

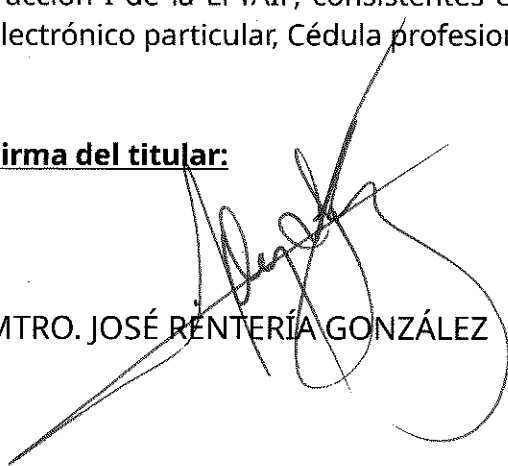
Unidad administrativa que clasifica: Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit.

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

Partes o secciones clasificadas: Páginas 1.

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

Firma del titular:


MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ

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

Resolución ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII, concertada el 22 de abril del 2025.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII.pdf





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

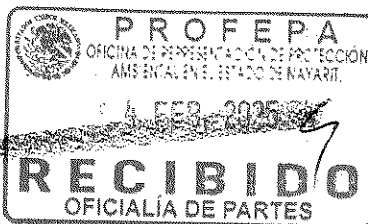


Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Tepic, Nayarit a 24 de enero de 2025.

Asunto: Se emite Resolutivo.



Recibi: Original 28 enero 2025

Manuel Gla Parra

C. BRANDO DANIEL ANGULO CHÁVEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA
BRADA DESARROLLOS S.A. de C.V.

Tel. [REDACTED]

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Myrna Lizette Mora Pérez y/o C. Manuel González Parra

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Brando Daniel Angulo Chávez representante Legal de la persona moral denominada BRADA DESARROLLOS S.A. de C.V., que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto denominado "BE THE OCEAN", en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se ubica sobre avenida Playa Los Picos en fraccionamiento Playas de Huanacastle, marcado como el No. 10, lote 04, Manzana C-2, en la localidad de Bucerías, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=463,888.1455, Y=2,295,777.7182 DATUM WGS84

RESULTANDO

- I Que el 30 de octubre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha de 21 de mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la MIA-P del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave 18NA2024TD073. A través de Formato con Homoclave FF-SEMARNAT-117 requisitado el 20 de febrero de 2024.
- II Que el 06 de noviembre de 2024, la **promovente**, presentó la página del periódico de 4 de noviembre de 2024, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).



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. 138.01.03/0246/2025

- III Que el 07 de noviembre de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. **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.
- IV Que el 08 de noviembre de 2024, esta Oficina de Representación 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 oficios 138.01.03/5302/2024, 138.01.03/5303/2024 y 138.01.03/5304/2024, todos del 12 de noviembre de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, con Atención a la Dirección de **OROMAPAS** y a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**), respectivamente, 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 el 26 de noviembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación información en alcance, la cual se considerará para la Resolución del presente Oficio.
- VII Que el 05 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación información en alcance, la cual se considerará para la Resolución del presente Oficio.
- VIII Que con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación, mediante el oficio con núm 138.01.03/6058/2024 del 11 de diciembre de 2024, notificó a la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- IX. Que el 11 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **D.G. 1142/2024** a través del cual **OROMAPAS** emitió su respuesta al oficio 138.01.03/5302/2024 referido en el Resultando V del presente oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio **Opiniones recibidas**.
- X. Que el 18 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito a la fecha de su presentación, mediante el cual la **promovente** dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.03/6058/2024 referido en el Resultando VIII del presente Oficio, a cual se considerará para





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

la Resolución del presente Oficio.

- XI.** Que a la fecha de emisión del presente Oficio, no se ha recibido en esta oficina de Representación respuesta alguna a las notificaciones referidas en el Resultando V del presente oficio, por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con el desarrollo del **proyecto**.
- XII.** Derivado del oficio 138.01.03/5304/2024 de fecha *2 de noviembre de 2024*, la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Estado de Nayarit, mediante oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1501/2024, de fecha *13 de diciembre del 2024* dio respuesta respecto del sitio del **proyecto**. La cual emite consideraciones que se tomarán en el cuerpo para el presente Oficio en el apartado de **Opiniones recibidas**.
- XIII.** Que a la fecha de emisión del presente oficio no se ha recibido en esta Oficina de representación respuesta alguna a lo referido en el oficio núm. 138.01.03/5303/2024 del Resultando V, por lo que se considera que la dependencia y unidad administrativa consultada, no tiene inconveniente con el desarrollo del **proyecto**.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15° fracciones I, IV y XII, 28° primer párrafo y fracción IX, 35° párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; Artículos 2°, 4° fracciones I y VII, capítulo III, Artículo 5° inciso Q), 9° primer párrafo, Artículos 12°, 17°, 37°, 38°, y 44° del **RLGEEPAMEIA**; Artículos 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Artículos 1°, 3° Inciso A, fracción VII, subinciso a), Artículos 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 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de la continuación de la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en un ecosistema costero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracción IX de la **LGEEPA** y 5° inciso Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

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

6. Fracción II. Descripción del proyecto.



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. 138.01.03/0246/2025

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta y de las informaciones en alcance presentadas, el **proyecto** consiste en lo siguiente:

Que como antecedente se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental núm. Expediente Administrativo No. **PFFPA/24.3/2C.27.5/0028-24** por obras y actividades realizadas en el predio y que no contaron con autorización por parte de la **SEMARNAT** en materia de impacto ambiental, las cuales comprendieron lo siguiente:

"...por las obras y actividades realizadas o que se están realizando del proyecto denominado "BE THE OCEAN", ubicado en Playa Los Picos número 10 Lote 4, C-2, Carretera Federal 200, Punta del Arco, Playas de Huanacastle, localidad de Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, con localización en las coordenadas UTM de referencia 13Q X=463888.1455, Y=2295777.7182; X=463925.7994, Y=22957754.9932; X=463907.3665, Y=2295721.4092; X=463868.9402, Y=2295741.5398; DATUM WGS82.

Observándose lo que a continuación se mencionan: en una superficie aproximada de 1700 metros cuadrados se observan las siguientes obras: consiste en etapa 1 de excavación, afine de muros de contención, cimbrado y el colado de muros de contención y zapatas perimetrales: excavación y estabilización de terreno; y etapa 2 consiste en excavación, cimbrado y colado de cisterna, carcamo sanitario, tanque de tormentas, foso de elevador y escalera, loza de rodamiento, cuarto de máquinas, trampas de aceites, base de escaleras, columna y muros de zotano 1, loza tapa de zotano 1, y columnas y muros de planta baja. Y parte de nivel 1; Así mismo dicho proyecto consistirá de siete niveles y un zotano y medio con 48 departamentos y con 8 locales comerciales en la planta baja.

Poligonal:

<u>NUMERO</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
<u>1</u>	463907	2295720
<u>2</u>	463925	2295753
<u>3</u>	463872	2295740
<u>4</u>	463889	2295776

El 5 de agosto de 2024, se presentó ante **PROFEPA** el escrito de comparecencia relacionado con el Acuerdo de Emplazamiento 051/2024, del Expediente Administrativo No. PFFPA/24.3/2C.27.5/0028-24. En este documento se hace referencia al ACUERDO TERCERO, INCISO D, del citado Acuerdo de emplazamiento:

"se ratifica la medida de seguridad impuesta al momento de levantar el acta de inspección No. IIA/2024/028, de fecha 17



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. 138.01.03/0246/2025

de julio del año 2024, consistente en la CLAUSURA TEMPORAL TOTAL de las obras y actividades descritas en la misma, la cual quedará sin efectos por el plazo otorgado en el Acuerdo TERCERO INCISO b).- del presente Acuerdo de Emplazamiento, única y exclusivamente para los trabajos necesarios para evitar que se sigan ocasionando afectaciones al ambiente, los ecosistemas o sus elementos; así como restablecer las condiciones que guarda las obras y actividades sujetas a inspección, con la finalidad de evitar por parte de mi representada daños y menoscabo a la integridad y a los bienes de terceros que pudieren desencadenar responsabilidades civiles y/o evitar riesgos en la salud, bienes y personas de los habitantes del área de influencia del inmueble materia de la inspección..."

Ello en relación a la petición realizada por parte de la promovente de llevar a cabo Medidas de Urgente Aplicación a fin de evitar riesgos a las construcciones contiguas. Dichas medidas fueron avaladas en el Dictamen realizado por el Ing. Francisco Gaytan Hake, Director de Obra núm. 90 del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Perito del Poder Judicial del Estado de Nayarit, las cuales consisten en lo siguiente:

"... muro perimetral de contención y obras inherentes como son cimentación, columnas y losas de entrepiso desde el nivel sótano, hasta el nivel planta baja del edificio, cuyo objeto es integrar la información relativa al proyecto de la obra en construcción y la importancia de continuar ejecutándose los trabajos, y hacer del conocimiento de las autoridades el riesgo de que se presenten: deslizamientos, inestabilidad y colapso del suelo de las colindancias norte, sur, este y oeste, por el desnivel existente, y asegurar que el muro de contención, el nivel sótano y el nivel planta baja en proceso de construcción, garanticen la seguridad estructural de los colindantes y de la obra en proceso de construcción.

...Se concluye que los procesos constructivos cumplen con las normas de seguridad estructural que establece el reglamento de construcción vigente, y debido a que el muro de contención soporta los taludes de los terrenos contiguos, y los niveles sótano y planta baja con la unión de sus contra-trabes de cimentación y losas de entrepiso sirven de contrafuerte del muro de contención, los que a su vez forman parte de la estructura del edificio, y permite garantizar la seguridad y estabilidad estructural de los taludes. Por lo tanto, con el fin de prevenir situaciones de riesgo durante la actual temporada de lluvias, se solicita que la construcción del muro de contención y obras inherentes como son cimentación, columnas, losas de entrepiso y trabes hasta el nivel planta baja del edificio, continúen y sean realizados de manera urgente..."

Es por esa razón que las obras existentes no son las mismas a las que se asentaron en el Acta de Inspección No. IIA/2024/028 Emitida por la PROFEPA.

Resumen de las obras actuadas por PROFEPA, las obras existentes y las que se realizarán.

Superficie PROFEPA	Superficie Actual	Superficie Faltante
--------------------	-------------------	---------------------





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Concepto	Superficie	Superficie	Superficie	Unidad
Contratraves	1.34	12.14	0.66	M3
Dados y zapatas	33.30	105.07	0	M3
Foso de escalera.	0	10.66	0	M3
Losa de rodamiento.	0	0	1477.01	M2
Cisterna y cuarto de máquinas.	0	101.27	0	M3
Cárcamo pluvial.	0	14.82	0	M3
Cárcamo sanitario.	0	7.65	0	M3
Trampa de aceites.	0	4.84	0	M3
Estructura para escalera principal.	0	0	4897.91	KG
Columnas y muros sotano 1.	7.18	52.56	0	M3
Losa Cielo sotano 1.	0	1118	482	M2
Columnas y muros PB.	0	46.11	11.53	M3
Losa Cielo sotano PB-	0	268	993	M2
Columnas y muros N1	0	0	52.11	M3
Losa Cielo N1	0	0	944.59	M2
Columnas y muros N2	0	0	52.11	M3
Losa Cielo N2	0	0	947.02	M2
Columnas y muros N3	0	0	52.11	M3
Losa Cielo N3	0	0	947.02	M2
Columnas y muros N4	0	0	52.11	M3
Losa Cielo N4	0	0	944.59	M2
Columnas y muros N5	0	0	52.11	M3
Losa Cielo N5	0	0	911.36	M2



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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Columnas y muros Roof top	0	0	76.65	M3
Losa Cielo sotano Roof top	0	0	192.12	M2
Muro Cont. Carretera	0	426.6	0	M3
Muro Cont. Fachada Izq.	0	228.9	0	M3
Muro Cont. Av. los picos	0	416.5	11	M3
Muro Cont. Fachada der.	0	206.6	0	M3

A lo anterior se refiere además:

El **proyecto** consiste en la continuación de la construcción, operación y mantenimiento de una torre de departamentos. La edificación incluye una planta baja que dispone de 24 cajones de estacionamiento, un lobby, un local comercial, dos departamentos, una terraza, área de escaleras y un ascensor, además de pasillos y andadores. En el primer nivel se encuentran 13 cajones de estacionamiento, 8 locales comerciales y 6 departamentos. Los niveles 2 al 4 tienen una distribución uniforme con 13 departamentos en cada planta, sin variaciones entre ellas. El nivel 5 cuenta con 11 departamentos, junto con sus respectivas áreas de escaleras y ascensor.

