

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

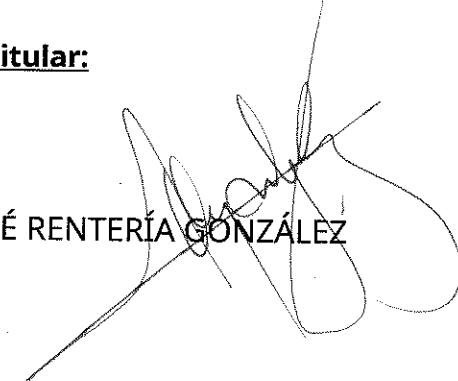
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

Partes o secciones clasificadas: Página 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_13_2025_SIPOT_2T_2025_ART 65_FXXV, concertada el 11 de julio del 2025.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_13_2025_SIPOT_2T_2025_ART65_FXXV.pdf

Handwritten initials



Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

Tepic, Nayarit a 15 de mayo de 2025

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. JAIME ISITA PORTILLO

**APODERADO LEGAL DE CIBANCO, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA
MULTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO EL CAPOMO**

Presente

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el **C. Jaime Isita Portillo**, apoderado legal de la persona moral denominada **CIBANCO, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO EL CAPOMO** que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el **proyecto** denominado **"SIARI A RITZ-CARLTON RESERVE"**, ubicado en el municipio de Compostela, en la zona conocida como Costa Canuva, entre la localidad de Las Varas y La Peña de Jaltemba, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: 13Q X= 476,161.017256, Y=2,335,216.77637; X=476,160.078442, Y=2,335,215.41949, Datum WGS 84.

RESULTANDO

1. Que el 04 de marzo de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito a la fecha de su presentación, mediante el cual la **promovente** ingreso la MIA-P del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2025TD010**.



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. 138.01.03/1611/2025

- II. Que el *10 de marzo de 2025* mediante escrito a la fecha de su presentación, la **promovente** presentó la página del periódico con misma fecha 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).
- III. Que el *13 de marzo de 2025*, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0012/25**, 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 *06 al 12 de marzo de 2025* y extemporáneos.
- IV. Que el *19 de marzo de 2025*, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficio **138.01.03/0907/2025** del *20 de marzo de 2025*, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Compostela, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficio **138.01.03/0908/2025**, del *20 de marzo de 2025*, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII. Que, a la fecha de emisión del presente oficio, no se han recibido respuesta a los oficios **138.01.03/0907/2025** y **138.01.03/0908/2025** referidos en los Resultandos **V** y **VII**, respectivamente, del presente Oficio por lo que se considera que no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), R) y O) 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo turístico habitacional en colindancia y ubicado en un ecosistema costero que ocupará zona federal, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación al **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 la información adicional, de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en éstas, el **proyecto** consiste en la construcción y operación y mantenimiento de un desarrollo turístico habitacional.

Las obras e instalaciones que integran el **proyecto** consisten en edificaciones habitacionales y de servicios distribuidas en 8 Cluster, que además incluyen edificio de servicios, áreas para reuniones y eventos, restaurant y bar, piscinas al aire libre, spa, entre otras amenidades descritas a continuación:

Cluster 1: con 7 edificios de 1 a 2 niveles, Club de playa, piscina para adultos (alberca 3), alberca 1, alberca 2, jacuzzi 1 y 2, Spa, Bar y parrilla.

Cluster 2: con 4 edificios de 2 niveles, uno de ellos siendo el edificio principal.

Cluster 3: con 7 edificios de 1 a 2 niveles, casa muestra y almacén mayordomía (servicios a la habitación).

Cluster 4: con 7 edificios de 1 a 2 niveles y pabellón de bienvenida.

Cluster 5: con 5 edificios Residencias BR de 5 a 6 niveles con sótano.

Cluster 6: Un edificio y edificio Suite Presidencial, de un nivel, alberca 4.

Cluster 7: con 2 edificios Residencias BR de 6 niveles con sótano.

Andadores, estacionamiento, vialidades, superficie de vegetación natural (nativa), superficies de áreas jardinadas (vegetación rescatada e introducida).

