberá tramitar su alta como generador de residuos peligrosos. en acato a lo contenido en la **NOM-161-SEMARNAT-2011**.
3. La extracción de aguas marinas es regulada por la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**). Esta ley establece que la extracción de aguas marinas no requiere de una concesión, "excepto cuando se trata de desalinización" (**LAN, Art. 17, reformado en 2004**). En el caso de que pretenda realizar esta actividad, deberá tramitar un título de concesión otorgado a través de la Comisión Nacional del Agua, para el uso agua de mar para el establecimiento en autorización en materia de impacto ambiental para la desalinización, de la cual deberá hacer uso para las diferentes etapas contenidas en el Considerando 6 del presente Oficio.
4. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
5. Durante las etapas autorizadas en el Considerando 6, del Término Primero del presente Oficio, deberá notificar al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de la presencia de algún vestigio arqueológico (si el caso fuere) durante el desarrollo de los trabajos en cualquiera de las áreas del **proyecto** con el objeto de que este determine lo conducente en la materia.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

7. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
8. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
9. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
10. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
12. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio





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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

- Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
- Los motivos de la reubicación.
- Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
- La anuencia del propietario lo legal poseionario del predio de destino.

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

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

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

**DÉCIMO.** - La **promovente**, será la única responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento





# 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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

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

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

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

**DECIMOCUARTO.** - Notificar el contenido del presente oficio a la **C. Elena Yadira Negrete Jayme** representante legal de la persona moral **SOLIDEZ VERTICAL JAYA S.A.P.I. DE C.V.**, en su calidad de representante legal de la persona Moral denominada ,que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, 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**

**MTR. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ**



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

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.



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
Indígena



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

**Oficio No. 138.01.03/0744/2025**

- 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 I8NA2024TD070

No. de Bitácora: 18/MP-0274/10/24

JRG/vial



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
**Indígena**