En la planta de azotea se encuentra un Roof Top con áreas de uso común, que incluyen baños, regaderas, una terraza bar, y dos albercas. El edificio contará con un sótano de 1,571.1 m2 destinado a estacionamiento, al cual se accede por medio de una rampa y comunica a los peatones con los niveles superiores a través de escaleras y un elevador. Además, contará con 52 cajones de estacionamiento, un cuarto de máquinas, y una cisterna. En total, el edificio contará con 58 departamentos, lo que permitirá alojar a un estimado de 90 usuarios.

- Tipo A: En los niveles 2 al 5, con 1 recámara, 1 baño, cocina, comedor en un solo espacio integrado y una terraza.
- Tipo B: En los niveles 2 al 5, con 2 recámaras, 2 baños, cocina, comedor, estancia y terraza.
- Tipo C: En los niveles 1 al 5, con 2 recámaras, 2 baños, cocina, comedor, estancia y terraza, siendo este el más espacioso.

En la planta baja el edificio ofrece dos departamentos tipo C, un local comercial y un vestíbulo con área de espera y recepción. También cuenta con locales comerciales en el primer nivel y un área de estacionamiento y bodega en el sótano. Además, el edificio dispone de elevadores y escaleras que conectan todos los niveles. El Roof top 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. 138.01.03/0246/2025

equipado con gimnasio, alberca, sanitarios, terraza-bar, asoleadero, entre otras áreas comunes. La superficie total del polígono es de 1,730.14 m² de Predio Propiedad.

Superficie de obras que comprenden el proyecto

BE THE OCEAN	
Obras Planta baja	Superficie (m ²)
Rodamiento de autos	796.16
Rampa de ingreso a sótano	60.95
Lobby	88.11
Local comercial 1	78.62
Terraza local comercial 1	90.17
Departamento 1	177.33
Departamento 2	135.15
Área verde (jardín)	58.90
Jardineras exteriores	51.40
Área de escaleras	18.40
Área de ascensores	13.06
Bodegas	45.87
Subestación eléctrica	10.35
Cuarto de servicio	22.7
Cuarto A.C.	4.6
Andadores y pasillos	78.37
Superficie total: 1,730.14 m ²	

Para que en el polígono se pueda llevar a cabo la continuación de las actividades relacionadas con la construcción, operación y mantenimiento, el promovente ha gestionado y obtenido los siguientes documentos: Compatibilidad Urbanística ODUMA/COMP/0925/2022, Licencia de Construcción ODUMA-1657/23, Licencia de Uso de Suelo ODUMA/SUELO/0525/2022, Factibilidad de OROMAPAS Control No.- OP-0548/2023 Oficio No. OOM-D.G. 0526/2023, Informe preventivo en materia ambiental Expediente No. ODUMA-2628/2023, Análisis de Riesgos, Visto Bueno de la Dirección Civil y Bomberos No. UMPC/05/5718/2023.



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. 138.01.03/0246/2025

Además, llevó a cabo un estudio Hidrológico tiene la finalidad de determinar los escurrimientos máximos probables para diferentes periodos de retorno en la zona del **proyecto**. Para realizar el Estudio Hidrológico se empezó por analizar los siguientes aspectos:

- Delimitación y análisis fisiográfico de las cuencas de estudio.
- Cálculo de los gastos máximos obtenidos con el Métodos Racional.

La zona de estudio correspondiente al **Proyecto**, se considera la subcuenca del arroyo los Picos y sus Ramales como las áreas de análisis. En esta cuenca se ubica el escurrimiento principal, se determinan sus principales parámetros fisiográficos e hidrológicos, cuyo proceso de análisis se presenta a continuación. De lo observado en campo y de la información recopilada, se tiene que el sitio de estudio está inmerso en una microcuenca con escurrimientos intermitentes que se generan por las lluvias locales en la zona.

Los Ramales adicionales al arroyo Los Picos son escurrimientos de menor caudal y son captados en las zonas fraccionadas y conducidos, antes de cruzare la carretera federal No. 200, por medio de tuberías y canales a cielo abierto y llevados hasta su descarga en la Bahía de Banderas. Los escurrimientos que se generan por las lluvias en la zona específica de Be The Ocean se descargan a la Bahía de Banderas superficialmente, a través de las calles y andadores peatonales, así como por un sistema pluvial de rejillas y tuberías.

Los escurrimientos en la zona son intermitentes y se generan solo con la presencia de precipitaciones. Así mismo, la mayor área de aportación donde se genera el escurrimiento más importante en la zona es el arroyo Los Picos (CU-A) y dos áreas de aportaciones de escurrimientos menos relevantes (CU-B y CUC) que cruzan por la zona urbana de Bucerías hasta su descarga en Bahía de Banderas.

Las acciones para la conformación del **proyecto**, no generan problemas o alteraciones al entorno hidrológico actual en la zona.

Descripción de las etapas del proyecto.

Etapas de construcción.

A continuación, se detallan las actividades involucradas en la etapa estructural, clave para la seguridad y estabilidad del edificio.





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Etapa de estructura.

La fase estructural del **proyecto** se inicia una vez que se ha liberado el área de construcción, tras completar la cimentación. Esta etapa incluye todos los elementos que garantizan la estabilidad del edificio, siendo fundamental para la seguridad de la torre.

Dentro de esta etapa podemos encontrar elementos estructurales como:

- Contratraves.
- Dados.
- Zapatas.
- Foso de elevador.
- Foso de escalera.
- Losa de rodamiento.
- Cisterna y cuarto de máquinas.
- Cárcamo pluvial.
- Cárcamo sanitario.
- Trampa de aceites.
- Estructura para escalera principal.
- Columnas y muros sótano 1.
- Losa Cielo sótano 1.
- Columnas y muros planta baja.
- Losa cielo planta baja.
- Columnas y muros nivel 1.
- Losa cielo nivel 1.
- Columnas y muros nivel 2.
- Losa cielo nivel 2.
- Columnas y muros nivel 3.
- Losa cielo nivel 3.
- Columnas y muros nivel 4.
- Losa cielo nivel 4.
- Columnas y muros nivel 5.
- Losa cielo nivel 5.
- Columnas y muros nivel rooftop.
- Losa cielo nivel rooftop.





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Anteriormente a la ejecución de la súper estructura de la torre se comenzaron a trabajar en cadena elementos estructurales de los cuales su desplante estaba por debajo del nivel de losa de rodamiento, como lo fueron, contratraves, dados, zapatas, foso de elevador, foso de escalera, cisterna y cuarto de máquinas, cárcamo pluvial, cárcamo sanitario, y trampa de aceites.

Por lo cual el comienzo de la etapa Estructura se efectuó el día *lunes 9 de septiembre del presente año*.

A continuación, se adjunta el programa de obra para la súper estructura:

ETAPA:	Duración	Comienzo	Fin
ESTRUCTURA	198 días	lun 9/30/24	vie 7/4/25
NIVEL SOTANO 1	35 días	lun 9/30/24	vie 11/15/24
COLUMNAS Y MUROS S1	35 días	lun 9/30/24	vie 11/15/24
LOSA CIELO S1	35 días	lun 9/30/24	vie 11/15/24
NIVEL PLANTA BAJA	35 días	lun 11/18/24	mar 1/7/25
COLUMNAS Y MUROS PB	5 días	lun 11/18/24	vie 11/22/24
LOSA CIELO PB	30 días	lun 11/25/24	mar 1/7/25
NIVEL 1	25 días	mié 1/8/25	mar 2/11/25
COLUMNAS Y MUROS N1	5 días	mié 1/8/25	mar 1/14/25
LOSA CIELO N1	20 días	mié 1/15/25	mar 2/11/25
NIVEL 2	21 días	mié 2/12/25	mié 3/12/25
COLUMNAS Y MUROS N2	5 días	mié 2/12/25	mar 2/18/25
LOSA CIELO N2	16 días	mié 2/19/25	mié 3/12/25
NIVEL 3	23 días	jue 3/13/25	lun 4/14/25
COLUMNAS Y MUROS N3	5 días	jue 3/13/25	mié 3/19/25
LOSA CIELO N3	18 días	jue 3/20/25	lun 4/14/25
NIVEL 4	23 días	mar 4/15/25	jue 5/15/25
COLUMNAS Y MUROS N4	5 días	mar 4/15/25	lun 4/21/25
LOSA CIELO N4	18 días	mar 4/22/25	jue 5/15/25
NIVEL 5	22 días	vie 5/16/25	lun 6/16/25
COLUMNAS Y MUROS N5	5 días	vie 5/16/25	jue 5/22/25
LOSA CIELO N5	17 días	vie 5/23/25	lun 6/16/25
NIVEL ROOF TOP	14 días	mar 6/17/25	vie 7/4/25
COLUMNAS Y MUROS RT	5 días	mar 6/17/25	lun 6/23/25
LOSA CIELO RT	9 días	mar 6/24/25	vie 7/4/25

La culminación de esta etapa esta pronosticada para el día *martes 4 de julio de 2025*.



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. 138.01.03/0246/2025

Por lo tanto, se estima una duración aproximada de 42 semanas, equivalentes a 198 días hábiles, para su ejecución y finalización.

Albañilería. A continuación, se presenta el programa de obras para la etapa de albañilería:

ETAPA:	Duración	Comienzo	Fin
ALBAÑILERÍA	223 días	jue 03/13/25	lun 01/19/26
MUROS EPS	208 días	jue 03/13/25	lun 12/29/25
ORMIGON	208 días	jue 03/20/25	lun 01/05/26
PISOS	208 días	jue 03/27/25	lun 01/12/26
TABLA ROCA	208 días	jue 04/03/25	lun 01/19/26

Dentro de la etapa de albañilería, esta se divide en cuatro subetapas, las cuales presentan una discrepancia de una semana en sus fechas de arranque.

Muros EPS.

ETAPA: ALBAÑILERÍA	Duración	Comienzo	Fin
MUROS EPS	208 días	jue 3/13/25	lun 12/29/25
S1 Y PB	33 días	jue 3/13/25	lun 4/28/25
N1	33 días	mar 4/29/25	jue 6/12/25
N2	33 días	vie 6/13/25	mar 7/29/25
N3	33 días	mié 7/30/25	vie 9/12/25
N4	33 días	lun 9/15/25	mié 10/29/25
N5	33 días	jue 10/30/25	lun 12/15/25
RT	10 días	mar 12/16/25	lun 12/29/25

Una vez finalizada la losa de cielo del nivel 2, se da inicio a la ejecución de los muros EPS, comenzando desde el nivel sótano y planta baja el *13 de marzo de 2025*. Este trabajo se realiza de manera secuencial hasta llegar al nivel rooftop, con la finalización programada para el *29 de diciembre de 2025*.

Muros de hormigón.

ETAPA: ALBAÑILERÍA	Duración	Comienzo	Fin
HORMIGON	208 días	jue 3/20/25	lun 1/5/26
S1 Y PB	33 días	jue 3/20/25	lun 5/5/25
N1	33 días	mar 5/6/25	jue 6/19/25
N2	33 días	vie 6/20/25	mar 8/5/25



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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

N3	33 días	mié 8/6/25	vie 9/19/25
N4	33 días	lun 9/22/25	mié 11/5/25
N5	33 días	jue 11/6/25	lun 12/22/25
RT	10 días	mar 12/23/25	lun 1/5/26

Una vez iniciada la ejecución de los muros EPS desde el sótano y planta baja, da comienzo la subetapa de muros de hormigón, con una discrepancia de una semana en su arranque, el *20 de marzo de 2025*. Esta subetapa sigue el mismo sistema de trabajo hasta alcanzar el nivel rooftop, con la culminación programada para el *5 de enero de 2026*.

Pisos.