Dentro del polígono 2, se tendrá:

Cluster 8: con edificio de servicios (BOH), subestación eléctrica, servicios sanitarios, cancha 1, cancha 2, caseta de vigilancia; andadores, estacionamiento, vialidad y superficie de vegetación natural (nativa).





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

Los dos polígonos que comprenden el **proyecto** cuentan con las siguientes superficies; Polígono 1 con superficie de 145,069.70 m² (14-50-69.70 Has), Polígono 2 con superficie de 15,056.90 m² (1-50-56.90 Has), sumando una superficie total de **proyecto** de 160,126.60 m² (16-01-26.60 Has).

Desglose de la superficie total del área del **proyecto**.

USOS DE SUELO	USOS DE SUELO POR EL PROYECTO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
Producción	Área de desplante de obras	45,969.73	28.71%
Conservación	Vegetación sin afectar (Vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia)	114,156.87	71.29%
Restauración		—	—
SUPERFICIE DE POLIGONO 1 y 2		160,126.60	100%

Desglose de la superficie por tipo comunidad vegetal y sujeta a la autorización de cambio de uso de suelo

POLIGONO Y SUPERFICIE (m ²)	TIPO DE COMUNIDAD VEGETAL	SUPERFICIE CON COBERTURA VEGETAL (m ²)	SUPERFICIE DE COBERTURA VEGETAL A AFECTAR (m ²)	PORCENTAJE DE COBERTURA VEGETAL AFECTADA (%)
Polígono 1: 145,069.70	Vegetación secundaria arbórea de Selva mediana subcaducifolia	145,069.70	40,854.32 (4-08-54.32 Has)	25.51%
Polígono 2: 15,056.90	Vegetación secundaria arbórea de Selva mediana subcaducifolia	15,056.90	5,115.41 (00-51-15.41 Has)	3.20%
Área Total del predio: 160,126.6 m ²		160,126.6 m ² (16-01-26.6 Has)	45,969.73 m ² (4-59-69.73 Has)	28.71%



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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

Respecto a la obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. **PFPA/24.3/2C.27.5/0011/22/0081**, de fecha *10 de Junio de 2022*, mediante la cual se sanciono al **promoviente** por realizar las obras sin autorización que cita el resolutivo antes citado.

Descripción detallada de los elementos que integran el proyecto.

Descripción del proyecto por etapas

Construcción

El **proyecto** comprende dos polígonos, Polígono 1 con superficie de 145,069.70 m² (14-50-69.70 Has), Polígono 2 con superficie de 15,056.90 m² (1-50-56.90 Has), sumando una superficie total de **proyecto** de 160,126.60 m² (16-01-26.60 Has).

El proyecto a la fecha está construido al 75%, faltando por dar terminado final a las obras y su equipamiento, para pasar a la etapa operativa, ante ello, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, Oficina de Representación de Protección Ambiental en el Estado de Nayarit, emitió resolución administrativa No. PFPA24.5/2C27.5/0011/22/0081, de fecha 10 de junio 2022, Exp. Admvo. No. PFPA/24.3/2C.27.5/0011-22

De acuerdo con el reglamento aplicable, el área desarrollable permitida es del 40% del total del predio. Teniendo el terreno una superficie total de 16.01 Has, el área de obras resulta en un 28.71%, por debajo del 40% permitido.

En total el área intervenida al terreno es de 45,969.73 m² (4.59 Has).

Dentro del polígono 1, se tendrá 7 Cluster con las siguientes características:

Cluster 1: con 7 edificios de 1 a 2 niveles, Club de playa, piscina para adultos (alberca 3), alberca 1, alberca 2, jacuzzi 1 y 2, Spa, Bar y parrilla.

7 edificios o Villas (Guest rooms) de 3 tipos.-

Tipo C de 416 m², 3 Unidades.

Tipo D de 431 m², 3 Unidades.

Tipo E de 281m², 1 Unidad.