ETAPA: ALBAÑILERIA	Duración	Comienzo	Fin
PISOS	208 días	jue 3/27/25	lun 1/12/26
S1 Y PB	33 días	jue 3/27/25	lun 5/12/25
N1	33 días	mar 5/13/25	jue 6/26/25
N2	33 días	vie 6/27/25	mar 8/12/25
N3	33 días	mié 8/13/25	vie 9/26/25
N4	33 días	lun 9/29/25	mié 11/12/25
N5	33 días	jue 11/13/25	lun 12/29/25
RT	10 días	mar 12/30/25	lun 1/12/26

Una semana después del arranque de los muros de hormigón, da inicio la subetapa de colocación de pisos, siguiendo la misma lógica de trabajo mencionada previamente.

Tabla roca.

ETAPA: ALBAÑILERIA	Duración	Comienzo	Fin
TABLA ROCA	208 días	jue 4/3/25	lun 1/19/26
S1 Y PB	33 días	jue 4/3/25	lun 5/19/25
N1	33 días	mar 5/20/25	jue 7/3/25
N2	33 días	vie 7/4/25	mar 8/19/25
N3	33 días	mié 8/20/25	vie 10/3/25
N4	33 días	lun 10/6/25	mié 11/19/25
N5	33 días	jue 11/20/25	lun 1/5/26
RT	10 días	mar 1/6/26	lun 1/19/26





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Una semana posterior al arranque de la colocación de pisos da comienzo a la subetapa de colocación muros de tabla roca, continuando con la misma lógica de ataque ya antes mencionado, arrancando el día *3 de abril de 2025* y culminando al llegar al nivel roof top el día *19 de enero de 2026* y así llegando a su fin la etapa de Albañilerías.

Aluminios. A continuación, se presenta el programa de obra para la etapa de aluminios:

ETAPA: ALUMINIOS	Duración	Comienzo	Fin
ALUMINIOS	186 días	mar 5/13/25	mar 1/27/26
S1 Y PB	11 días	mar 5/13/25	mar 5/27/25
N1	11 días	vie 6/27/25	vie 7/11/25
N2	11 días	mié 8/13/25	mié 8/27/25
N3	11 días	lun 9/29/25	lun 10/13/25
N4	11 días	jue 11/13/25	jue 11/27/25
N5	11 días	mar 12/30/25	mar 1/13/26
RT	11 días	mar 1/13/26	mar 1/27/26

La logística detrás del plan de ataque de esta etapa consiste en comenzar su ejecución justo después de la liberación de cada nivel de la sub etapa de colocación de pisos, dándonos como resultado su arranque le día *13 de mayo de 2025*, culminando hasta llegar al nivel roof top el día *27 de enero de 2026*, también finalizando la etapa de Aluminios.

Carpintería. Se presenta el programa de obra para la etapa de carpintería:

ETAPA: CARPINTERIA	Duración	Comienzo	Fin
CARPINTERIA	191 días	mar 5/20/25	mar 2/10/26
S1 Y PB	16 días	mar 5/20/25	mar 6/10/25
N1	16 días	vie 7/4/25	vie 7/25/25
N2	16 días	mié 8/20/25	mié 9/10/25
N3	16 días	lun 10/6/25	lun 10/27/25
N4	16 días	jue 11/20/25	jue 12/11/25
N5	16 días	mar 1/6/26	mar 1/27/26
RT	16 días	mar 1/20/26	mar 2/10/26

La logística detrás del plan de ataque de esta etapa consiste en iniciar su ejecución inmediatamente después de la liberación de cada nivel correspondiente a la sub etapa de colocación de muros de tabla roca. Esto permitirá que el proceso comience el *20 de mayo de 2025*, con su culminación en el nivel roof top el *10 de febrero de 2026*, momento en el cual también finalizará la etapa de carpintería.





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Acabados. A continuación, se adjunta el programa de obra para la etapa de acabados:

ETAPA: ACABADOS	Duración	Comienzo	Fin
ACABADOS	211 días	mar 4/29/25	mar 2/17/26
PASTA MUROS	195 días	mar 4/29/25	lun 1/26/26
PINTURA	191 días	mar 5/27/25	mar 2/17/26

Dentro de la etapa de acabados, se observa que esta se divide en dos sub etapas, las cuales presentan una discrepancia de aproximadamente 4 semanas en sus fechas de arranque. PASTA EN MUROS.

ETAPA: ACABADOS.	Duración	Comienzo	Fin
PASTA MUROS	195 días	mar 4/29/25	lun 1/26/26
S1 Y PB	20 días	mar 4/29/25	lun 5/26/25
N1	20 días	vie 6/13/25	jue 7/10/25
N2	20 días	mié 7/30/25	mar 8/26/25
N3	20 días	lun 9/15/25	vie 10/10/25
N4	20 días	jue 10/30/25	mié 11/26/25
N5	20 días	mar 12/16/25	lun 1/12/26
RT	20 días	mar 12/30/25	lun 1/26/26

Una vez liberado cada nivel de la sub etapa de muros EPS, que forma parte de la etapa de albañilería, dará inicio la sub etapa de pasta en muros, con una fecha de arranque programada para el 29 de abril de 2025. Este proceso continuará con la misma logística para cada nivel, finalizando en el nivel roof top el 26 de enero de 2026.

PINTURA.

ETAPA: ACABADOS.	Duración	Comienzo	Fin
PINTURA	191 días	mar 5/27/25	mar 2/17/26
S1 Y PB	16 días	mar 5/27/25	mar 6/17/25
N1	16 días	vie 7/11/25	vie 8/1/25
N2	16 días	mié 8/27/25	mié 9/17/25
N3	16 días	lun 10/13/25	lun 11/3/25
N4	16 días	jue 11/27/25	jue 12/18/25
N5	16 días	mar 1/13/26	mar 2/3/26
RT	16 días	mar 1/27/26	mar 2/17/26





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Como es de esperarse, la sub etapa de pintura, dentro de la etapa de acabados, comenzará inmediatamente después de la liberación de la sub etapa anterior (pasta en muros).

Instalaciones. A continuación, se adjunta el programa de obra para la etapa de instalaciones:

ETAPA:	Duración	Comienzo	Fin
INSTALACIONES	355 días	lun 9/30/24	mar 2/10/26
HIDROSANITARIA Y GAS	259 días	lun 9/30/24	lun 9/29/25
ELECTRICA	234 días	jue 3/20/25	mar 2/10/26

Dentro de la etapa de instalaciones, se observa que esta se divide en dos sub etapas, las cuales están condicionadas al avance de otras etapas, lo que se detallará a continuación.

HIDROSANITARIA Y GAS.

ETAPA: INSTALACIONES.	Duración	Comienzo	Fin
HIDROSANITARIA Y GAS	259 días	lun 9/30/24	lun 9/29/25
S1	155 días	lun 9/30/24	mar 5/6/25
PASOS EN LOSA	35 días	lun 9/30/24	vie 11/15/24
RAMALES	16 días	mar 4/15/25	mar 5/6/25
PB	131 días	lun 11/25/24	mié 5/28/25
PASOS EN LOSA	30 días	lun 11/25/24	mar 1/7/25
RAMALES	16 días	mié 5/7/25	mié 5/28/25
N1	112 días	mié 1/15/25	jue 6/19/25
PASOS EN LOSA	20 días	mié 1/15/25	mar 2/11/25
RAMALES	16 días	jue 5/29/25	jue 6/19/25
N2	103 días	mié 2/19/25	vie 7/11/25
PASOS EN LOSA	16 días	mié 2/19/25	mié 3/12/25
RAMALES	16 días	vie 6/20/25	vie 7/11/25
N3	98 días	jue 3/20/25	lun 8/4/25
PASOS EN LOSA	18 días	jue 3/20/25	lun 4/14/25
RAMALES	16 días	lun 7/14/25	lun 8/4/25
N4	91 días	mar 4/22/25	mar 8/26/25
PASOS EN LOSA	18 días	mar 4/22/25	jue 5/15/25
RAMALES	16 días	mar 8/5/25	mar 8/26/25
N5	84 días	vie 5/23/25	mié 9/17/25
PASOS EN LOSA	17 días	vie 5/23/25	lun 6/16/25



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. 138.01.03/0246/2025

RAMALES	16 días	mié 8/27/25	mié 9/17/25
ROOF TOP	70 días	mar 6/24/25	lun 9/29/25
PASOS EN LOSA	9 días	mar 6/24/25	vie 7/4/25
RAMALES	8 días	jue 9/18/25	lun 9/29/25

Dentro de esta sub etapa, se contempla la instalación de los pasos en losa por cada nivel, seguidos posteriormente por los ramales correspondientes a cada uno. Por lo tanto, en cuanto a la logística de instalación, los pasos avanzarán conforme al plan de ataque de las losas, mientras que los ramales iniciarán una vez que se haya finalizado la losa cielo nivel 3.

ELECTRICA.

ETAPA: INSTALACIONES.	Duración	Comienzo	Fin
ELECTRICA	234 días	jue 3/20/25	mar 2/10/26
S1	51 días	jue 3/20/25	jue 5/29/25
TUBERIA Y RAMALES	16 días	jue 3/20/25	jue 4/10/25
CABLEADO DE MUROS	11 días	vie 4/18/25	lun 5/5/25
ACCESORIOS Y LAMPARAS	8 días	mar 5/20/25	jue 5/29/25
PB	43 días	vie 4/11/25	mar 6/10/25
TUBERIA Y RAMALES	17 días	vie 4/11/25	lun 5/5/25
CABLEADO DE MUROS	11 días	lun 5/5/25	mar 5/20/25
ACCESORIOS Y LAMPARAS	8 días	vie 5/30/25	mar 6/10/25
N1	59 días	mar 5/6/25	vie 7/25/25
TUBERIA Y RAMALES	33 días	mar 5/6/25	jue 6/19/25
CABLEADO DE MUROS	11 días	jue 6/19/25	vie 7/4/25
ACCESORIOS Y LAMPARAS	16 días	vie 7/4/25	vie 7/25/25
N2	59 días	vie 6/20/25	mié 9/10/25
TUBERIA Y RAMALES	33 días	vie 6/20/25	mar 8/5/25
CABLEADO DE MUROS	11 días	mar 8/5/25	mié 8/20/25
ACCESORIOS Y LAMPARAS	16 días	mié 8/20/25	mié 9/10/25
N3	59 días	mié 8/6/25	lun 10/27/25
TUBERIA Y RAMALES	33 días	mié 8/6/25	vie 9/19/25
CABLEADO DE MUROS	11 días	vie 9/19/25	lun 10/6/25
ACCESORIOS Y LAMPARAS	16 días	lun 10/6/25	lun 10/27/25
N4	59 días	lun 9/22/25	jue 12/11/25
TUBERIA Y RAMALES	33 días	lun 9/22/25	mié 11/5/25





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

CABLEADO DE MUROS	11 días	mié 11/5/25	jue 11/20/25
ACCESORIOS Y LAMPARAS	16 días	jue 11/20/25	jue 12/11/25
N5	59 días	jue 11/6/25	mar 1/27/26
TUBERIA Y RAMALES	33 días	jue 11/6/25	lun 12/22/25
CABLEADO DE MUROS	11 días	lun 12/22/25	mar 1/6/26
ACCESORIOS Y LAMPARAS	16 días	mar 1/6/26	mar 1/27/26
ROOF TOP	36 días	mar 12/23/25	mar 2/10/26
TUBERIA Y RAMALES	10 días	mar 12/23/25	lun 1/5/26
CABLEADO DE MUROS	11 días	lun 1/5/26	mar 1/20/26
ACCESORIOS Y LAMPARAS	16 días	mar 1/20/26	mar 2/10/26

Dentro de esta sub etapa, además de los mismos criterios que la sub etapa anterior (hidrosanitaria y gas), se contempla el cableado e instalación de accesorios y lámparas. Estas dos últimas actividades están sujetas al plan de ataque de la carpintería. El cableado debe completarse justo antes de iniciar la ejecución de la carpintería en cada nivel, mientras que la instalación de accesorios y lámparas comenzará de manera simultánea con la ejecución de las carpinterías por cada nivel.

Equipamiento. A continuación, se presenta el programa de obra para la etapa de equipamiento:

ETAPA:	Duración	Comienzo	Fin
EQUIPAMIENTO	242 días	mar 4/15/25	mié 3/18/26
AMUEBLADO Y E. DE DPTOS	191 días	mar 5/20/25	mar 2/10/26
CUARTO DE MAQUINAS	66 días	mar 4/15/25	mar 7/15/25
EQUIPOS DE BOMBEO	66 días	mié 7/16/25	mié 10/15/25
AIRE ACONDICIONADO	191 días	mar 5/20/25	mar 2/10/26
ALBERCA	43 días	vie 6/20/25	mié 8/20/25
ELEVADOR	43 días	mié 8/20/25	lun 10/20/25
MEDIA TENSION	87 días	lun 10/20/25	mié 2/18/26
PRUEBAS	21 días	mié 2/18/26	mié 3/18/26

En esta etapa, podemos identificar 8 sub etapas que están condicionadas al plan de avance de otras etapas de diferente índole. Como primer eslabón y punto de arranque, tenemos la sub etapa de equipamiento en el cuarto de máquinas, con una fecha de inicio programada para el 15 de abril de 2025, justo después de la finalización de la losa nivel 3.

Condiciones del Suelo y Recomendaciones de Excavación



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000

Teléfono: (311) 2154901

www.qob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

El Estudio de Mecánica de Suelos establece en la sección 5.1.5 Excavaciones y construcciones aledañas, la clasificación del material en sitio, el cual corresponde a un material tipo A de 0.00 a 1.5m y tipo B subyaciendo. Realizando la recomendación sobre el proceso de excavación en los taludes colindantes, llegando a la conclusión de no dejar sin elementos de contención una longitud mayor a 2.5m y en las excavaciones internas se recomienda formar taludes con una relación (H:V) 0.1:1.0, todo esto reforzado con la Imagen 1. Excavación por submuración.

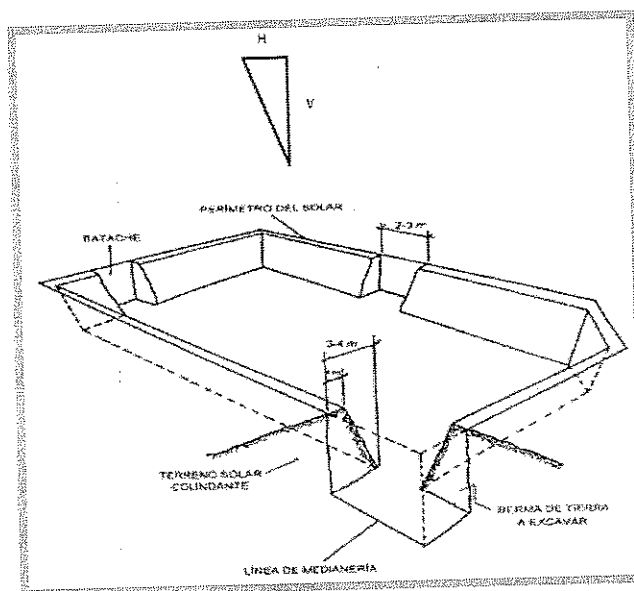


Imagen 1. Excavación por submuración.

Continuando con el estudio de mecánica de suelos, en la sección 5.1.6 Hidráulica y la sección 5.1.6.1 Pozos de Absorción, la clasificación del grado de permeabilidad de los suelos característicos del sitio, representada con la Tabla 1, Valores relativos de permeabilidad (Terzaghi y Peck, 1980), en donde se puede considerar al material en sitio como un material poco permeable, con esta aseveración se determina la capacidad de infiltración del suelo y acorde a los resultados obtenidos en el estudio de mecánica de suelos se llega a la conclusión de que la infiltración no es viable.

Permeabilidad relativa Suelo típico	Valores de K (cm/seg)		Suelo típico
	>1		
Muy Permeable	1	0.01	Grava Gruesa
Moderadamente Permeable	0.01	0.0001	Arena, Arena fina
Poco Permeable	0.0001	0.000001	Arena limosa, Arena sucia
Muy poco permeable		<0.000001	Limo, Arenisca Fina
Impermeable			Arcilla

Tabla 1. Valores relativos de permeabilidad. (Terzaghi y Peck, 1980).





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Análisis del sitio.

➤ **Muros de contención:**

Una vez actuadas las obras por **PROFEPA**, encontramos la zona más crítica de los muros de contención, situada al Noreste que limita con la carretera N° 200 Tepic-Puerto Vallarta;

Gracias a la memoria de cálculo estructural del edificio Be the Ocean, podemos encontrar las zonas de más fluencia de esfuerzos cortantes y momentos de flexión calculados para el muro antes mencionado, representados gráficamente en la página 31 y 32, de la sección **12.1 Muros en "X"**, ilustrados en la Figura 1 – Momento en Muros, eje 1 y la Figura 2 – Cortante en muros, eje 1.

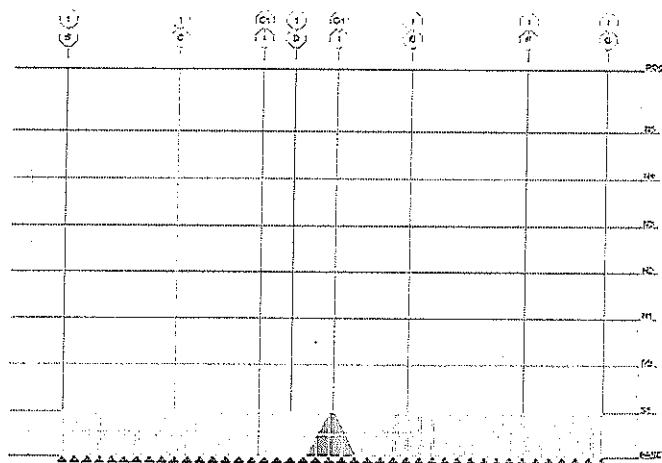


Figura 1. Momento en Muros, eje 1.





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

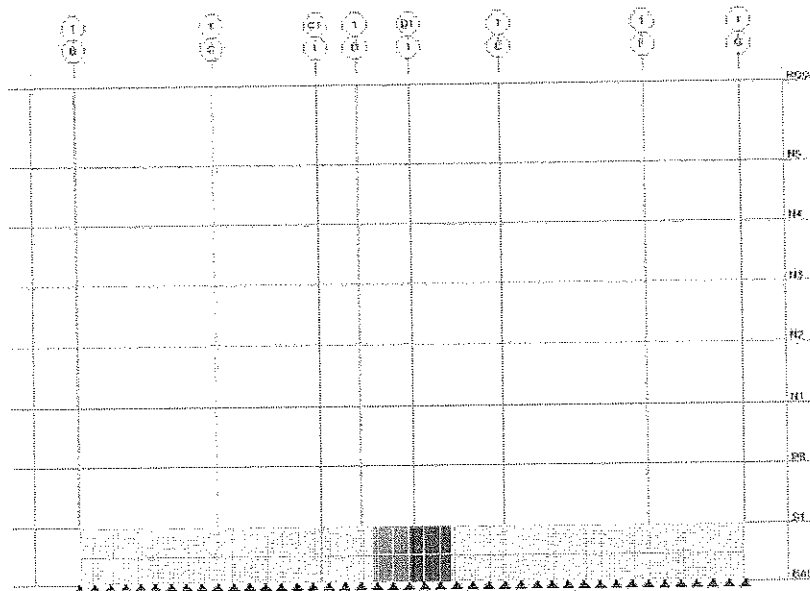


Figura 2. Cortante en Muros, eje 1.

Podemos encontrar en sitio la zona faltante del muro por estabilizar desde su desplante, representado por la Figura 3 – Zona sin estabilizar en muros, eje 1.

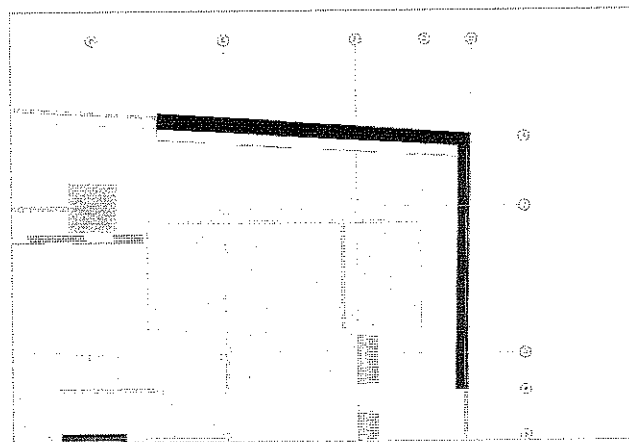


Figura 3. Zona sin estabilizar en muros, eje 1.

[Handwritten signature]



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. 138.01.03/0246/2025

Realizando el análisis con estas tres figuras podemos observar que la zona de arranque por estabilizar está dentro de las zonas de más fluencia en esfuerzos cortantes y momentos de flexión, comprendiendo la zona entre el eje D y eje E.

➤ **Cárcamos y zapatas:**

Una vez actuadas las obras por PROFEPA, podemos encontrar zonas de excavación para los elementos estructurales comprendidos por, Cárcamo pluvial, Cárcamo Sanitario, Zapata 6D Y 7D, representadas gráficamente con la Figura 4 – Zonas excavadas en sitio.

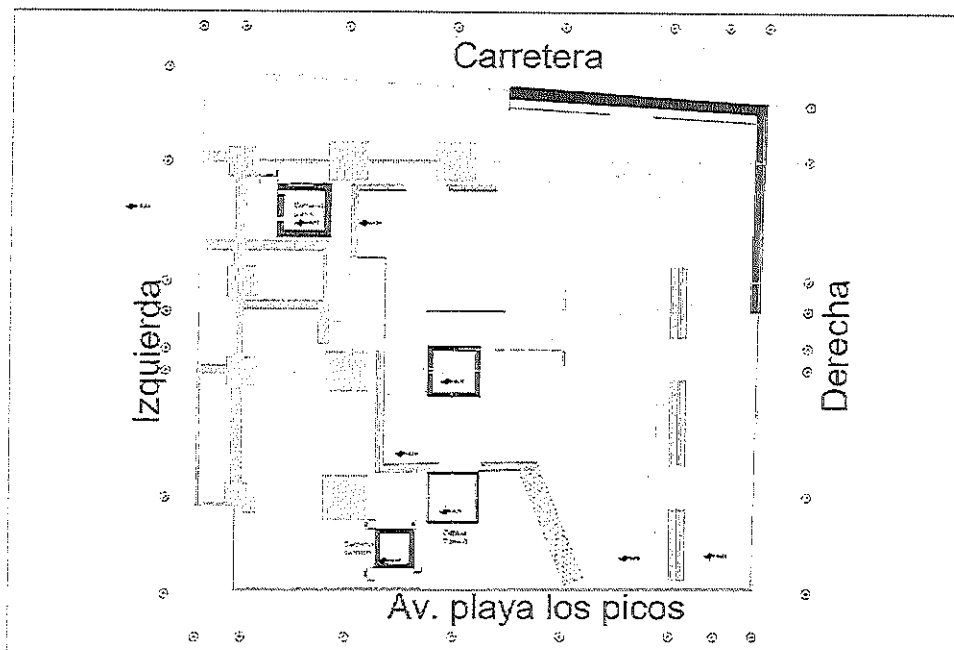


Figura 4. Zonas excavadas en sitio.

Apoyándonos con las figura anterior y la información proporcionada por el estudio de la mecánica de suelos, podemos concluir que al permanecer dichas zonas excavadas con presencia de aguas freáticas, con colindancias con elementos estructurales como son zapatas, contra trabes, zapatas de muros de concreto y con la conclusión de que las infiltraciones no son viables por el tipo de material que existe en sitio, podemos decir que la estabilización de dichas zonas es de carácter urgente para evitar asentamientos fuera de lo permisible en la estructura.

El **proyecto** cuenta con la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, según el Control No. OP-0548/2023 y el Oficio No. OOM-D.G. 0526/2023, de los cuales se incluye una copia simple al final del



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. 138.01.03/0246/2025

documento. Dicho sistema cubre las necesidades básicas de infraestructura en cuanto a la disposición de aguas residuales. No obstante, debido a las características específicas del **proyecto**, se propone la instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales adecuado, que garantice un manejo eficiente y sostenible de los efluentes generados. Este sistema será seleccionado en función de las particularidades del **proyecto**, buscando siempre la mejor opción técnica y económica que cumpla con los estándares de calidad y las normativas vigentes.

Entre las obras provisionales de apoyo se contempla:

- Bodega para materiales y herramienta, las cuales serán de materiales prefabricados y serán desmontadas al término de las obras.
- Baño portátil, se utilizará el mismo criterio que en las bodegas, solamente que éste será rentado a empresas que cuenten con este tipo de servicios.

Personal

Se requerirá de personal calificado para la construcción del **proyecto**, el cual constará de un ingeniero civil, un arquitecto, maestros de obras, albañiles y obreros; así como también se contratarán empresas dedicadas a la instalación de herrería y cancelería, plomería, voz y datos, jardinería, carpintería, red eléctrica, aire acondicionado, etc., dicho personal será requerido de acuerdo al avance del **proyecto** y a las necesidades del mismo.

Cabe mencionar que la construcción del **proyecto** no generará fenómenos migratorios temporales, debido a que el personal que preste sus servicios se podrá trasladar de manera diaria al lugar de trabajo, ya sea por medio del transporte público y/o traslado del personal.

Maquinaria

Para la construcción del **proyecto** sólo se requerirá la utilización de vehículos (camionetas y camiones de carga) y equipos de construcción como revolvedora, retroexcavadora, bulldozer, martillos hidráulicos, grúas, aplanadora hidráulica tipo "bailarina".

Combustible

El combustible requerido para las actividades del **proyecto** será proveído por las gasolineras locales que se encuentran cercanas al sitio del **proyecto**, por lo que no se requiere almacenamiento, principalmente se empleará gasolina durante la etapa de construcción, para el suministro de materiales de construcción.

Volumen y tipo de agua



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. 138.01.03/0246/2025

El agua utilizada durante la etapa de construcción será obtenida a través de la formalización de un contrato de servicio de trasiego de agua cruda por medio de pipas al sitio del **proyecto**, a través de una empresa debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. Su almacenamiento será temporal, en tinacos y/o bidones.

El abastecimiento de agua para consumo de los trabajadores será a través de establecimientos cercanos al sitio del **proyecto**, por medio de garrafones de 20 litros y de las marcas comerciales distribuidas en la zona, según las necesidades del personal que laborará en el **proyecto**.

Las actividades de operación de las instalaciones antes descritas consisten principalmente en lo siguiente:

- Limpieza de áreas comunes y saneamiento de depósitos de residuos.
- Mantenimiento y pintura de elementos constructivos (impermeabilización).
- Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.
- Mantenimiento de Jardineras.
- Mantenimiento de la alberca y jacuzzi.

Personal necesario para la operación

Desglose de personal necesario para la operación y mantenimiento

Puesto	No. de Empleos	Tipo de Contratación		Tiempo de Empleo			
		Temporal	Permanente	Días	Semanas	Meses	Años
Encargado/ Administración	2		X				X
Limpieza edificio	2		X				X
Mantenimiento	2		X				X
Velador/Seguridad	2		X				X

Servicios necesarios para la operación

• **Agua**

El consumo de agua en departamentos turísticos puede variar considerablemente debido a varios factores, incluyendo el tamaño de las unidades, las instalaciones disponibles, las prácticas de conservación del agua implementadas y el comportamiento de los habitantes. Aunque no existe un número exacto de litros de agua que se gasten per cápita en un departamento turístico en México, es posible ofrecer una estimación basada en condiciones específicas.



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. 138.01.03/0246/2025

Con la implementación de dispositivos eficientes que ayudan a reducir el consumo, se estima que el uso promedio de agua por persona en un departamento turístico puede oscilar entre 100 y 150 litros por día. Esto incluye el agua utilizada para ducharse, el lavado de ropa, el uso de inodoros, el lavado de manos, la hidratación y otras actividades cotidianas durante la estancia.

Para un edificio que cuenta con 58 departamentos, y considerando un máximo de 148 habitantes cuando está completamente lleno, **el consumo total podría alcanzar aproximadamente 17,760 litros diarios, asumiendo un uso de 120 litros por día por persona.** Este cálculo refleja el consumo en condiciones de máxima ocupación, que puede variar según la temporada y el comportamiento de los habitantes.

El agua necesaria para la operación, limpieza, servicios sanitarios, riego de jardinerías, operación de la alberca, etc. se obtendrá por medio del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, Nayarit (**OROMAPAS**).

- **Energía eléctrica**

La energía eléctrica producida y distribuida por la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, será suministrada en el punto de acometida del predio.

1. Aguas residuales

Para el cálculo del volumen de agua residual de descarga, se tomó en cuenta la capacidad máxima del edificio, (escenario máximo), que es de aproximadamente 148 habitantes.

A continuación, se presentan los cálculos tomando en cuenta el volumen de agua residual total por día.

Fórmula 1. Ecuación para estimar el volumen pico de generación de agua residual por descarga de inodoros de las torres de cuartos.

$$G = (148 \text{ usuarios}) (3 \text{ descargas}) (4.8 \text{ L/usuario/día}) = 2,131.2 \text{ L/día}$$

G = Caudal o gasto generado por día

3 = Constante de descargas máximas al día

Fórmula 2. Ecuación para estimar el volumen pico de generación de agua residual por uso de regaderas del proyecto

$$G = (148 \text{ usuarios}) (1 \text{ ducha}) (100 \text{ L/usuario/día}) = 14,800 \text{ L/día}$$

G = Caudal o gasto generado por día

1 = Constante de duchas máximas al día





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

De lo anterior, resulta en un gasto generado de **agua residual de 16,931.2 L/día**. Es decir, que, durante el tiempo de operación diario del proyecto, en condiciones de máxima capacidad, se estará produciendo este volumen de agua residual.

Las aguas residuales que se generen estarán conectadas al drenaje de la localidad, se cuenta con Certificado de Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, Nayarit (**OROMAPAS**).

Etapas de operación y mantenimiento.

Considerando el mantenimiento que se le dará al **proyecto**, no se prevé el abandono de este, en caso de que así sea y que se destruya el **proyecto**, los materiales y equipos serán puestos a disposición en lugares autorizados por el gobierno municipal de Bahía de Banderas.

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

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

Que la **promovente** solicito 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 Artículos 28° Fracción IX de la **LGEEPA** y Capítulo III Artículo 5° inciso Q) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**) y su Reglamento, Ley de Aguas Nacionales (**LAN**), de la Ley General de Cambio Climático, y el **proyecto** se ubica dentro de la UAB N°65, misma que se localiza en la parte Norte y Oeste de Colima y Oeste del estado de Jalisco, ésta se extiende sobre una superficie de 16,531.15 km², su política ambiental contempla la protección, preservación y aprovechamiento sustentable y su



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. 138.01.03/0246/2025

prioridad de atención está clasificada como baja, del **POEGT**; los cuales consideró que regulan las obras y actividades del **proyecto**.

El área Natural protegida Federal más cercana al área del **proyecto** es la de "Islas Marietas" en categoría de manejo Parques Nacionales, en donde su polígono de aplicación se encuentra aproximadamente a 22.15 km de distancia.

El Área Natural Protegida Estatal "Sierra de Vallejo" en categoría de decreto como Reserva de la Biósfera Estatal, se localiza a aproximadamente 0.11 km de distancia del sitio del **proyecto**.

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

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones
NOM-002-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.
NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.
NOM-045-SEMARNAT-2017	
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental – Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres – Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.
NOM-080-SEMARNAT-1994	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.
NOM-161-SEMARNAT-2011	Los residuos generados serán clasificados y manejados conforme a los lineamientos de la NOM-161, asegurando





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a plan de manejo.	que no se generen impactos negativos al medio ambiente. Se integrarán prácticas sostenibles en cada etapa del desarrollo para proteger el entorno natural de Bahía de Banderas, contribuyendo al equilibrio ecológico de la región costera.
---	---

Que en materia urbanística la **promovente** refiere que la continuación de las obras civiles y su amenidades con las etapas a desarrollar es vinculante con lo siguiente:

el área del **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (PMDUBB), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el *01 de junio de 2002*.

Vinculación con el uso de suelo aplicable:

El uso de suelo del proyecto se inscribe en la zona tipificada por el PMDUBB, como Corredor Urbano Costero (CUC), según el Plano de Estrategia Zonificación Secundaria Bucerías y La Cruz de Huanacastle clave: E-13.

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

El predio está tipificado con un uso de suelo: Corredor Urbano Costero (CUC). Asimismo, en éste se consideran las siguientes características que rigen a este tipo de uso de suelo.

Vinculación del **proyecto** respecto del uso de suelo aplicable

Normatividad de utilización del suelo	Áreas de Corredor Turístico Costero	Proyecto	Vinculación	Afectación o Beneficio ambiental
Superficie mínima del lote (m ²)	200	1,730.14 m ²	Cumple	-
Frente mínimo (ML)	12	43.26 ml	Cumple	-
Estacionamiento	1.00 cajón por unidad privativa	89 cajones	Cumple	-
No. de Departamentos/ha	82	La superficie del terreno tiene capacidad para 14.2. El proyecto cuenta con 58 viviendas	*No Cumple	Se trata de una obra en donde la densidad constructiva queda por encima del índice permitido, lo cual indica una mayor carga a los factores





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Habitantes/ha	362	La superficie del terreno tiene capacidad para 62.63 habitantes por hectárea. El proyecto diseñado para albergar un promedio de 90 habitantes		ambientales que pudieran ser afectados por generación de residuos, consumo de agua, descarga de aguas residuales, etc.; sin embargo, los impactos ambientales que dicha densidad pudieran provocar se encuentran debidamente cubiertos por las características del proyecto considerando que de los tres factores se cuenta con la infraestructura urbana para ser cubiertos sin algún incremento en el impacto ambiental que pudieran provocar.
Niveles máximos	6	Planta baja + 5 niveles y Roof Top = 6 niveles	Cumple	
C.O.S.	0.45 (778.56 m ²)	672.56 m ² de desplante de obras techadas = 0.39	Cumple	
C.U.S.	2.70 (4,671.3)	6,150.47 m ² de construcción planta baja y 5 niveles + Roof Top = 3.55	*No Cumple	La obra presenta un coeficiente de uso de suelo mayor que el permitido, lo que conlleva una sobre carga en los factores ambientales. Sin embargo, los impactos ambientales derivados de esta densidad se encuentran adecuadamente mitigados gracias a las características del proyecto. La infraestructura urbana existente está diseñada para manejar eficazmente estos factores, garantizando que no se produzca un incremento significativo en el impacto ambiental. Además, la obra





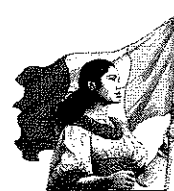
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

					incorpora medidas de sostenibilidad que contribuyen a la gestión responsable de recursos, promoviendo un equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del medio ambiente.
Frontal	Hacia elementos viales	0	0	Cumple	-
Lateral	Colindante con elementos viales	0	0	Cumple	-
	Con lote	3	0	No cumple	
Trasera	Con cuerpo de agua (lagunas, canales, ríos)	10	-	No aplica	-
	Colindante con Lote	5	-	No aplica	-

Referente al incumplimiento de los parámetros señalados en la Tabla anterior (*), no representa un daño al ecosistema y/o impactos ambientales significativos, ya que, para el presente **proyecto** de acuerdo a la evaluación de los impactos ambientales generados por las etapas del **proyecto**, se considera que de manera global son poco significativos y que para la mayoría se implementarían medidas de prevención y mitigación, lo que hace al **proyecto** técnica y ambientalmente factible. En conclusión, por la naturaleza y ubicación del proyecto, además de su enfoque sustentable, mejorará la perturbación existente de las condiciones naturales de la zona. La continuidad del sistema natural no será afectada, los ecosistemas continuaran desarrollando los procesos ecológicos tales como refugio, alimento para la fauna, protección al suelo, regulación del clima, mantenimiento y recarga del manto freático y corrientes hidrológicas, captura de carbono y paisaje en las zonas altas y conservadas.

8. Fracción IV.- Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia 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. 138.01.03/0246/2025

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 (**AI**).

Delimitación del Sistema Ambiental.

con la ayuda del software Google Earth Pro, en conjunto con datos de la **CONABIO**, **SIGEIA** e **INEGI**, se consideraron los siguientes aspectos para la determinación del Sistema Ambiental:

- Dimensiones y ubicación del **proyecto**
- Microcuenca en la que reside el **proyecto**
- Elementos hídricos superficiales
- Usos de suelo
- Ecosistema

Delimitación del Área de Influencia.

El **área de influencia** se delimitó considerando los impactos negativos que el proyecto pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 1,730.14 m², y que se trata de una torre de departamentos.

Dicho lo anterior, el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será principalmente puntual, ya que, las actividades de construcción, operación y mantenimiento se realizarán únicamente en la superficie de este como se explica a detalle en la siguiente tabla. Las aguas residuales que se llegaran a generar, serán vertidas por medio de tubería a la red municipal de drenaje, además se contempla una mínima remoción de vegetación forestal limitada a la eliminación de maleza y otras plantas no deseadas del terreno, no se generarán emisiones a la atmósfera por fuentes fijas, los Residuos Sólidos Urbanos que se generen serán manejados en contenedores con tapadera, separados en dos criterios: orgánicos e inorgánicos, mismos que serán recolectados por el servicio de recolección de una empresa privada, además se atenderán a las medidas de mitigación que se contemplen en el presente estudio

Descripción de los impactos principales por componente ambiental que pudiera presentarse en el área del **proyecto**

Impactos	Superficie de Influencia donde se podrán resentir
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. 138.01.03/0246/2025

Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU).	• <u>Polígono del proyecto: 1,730.14 m².</u> • <u>Inadecuada disposición de los RSU:</u> Infiltración de lixiviados, quema de estos, generación de vectores. <u>Hacia la parte frontal del predio:</u> Donde se dispondrán los residuos para su recolección: En caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se consideran 50 m. • <u>Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal "Brasiles".</u>
MANTOS FREÁTICOS (AGUA)	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de las actividades a realizar en las diferentes etapas del proyecto .	Existe dotación de servicio de agua potable por parte del Ayuntamiento, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del proyecto , para los baños, regaderas, lavabos y las tarjas de la cocina. Por otro lado, el llenado de la alberca será a través de la contratación de pipas Autorizadas por el Ayuntamiento.
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.	Las aguas residuales que se generarán, serán vertidas por medio de tubería al drenaje de la localidad de Bucerías. Ningún tipo de aguas residuales serán descargadas al subsuelo.
FLORA Y FAUNA	
Ahuyentamiento y afectación.	El predio del proyecto no es zona de anidación, o resguardo de especies de fauna ni en él se encuentra alguna comunidad de vegetación nativa o forestal que pudieran ser afectados de manera significativa por las actividades del proyecto al encontrarse en una zona urbanizada. Si bien se ha realizado una mínima remoción de vegetación, limitada a la eliminación de maleza y otras plantas no deseadas, esta intervención no impacta negativamente en el ecosistema local. Las pocas especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades y utilizan predios anexos que si presentan algunas franjas o manchones de vegetación de este tipo, que pudieran servir de sitios de anidación o resguardo. Por lo que el proyecto no ejerce influencia directa sobre estos componentes ambientales.
Superficie promedio de Influencia directa del proyecto en sus diferentes etapas y actividades	50 m a la redonda (1.19 ha)

Vegetación.

El sitio del **proyecto** corresponde a un predio cuyo suelo no ha sido impactado anteriormente, lo que resalta su estado natural y su potencial para un desarrollo sostenible. A continuación, se presentan gráficamente los cambios que han sufrido las superficies de los ecosistemas que existen y existieron en la zona, esto es posible gracias al programa conocido como "Mapa Digital de México V6.3.0" del **INEGI**; esta aplicación nos demuestra que los años 1985, 1993 y 2007, son los años en donde se han registrado cambios en dichos ecosistemas.



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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Existen diferentes tipos de comunidades vegetales identificadas en la zona del **proyecto** (área de influencia), de acuerdo a las visitas de campo realizadas para la elaboración del presente estudio, entre ellas podemos encontrar árboles, palmas cocoteras y vegetación de ornato, por ser un área totalmente urbanizada.

A continuación, se presenta un listado actualizado de flora y fauna del SA y AI del **proyecto**

Listado de vegetación presente en el sistema ambiental del proyecto

Nombre científico	Nombre común
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Guanacaste
<i>Cocos nucifera</i>	Cocotero
<i>Ricinus communis</i>	Higuerilla
<i>Bursera simaruba</i>	Palo Mulato
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guasima
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamúchil
<i>Vachellia hindisii</i>	Carretadera
<i>Ceiba pentandra</i>	Ceiba
<i>Attalea guacuyule</i>	Corozo Guacoyul
<i>Haematoxylum brasiletto</i>	Palo Brasil
<i>Attalea cohune</i>	Corozo
<i>Washingtonia robusta</i>	Palma Blanca
<i>Rhizophora mangle</i>	Mangle Colorado
<i>Begonia palmeri</i>	Begonia palmeri
<i>Agave americana</i>	Maguey Blanco
<i>Hamelia xerullensis</i>	Colorín
<i>Cenostigma eriostachys</i>	Casiguano
<i>Opuntia karwinskiana</i>	Nopal Lengua de Vaca
<i>Salix humboldtiana</i>	Sauce Colorado
<i>Sorgum halepense</i>	Zacate Johnson
<i>Arundo donax</i>	Carrizo Asiático Gigante
<i>Zapoteca tetragona</i>	Barba de Chivo
<i>Artocarpus heterophyllus</i>	Yaca

- Determinar si existen especies con algún estatus de protección.

En la región de la Bahía de Banderas, se encuentran diversas especies de flora susceptibles de aprovechamiento, entre las cuales destacan: Cocotero (*Cocos nucifera*), Guanacaste (*Enterolobium cyclocarpum*), Mangle (*Rhizophora mangle*), Guamúchil (*Pithecellobium dulce*), Guayacán (*Guaiacum sanctum*), Palma de aceite (*Elaeis guineensis*), Nopal (*Opuntia spp.*) y Palo de arco (*Tabebuia rosea*).





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Respecto a las especies vegetales que están bajo algún estatus de protección de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y que se encuentran en la Bahía de Banderas, se tiene el siguiente panorama:

- Peligro de extinción: *Guayacán (Guaiacum sanctum)* y *Palo de Rosa (Tabebuia rosea)*
- Protección especial: *Mangle rojo (Rhizophora mangle)*

Es importante señalar que, de las especies presentes en el área antes mencionadas, no se encontraron especies que estén dentro de alguna de las categorías de protección de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, referente a 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.

Fauna.

Se presenta un listado de posibles especies de fauna que pudieran presenciarse en el área del **proyecto**, dado que, durante el recorrido en campo, no se observó alguna, derivado de la expansión de área urbana, ocasionando el ahuyentamiento y desplazamiento de las posibles especies que pudiera habitar en el sitio.

Listado de fauna presente en el sistema ambiental del proyecto

Nombre científico	Nombre común
<i>Iguana iguana</i>	Iguana Verde
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate Mayor
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano Café
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana Mexicana de Cola Espinosa
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Tijereta
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis Bienteveo
<i>Egretta thula</i>	Garza Dedos Dorados
<i>Cassidix melanicterus</i>	Cacique Mexicano
<i>Tringa semipalmata</i>	Playero Pihuiuí
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota Plomiza
<i>Ardea alba</i>	Garza Blanca
<i>Cyanocorax colliet</i>	Urraca Cara Negra
<i>Nasua narica</i>	Coatí
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga golfina
<i>Crocodylus acutus</i>	Cocodrilo de Río
<i>Apis mellifera</i>	Abeja Melfera Europea
<i>Ocypode occidentalis</i>	Cangrejo Fantasma del Pacífico
<i>Centruroides elegans</i>	Alacrán de la Costa de Jalisco
<i>Atta mexicana</i>	Hormiga Chicatana Negra



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. 138.01.03/0246/2025

Nombre científico	Nombre común
<i>Buteo plagiatus</i>	Aguililla Gris
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí Canelo
<i>Gecarcinus quadratus</i>	Cangrejo de Tierra de Patas Rojas
<i>Smilisca baudinii</i>	Rana Arborescente Mexicana
<i>Diphthera festiva</i>	Poliilla Jeroglífica
<i>Chlosyne hippodrome</i>	Mariposa Parche Simple
<i>Chlosyne theona</i>	Mariposa Parche Naranja
<i>Peucecea ruficauda</i>	Zacatonero Corona Rayada
<i>Trichonephila clavipes</i>	Araña de Seda Dorada
<i>Columbina talpacoti</i>	Tortolita Canela
<i>Dione vanillae</i>	Mariposa Pasionaria Motas Blancas
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina Tijereta
<i>Boa sigma</i>	Boa de la Costa Oeste Mexicana
<i>Trachemys ornata</i>	Jicotea Occidental
<i>Polistes instabilis</i>	Avispa Guitarrilla
<i>Agalychnis dacnicolor</i>	Ranita Verduzca
<i>Phyciodes pallescens</i>	Mariposa Luna Mexicana
<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo Gigante
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla Negra Menor
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero Lineado
<i>Procyon lotor</i>	Mapache
<i>Sciurus coliaet</i>	Ardilla Gris del Pacífico
<i>Glauclidium brasilianum</i>	Tecolote Bajero
<i>Erythrodiplax funerea</i>	Rayadora de Alas Negras
<i>Megasoma Occidentale</i>	Escarabajo Elefante Occidental

Se concluye que las acciones relacionadas con la conformación del **proyecto** no generan alteraciones ni afectan el entorno hidrológico actual de la zona, por lo que las medidas previamente establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada el 30 de octubre de 2024 cumplen con los requerimientos necesarios. En consecuencia, se reafirma que la construcción y operación del Proyecto "Be the Ocean" se llevará a cabo de manera adecuada, conforme a los lineamientos y normatividad establecidos por las autoridades competentes.

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 **promoviente** 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





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

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**.

Actividades del proyecto que pueden generar una afectación a los elementos o procesos del sistema ambiental

Construcción:	
Construcción de edificio	Cimentación, estructura y albañilería.
	Uso de vehículos y maquinaria.
	Introducción de instalaciones, servicios y acabados.
	Generación y disposición de residuos sólidos.
Adquisición, transporte y almacenamiento de insumos	Adquisición de insumos.
	Almacenamiento de material.
Limpieza general	Uso de detergentes, limpiadores y solventes.
Servicios para empleados	Generación y descarga de aguas residuales.
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.
Operación y mantenimiento:	
Actividades propias de la operación	Uso de vehículos de los usuarios del proyecto .
	Consumo de agua potable.
	Generación y descarga de aguas residuales.
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.
	Presencia de personas.
	Uso de detergentes, limpiadores y solventes.
	Mantenimiento de áreas verdes y jardinerías.
Abandono de sitio:	
No procede. Para que el sitio recupere sus atributos naturales perdidos y pueda integrarse al ecosistema al que pertenecía, tendrían que restablecerse las condiciones naturales del área del proyecto y de las áreas circundantes para dejarlo susceptible de una recuperación ecológica.	

A continuación, se presentan las medidas correctivas y de mitigación que deberán ser adoptadas por la **promovente** del **proyecto** a fin de reducir al mínimo la afectación al entorno como consecuencia del desarrollo del **proyecto**, derivada A partir del análisis de la matriz de interacciones de Leopold y de la cartografía 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. 138.01.03/0246/2025

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:

ATMÓSFERA	
Impacto Ambiental: Calidad de aire, confort sonoro y microclima	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *Los vehículos que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material. *Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono del proyecto . *El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche. *En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego por medio de pipas. *Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la realización y operación del proyecto de manera mensual y durante la operación del proyecto se realizará de	*8 Contenedores con tapadera para separación de RSU. *Fotografías del uso de la lona para cubrir el vehículo de transporte. *Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados. *1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada vehículo será llevado a mantenimiento. *NOM-080 (LMP) Peso bruto vehicular (kg) LMP db(A) <3,000 86 + 3,000 y <10,000 92 >10,000 99 *1 Reglamento para el personal. *Fotografías del manejo adecuado



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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

manera semestral, con sus comprobantes en centros autorizados. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU, distribuidos en diferentes puntos del polígono del proyecto. *La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día. *Todo vehículo y maquinaria que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: NOM-041-SEMARNAT-2015 y NOM-045-SEMARNAT-2017. *Se tendrá precaución con el uso de detergentes, limpiadores y solventes para evitar su dispersión, se tendrá cuidado con las etiquetas y sus respectivos instructivos para que se encuentren siempre en buenas condiciones. *Todos los contenedores de detergentes, limpiadores y solventes se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación. *El horario en el que se laborará será diurno de 7:00 a 17:00 h, por lo que la generación de ruido por parte del proyecto será únicamente en ese horario. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte del personal y de los habitantes del edificio.	de las sustancias, así como su almacenamiento. *En caso de ser necesario, comprobante de la contratación de pipa para riego y fotografías.
--	--

AGUA	
Impacto Ambiental: Hidrología (escorrentía/infiltración) y Calidad de agua	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Durante la construcción del proyecto, se contará con un módulo sanitario portátil por cada 4 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora. *Todas las aguas residuales que se generen en la etapa de operación y mantenimiento se encontrarán conectadas al sistema de drenaje y alcantarillado de la localidad. *Se instalarán regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimizan el consumo de agua en la alberca. *Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua.	*1 Sanitario portátil por cada 4 trabajadores. *El 100% de las aguas generadas sea tratada. *Mantenimiento adecuado del sistema de riego nocturno. *Fotografías del sistema de riego nocturno. *Instalación de muebles de baño, regaderas y dispositivos





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

*Las áreas verdes y jardineras, ayudaran a reducir la temperatura del suelo y mejorara el paisaje de la zona.	ahorradores de agua y equipos de filtración.
*Se repararán de inmediato las fugas detectadas en las tuberías de agua y gas.	*Recibos de consumo de agua.
*Se promoverá el ahorro de agua entre los residentes del proyecto .	*Mantenimiento adecuado de tuberías.

SUELO	
Impacto Ambiental: Uso de suelo y Propiedades Fisicoquímicas	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU.	*Superficies de presencia = 1,730.14 m ² .
*Previo al inicio de la jornada laboral se realizará una supervisión sobre las condiciones del material, en caso de haber fuga se realizará el retiro del suelo con el solvente y será contenido para su posterior disposición final de acuerdo a lo especificado en el Ayuntamiento.	*Superficie de áreas verdes y jardineras 110.3 m ²
*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.	*8 botes rotulados (orgánico e inorgánico) con tapadera.
*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU.	*Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente.
*La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día.	*El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día.
*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior.	*1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.
*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100°)	
*Está prohibida la quema de residuos.	
*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte del personal y de los habitantes del edificio.	
*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.	
*Las áreas verdes y jardineras, ayudaran a reducir la temperatura del suelo y mejorara el paisaje de la zona.	
*Los vehículos que serán de uso para las diferentes etapas del proyecto se mantendrán bajo un estricto control de su	





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

mantenimiento.

FLORA	
Impacto Ambiental: Cobertura vegetal, Diversidad y Densidad	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*La superficie de construcción permitida será únicamente dentro polígono. *Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el proyecto. *No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio. *Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. *Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación. *Las áreas verdes y jardinerías, ayudarán a reducir la temperatura del suelo y mejorará el paisaje de la zona.	*Superficie de áreas verdes y jardinerías 110.3 m² *Fotografías del manejo adecuado de la maleza generada.

FAUNA	
Impacto Ambiental: Diversidad, Densidad y Hábitat	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada. *Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies. *A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del proyecto. *Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo. *Las áreas verdes y jardinerías, ayudarán a reducir la temperatura del suelo y mejorará el paisaje de la zona.	*0 personal de trabajo después de 24 meses de labores. *1 Bitácora de avistamientos.

Medida de compensación ambiental

Se propone como medida de compensación ambiental, equivalente al impacto generado por las obras tanto en la superficie como en la zona intervenida, que el promovente ha solicitado al Ayuntamiento de Bahía de Banderas la



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. 138.01.03/0246/2025

designación de un sitio dentro de la jurisdicción municipal para implementar un programa de reforestación con especies nativas de la región. En este sentido, se ha solicitado una superficie de al menos 1,735 m², superior a los 1,730.14 m² ocupados, para asegurar una compensación adecuada al entorno afectado. Se anexa una copia del acuse de la solicitud realizada.

Metodología de plantación (reforestación)

• Obtención de las plantas

Los ejemplares estarán en etapa juvenil, que tengan seis meses de edad y 40 cm de altura, que es cuando es el punto óptimo donde las plantas están listas para la siembra directa o a raíz desnuda (Carlson, 2004).

Se deben elegir las plantas más vigorosas, libres de plagas y enfermedades. Aunque las características físicas dependerán de la especie, existen criterios generales que indican buena calidad en las plantas. La raíz deberá ocupar por lo menos el 50% del volumen total del envase, el diámetro basal del tallo deberá ser ≥ 0.25 cm, la altura total del vástago no mayor a 30 cm, y por lo menos $\frac{1}{4}$ parte de la longitud total del tallo con tejido leñoso, endurecimiento. Se recomienda aplicar un riego a saturación un día antes del transporte de las plantas.

Es importante considerar que la compra de éstas se realizará por máximo una semana antes de que vayan a ser plantadas, para evitar el estrés al ejemplar y garantizar mayor sobrevivencia. Las especies a plantar serán obtenidas a partir de viveros de la región, con el objeto de no estresar a la planta con el cambio de clima al momento de ser plantada. El transporte de la planta, debe ser en vehículo de doble rodado y cobertura con lona, además con diferentes compartimientos para evitar el estrés de las plantas durante el traslado que debe llevarse a cabo en menos de 3 horas. Dicho lo anterior, la compra de los individuos se realizará en un vivero cercano al polígono de plantación y que tenga disponible las especies requeridas. Para evitar que los costos se eleven demasiado, el traslado no debe ser superior a 50-60 Km del vivero.

• Climograma

Considerando la ubicación del sitio a reforestar (Municipio de Bahía de Bandejas) y realizando el cálculo de la evapotranspiración por medio del segundo método de Thornthwaite, se obtuvo que la evapotranspiración en la zona no sobrepasa los 21 cm, por lo que la humedad en el suelo se conserva en gran medida, lo que las convierte en tierras fértiles para el cultivo o plantaciones. La época de lluvias comienza a finales de mayo hasta principios de octubre, siendo septiembre el mes que presenta mayor precipitación.

Se recomienda realizar la plantación en temporada de lluvias, por lo tanto, será en los meses de junio y julio, esto con el objeto de evitar en la medida de lo posible el gasto de agua en riego. Aunado a que con la plantación de Amapá, especie nativa de la Región, el mantenimiento (riego) de éste no será tan estricto. La plantación se



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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

constituirá por medio de terrazas individuales, tal y como se contempla en el Manual de Obras y Prácticas de Protección, Restauración y Conservación de Suelos Forestales de la Comisión Nacional Forestal.

• Procedimiento

Una vez localizada el área de plantación, ésta será delimitada y marcada para garantizar su sobrevivencia, después se procede con la preparación del sitio.

• Preparación del sitio

Si se realiza una plantación en un sitio con mucha maleza, el ejemplar que se vaya a plantar no podrá tener un buen desarrollo, ya que tendrá que luchar por los recursos de nutrimentos, hídricos, así como de radiación solar. En este caso en particular al ser sobre un camellón donde la tierra suele estar muy compactada, se tendrá que previamente remover la tierra para su oxigenación y de ser necesario, colocar la tierra suficiente para que se encuentre en óptimo estado para la plantación.

• Plantación

Una vez que se tiene preparado el terreno, se procede a la marcación de los puntos donde se plantarán cada uno de los ejemplares, ésta puede realizarse con la ayuda de estacas. La marcación de cada punto será a una distancia de 3 m por cada árbol.

• Mantenimiento

Se deberá dar un mantenimiento continuo durante 1 año mediante riego, además se verificará las condiciones del individuo, que éste no tenga algún tipo de plaga o que hayan crecido algún tipo de planta invasora que impida su crecimiento, además se deberá remover los residuos sólidos urbanos que pudieran haberse acumulado.

• Monitoreo

A partir de que se realice la plantación, se comenzará la toma de evidencia fotográfica de las actividades que se efectúen, relacionadas con el presente estudio, se deberá llevar a cabo por un máximo de 1 año en lo que la planta toma la fuerza necesaria para poder subsistir de manera autónoma.

Se realizarán recorridos mensuales para la toma de evidencia fotográfica y el mantenimiento de la plantación, hasta que se considere que éstos se encuentran ya establecidos y en condiciones de prosperar por sus propios medios. Una vez que esto suceda se realizarán los recorridos de manera anual.



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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

10. Fracción VII. Pronósticos Ambientales y en su Caso Evaluación de Alternativas.

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

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

Escenario sin proyecto.

En caso de no realizarse la construcción del presente, ambientalmente no existiría cambio en el área (de manera positiva o negativa), por tratarse de una zona actualmente urbanizada; en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional. Las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de las diferentes actividades antes mencionadas.

Aunado a lo anterior, el predio donde se pretende el levantamiento de esta infraestructura no cuenta con una vegetación forestal conservada.

El proyecto comprende la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de condominios con un área de esparcimiento Roof Top, con el cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que lo ocuparan.

Escenario con proyecto sin la aplicación de medidas de mitigación.

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en el capítulo V de la presente MIA, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto**. En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna marina, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste. Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

inmediaciones.

Escenario con proyecto con la aplicación de medidas de mitigación.

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable del **proyecto**, compensando las áreas de desplante con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. Además, como se ha venido mencionando no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos. En seguimiento a lo anterior, se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen tienen como destino el sistema de drenaje y alcantarillado de la localidad. Es importante resaltar, que en el **proyecto** se aplicarán medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, realizando periódicamente el mantenimiento de la alberca para evitar su contaminación, además, el riego de las áreas verdes se hará por las noches y para esto se contará con mecanismos ahorradores de agua. Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, como se describe en el Capítulo IV, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

11. Opiniones recibidas.

Que el 11 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. D.G. 1142/2024 a través del cual **OROMAPAS** emitió su respuesta al oficio 138.01.03/5302/2024 referido en el Resultando V del presente oficio. En el cual se determina lo siguiente:

Para Agua Potable EXISTEN SERVICIOS sobre la Av. Los Picos por parte de este Organismo Operador

Para Alcantarillado San. EXISTEN SERVICIOS sobre la Av. Los Picos por parte de este Organismo Operador

Derivado del oficio 138.01.03/5304/2024 de fecha 2 de noviembre de 2024, la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Estado de Nayarit, mediante oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1501/2024, de fecha 13 de diciembre del 2024 dio respuesta respecto del sitio del **proyecto**. La cual emite consideraciones las siguientes consideraciones:

1. Colocar depósitos de residuos sólidos urbanos suficientes para los generados durante todas las etapas del proyecto, los cuales deberán estar debidamente rotulados como mínimo en Residuos Orgánicos y Residuos Inorgánicos, con tapa y con bolsa 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.





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

2. En caso de generar residuos susceptibles de ser reciclados, como varilla, alambre recocido, alambres, 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. Para evitar la contaminación del aire por partículas fugitivas, se deberán realizar riegos (en temporada de estiaje principalmente) para humedecer periódicamente el sitio de trabajo, área de circulación, maniobras y otras áreas que lo requiere como el material de despalme, arena, área descubierta, etc.
6. Evitar la defecación al aire libre, colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores, en el entendido de que, de ser menor la cantidad de personas deberá colocar un sanitario. Así mismo se deberá dar instrucción a los trabajadores sobre su uso, ubicación y solicitar a la empresa que presta el servicio, el mantenimiento oportuno de los sanitarios.
7. En caso de realizar un programa de reforestación o forestación, se recomienda dar prioridad a especies nativas y evitar la introducción de especies exóticas enlistadas en el "Acuerdo por el que se determina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México" (dof 07/12/2016). Así como especies de rápido crecimiento, hibridación, con facultad de desplazar especies nativas y generar daños en infraestructuras, por ejemplo, el Ficus y sus congéneres Ficus nitida, F. microcarpa y F. benjamina; casuarina (Casuarina equisetifolia); Eucalipto (Eucaliptus spp.) y las palmas Elaeis guineensis, Livistona chinensis, phoenix canariensis, Ptychosperma macarthurii y Rosystonea oleracea.
8. Contar con un plan de manejo de Fauna, así como un padrón de Fauna capturada y reubicada, con evidencia necesaria para que esto sea comprobable por la autoridad inspectora correspondiente; específicamente para las especies identificadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, Iguana Iguana, Buteogallus anthracinus, Buteo jamaicensis, Leptonycteris curasoae y Pelecanus occidentalis.
9. Con la finalidad de disminuir su abandono, la población de fauna federal, la depredación de especies silvestres, la transmisión de enfermedades zoonóticas o accidentes con propios de la obra o ajenos, se recomienda evitar el uso e





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

introducción de animales domésticos para el resguardo de las áreas del Proyecto (p.ej. Perros).

10. 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.

11. 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.

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

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

14. 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.

15. 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.

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

17. Destinar el material pétreo o el que resulte de las excavaciones en el proyecto y que no se reutilicen en el mismo predio a los bancos de tiro autorizados por esta Secretaría.

Que el 18 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación la respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.03/6058/2024 referido en el Resultando VIII el cual se cita a continuación:

Se presenta copia de la Solicitud de validación de Estudio de daños, de fecha 17 de diciembre del 2024 y recibido en la



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. 138.01.03/0246/2025

PROFEPA el mismo día.

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.

Por lo que, evaluar y determinar los servicios ambientales la aportación de carbono emisiones aunque es a baja escala si es importante considerarlo, ya que la amortiguación, las densidades y soporte del suelo ya rebasó su límites de su naturalidad y de integralidad del mismo, además de que debería haber un enfoque clave y medular en la sostenibilidad, y queda sin efecto la sustentabilidad. Además aunado a los efectos climáticos que se han presentado recientemente podemos abundar que la vulnerabilidad climática y los riesgos de los efectos y eventos naturales climáticos han sido más acentuados y agresivos, por lo que es imperativo que la **promovente** tome en cuenta para el desarrollo de las obras que pretende priorizar los impactos que generará y aplique de manera fiel y estricta las medidas de prevención y mitigación propuestas, además del Programa de Vigilancia ambiental y de los Términos y Condiciones a los que quedará sujeto de cumplimiento en materia ambiental.

Por lo tanto, se determina la importancia de minimizar la huella hídrica, la huella de carbono y preservar los servicios ambientales ecosistemas propios del área de influencia y para el propio sitio del **proyecto**. Y en la firma espectral para el sostenimiento de dichos ecosistemas. A Todo lo anterior, adoptando técnicas y métodos constructivos que tiendan a reducir dicha huella de carbono y los impactos que se originarán durante las actividades y desarrollo del **proyecto**.

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

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto**, la información en alcance y adicional presentadas y expuestas en los considerandos que integran





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

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

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:

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 **"BE THE OCEAN"**, en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se ubica sobre avenida Playa Los Picos en fraccionamiento Playas de Huanacastle, marcado como el No. 10, lote 04, Manzana C-2, en la localidad de Bucerías, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- Que como antecedente se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

ambiental núm. Expediente Administrativo No. **PFPA/24.3/2C.27.5/0028-24** por obras y actividades realizadas en el predio y que no contaron con autorización por parte de la **SEMARNAT** en materia de impacto ambiental, las cuales comprendieron lo siguiente:

Resumen de las obras actuadas por **PROFEPA**, las obras existentes y las que se realizarán.

Superficie PROFEPA		Superficie Actual	Superficie Faltante	
Concepto	Superficie	Superficie	Superficie	Unidad
Contratraves	1.34	12.14	0.66	M3
Dados y zapatas	33.30	105.07	0	M3
Foso de escalera.	0	10.66	0	M3
Losa de rodamiento.	0	0	1477.01	M2
Cisterna y cuarto de máquinas.	0	101.27	0	M3
Cárcamo pluvial.	0	14.82	0	M3
Cárcamo sanitario.	0	7.65	0	M3
Trampa de aceites.	0	4.84	0	M3
Estructura para escalera principal.	0	0	4897.91	KG
Columnas y muros sotano 1.	7.18	52.56	0	M3
Losa Cielo sotano 1.	0	1118	482	M2
Columnas y muros PB.	0	46.11	11.53	M3
Losa Cielo sotano PB-	0	268	993	M2
Columnas y muros N1	0	0	52.11	M3
Losa Cielo N1	0	0	944.59	M2
Columnas y muros N2	0	0	52.11	M3
Losa Cielo N2	0	0	947.02	M2
Columnas y muros N3	0	0	52.11	M3





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Losa Cielo N3	0	0	947.02	M2
Columnas y muros N4	0	0	52.11	M3
Losa Cielo N4	0	0	944.59	M2
Columnas y muros N5	0	0	52.11	M3
Losa Cielo N5	0	0	911.36	M2
Columnas y muros Roof top	0	0	76.65	M3
Losa Cielo sotano Roof top	0	0	192.12	M2
Muro Cont. Carretera	0	426.6	0	M3
Muro Cont. Fachada Izq.	0	228.9	0	M3
Muro Cont. Av. los picos	0	416.5	11	M3
Muro Cont. Fachada der.	0	206.6	0	M3

A lo anterior se refiere además:

El **proyecto** consiste en la continuación de la construcción, operación y mantenimiento de una torre de departamentos. La edificación incluye una planta baja que dispone de 24 cajones de estacionamiento, un lobby, un local comercial, dos departamentos, una terraza, área de escaleras y un ascensor, además de pasillos y andadores. En el primer nivel se encuentran 13 cajones de estacionamiento, 8 locales comerciales y 6 departamentos. Los niveles 2 al 4 tienen una distribución uniforme con 13 departamentos en cada planta, sin variaciones entre ellas. El nivel 5 cuenta con 11 departamentos, junto con sus respectivas áreas de escaleras y ascensor.

En la planta de azotea se encuentra un Roof Top con áreas de uso común, que incluyen baños, regaderas, una terraza bar, y dos albercas. El edificio contará con un sótano de 1,571.1 m2 destinado a estacionamiento, al cual se accede por medio de una rampa y comunica a los peatones con los niveles superiores a través de escaleras y un elevador. Además, contará con 52 cajones de estacionamiento, un cuarto de máquinas, y una cisterna. En total, el edificio contará con 58 departamentos, lo que permitirá alojar a un estimado de 90 usuarios.

- Tipo A: En los niveles 2 al 5, con 1 recámara, 1 baño, cocina, comedor en un solo espacio integrado y una terraza.
- Tipo B: En los niveles 2 al 5, con 2 recámaras, 2 baños, cocina, comedor, estancia y terraza.





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

• Tipo C: En los niveles 1 al 5, con 2 recámaras, 2 baños, cocina, comedor, estancia y terraza, siendo este el más espacioso.

En la planta baja el edificio ofrece dos departamentos tipo C, un local comercial y un vestíbulo con área de espera y recepción. También cuenta con locales comerciales en el primer nivel y un área de estacionamiento y bodega en el sótano. Además, el edificio dispone de elevadores y escaleras que conectan todos los niveles. El Roof top está equipado con gimnasio, alberca, sanitarios, terraza-bar, asoleadero, entre otras áreas comunes. La superficie total del polígono es de 1,730.14 m² de Predio Propiedad.

Superficie de obras que comprenden el **proyecto**

BE THE OCEAN	
Obras Planta baja	Superficie (m²)
Rodamiento de autos	796.16
Rampa de ingreso a sótano	60.95
Lobby	88.11
Local comercial 1	78.62
Terraza local comercial 1	90.17
Departamento 1	177.33
Departamento 2	135.15
Área verde (jardín)	58.90
Jardineras exteriores	51.40
Área de escaleras	18.40
Área de ascensores	13.06
Bodegas	45.87
Subestación eléctrica	10.35
Cuarto de servicio	22.7
Cuarto A.C.	4.6
Andadores y pasillos	78.37
Superficie total: 1,730.14 m²	

Para que en el polígono se pueda llevar a cabo la continuación de las actividades relacionadas con la construcción, operación y mantenimiento, el promovente ha gestionado y obtenido los siguientes documentos: Compatibilidad





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

Urbanística ODUMA/COMP/0925/2022, Licencia de Construcción ODUMA-1657/23, Licencia de Uso de Suelo ODUMA/SUELO/0525/2022, Factibilidad de OROMAPAS Control No.- OP-0548/2023 Oficio No. OOM-D.G. 0526/2023, Informe preventivo en materia ambiental Expediente No. ODUMA-2628/2023, Análisis de Riesgos, Visto Bueno de la Dirección Civil y Bomberos No. UMPC/05/5718/2023.

Además, llevó a cabo un estudio Hidrológico que tiene la finalidad de determinar los escurrimientos máximos probables para diferentes periodos de retorno en la zona del **proyecto**. Para realizar el Estudio Hidrológico se empezó por analizar los siguientes aspectos:

- Delimitación y análisis fisiográfico de las cuencas de estudio.
- Cálculo de los gastos máximos obtenidos con el Método Racional.

La zona de estudio correspondiente al **Proyecto**, se considera la subcuenca del arroyo los Picos y sus Ramales como las áreas de análisis. En esta cuenca se ubica el escurrimiento principal, se determinan sus principales parámetros fisiográficos e hidrológicos, cuyo proceso de análisis se presenta a continuación. De lo observado en campo y de la información recopilada, se tiene que el sitio de estudio está inmerso en una microcuenca con escurrimientos intermitentes que se generan por las lluvias locales en la zona.

Los Ramales adicionales al arroyo Los Picos son escurrimientos de menor caudal y son captados en las zonas fraccionadas y conducidos, antes de cruzar la carretera federal No. 200, por medio de tuberías y canales a cielo abierto y llevados hasta su descarga en la Bahía de Banderas. Los escurrimientos que se generan por las lluvias en la zona específica de Be The Ocean se descargan a la Bahía de Banderas superficialmente, a través de las calles y andadores peatonales, así como por un sistema pluvial de rejillas y tuberías.

Los escurrimientos en la zona son intermitentes y se generan solo con la presencia de precipitaciones. Así mismo, la mayor área de aportación donde se genera el escurrimiento más importante en la zona es el arroyo Los Picos (CU-A) y dos áreas de aportaciones de escurrimientos menos relevantes (CU-B y CUC) que cruzan por la zona urbana de Bucerías hasta su descarga en Bahía de Banderas.

Las acciones para la conformación del **proyecto**, no generan problemas o alteraciones al entorno hidrológico actual en la zona.

Coordenadas UTM del Polígono de Predio Propiedad

COORDENADAS UTM DE PREDIO PROPIEDAD



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. 138.01.03/0246/2025

VERTICE	LADO	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
				X	Y
P1	P1-P2	43.98	S 58°53'17.16" E	463,925.7994	2,295,754.9932
P2	P2-P3	38.31	S 28°45'38.07" W	463,907.3665	2,295,721.4092
P3	P3-P4	43.38	N 62°21'04.13" W	463,868.9402	2,295,741.5398
P4	P4-P1	40.96	N 27°57'41.87" E	463,888.1455	2,295,777.7182
Área = 1730.14 m ²					

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

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

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

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

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

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

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **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





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

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

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

CONDICIONANTES

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

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de continuación del proyecto**; a lo que, sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente,



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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.

3. 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.
4. Derivado del oficio 138.01.03/5304/2024 de fecha 2 de noviembre de 2024, la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Estado de Nayarit, mediante oficio No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1501/2024, de fecha 13 de diciembre del 2024 emitió respuesta respecto del sitio del **proyecto**. Durante las etapas autorizadas en el Considerando 6, del Término Primero del presente Oficio, en su caso, deberá 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.
5. Presentar en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la recepción del presente Oficio, copia de los comprobantes de recolección de residuos sólidos urbanos por parte de la autoridad competente que le brindará a la **promovente** el servicio de recolección, y posteriormente incorporarlos en lo referido en el **TÉRMINO OCTAVO**.
6. 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.
7. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 h a 18:00 h para respetar los límites de ruidos establecidos.
8. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 10 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

9. 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.
10. 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.
11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio 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 posesionario del predio de destino.

2. 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



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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

PROFEPA en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por el promovente que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/0246/2025

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio a el **C. Brando Daniel Angulo Chávez representante Legal de la persona moral denominada BRADA DESARROLLOS S.A. de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Sin otro particular, me es grato enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN EL ESTADO DE NAYARIT

- c.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.** - Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA.** - Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- 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.
- c.c.e.p. **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.** - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial. - Ciudad de México.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.** - Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - Ciudad de México.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **ARCHIVO 18NA2024TD073**

No. Bitácora: 18/MP-0367/10/24
JRG/vlal