Avance:

Obra civil 100%





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

Albañilería y herrerías 30%

Instalaciones 30%

Acabados 0%

Club de playa (Beach Club).-

Edificio de 1,532 m2, contará con restaurante, zona de retail, cocina, anfiteatro, estacionamiento para carros de golf entre otras amenidades.

Avance:

Obra civil 75%

Albañilería y herrerías 0%

Instalaciones 0%

Acabados 0%

Spa.-

Edificio con superficie de 1,693 m2

Avance:

Obra civil 85%

Albañilería y herrerías 0%

Instalaciones 0%

Acabados 0%

Cluster 2: con 4 edificios de 2 niveles, uno de ellos siendo el edificio principal.

3 Edificios o Villas (Guest rooms) de 1 tipo.-

Tipo A de 458 m2, 3 Unidades.

Avance:

Obra civil 100%

Albañilería y herrerías 90%

Instalaciones 60%





Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

Acabados 10%

Edificio principal (Main Building).-

Es un edificio de 3,557 m2 en el cual estarán alojadas las cocinas principales, comedores de empleados, salón de fiestas, salón de eventos y restaurante entre otras amenidades.

Avance:

Obra civil 100%

Albañilería y herrerías 20%

Instalaciones 15%

Acabados 0%

Cluster 3: con 7 edificios de 1 a 2 niveles, casa muestra y almacén mayordomía (servicios a la habitación).

7 Edificios o Villas (Guest rooms) y almacén mayordomía.-

Tipo A de 458 m2, 8 Unidades.

Avance:

Obra civil 100%

Albañilería y herrerías 100%

Instalaciones 95%

Acabados 40%

Cluster 4: con 7 edificios de 1 a 2 niveles y pabellón de bienvenida.

7 Edificios o Villas (Guest rooms) de 3 tipos.-

Tipo B de 667 m2, 1 Unidad.

Tipo C de 416 m2, 3 Unidades.

Tipo D de 431 m2, 2 Unidades.

Tipo E de 281m2, 1 Unidad.

Avance:

Obra civil 85%



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. 138.01.03/1611/2025

Albañilería y herrerías 10%

Instalaciones 10%

Acabados 0%

Cluster 5: con 5 edificios Residencias BR de 5 a 6 niveles con sótano.

5 Residencias de 3,830 m2 cada una.-

Avance de obra civil:

BR 5.1: 10%

BR 5.2: 10%

BR 5.3: 100%

BR 5.4: 85%

BR 5.5: 75%

De los edificios BR5.3 al 5.5 se tiene avances de acabados e instalaciones en las plantas bajas a un 15%.

Obra civil: 85%

Albañilería y herrerías 10%

Instalaciones 10%

Acabados 0%

Cluster 6: Un edificio y edificio Suite Presidencial, de un nivel, alberca 4.

Avance:

Obra civil 85%

Albañilería y herrerías 0%

Instalaciones 0%

Acabados 0%

Cluster 7: con 2 edificios Residencias BR de 6 niveles con sótano.



Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

Andadores, estacionamiento, vialidades, superficie de vegetación natural (nativa), superficies de áreas jardinadas (vegetación rescatada e introducida).

Avance:

Obra civil 75%

Albañilería y herrerías 0%

Instalaciones 0%

Acabados 0%

Dentro del polígono 2, se tendrá:

Cluster 8: con edificio de servicios (BOH), subestación eléctrica, servicios sanitarios, cancha 1, cancha 2, caseta de vigilancia; andadores, estacionamiento, vialidad y superficie de vegetación natural (nativa).

Edificio de servicios (Back of House (BOH)).-

Edificio con superficie de 1,286.81 m², en este edificio se alojará lavanderías, cocinas, talleres, estacionamientos, subestación eléctrica, cisternas, site, comedor de empleados, etc.

Avance:

Obra civil 48%

Albañilería y herrerías 0%

Instalaciones 0%

Acabados 0%

Tabla de resumen de áreas del predio.

TABLA RESUMEN DE AREAS			
	POLIGONO/OBRAS	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL (m ²)



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. 138.01.03/1611/2025

PREDIO	POLIGONAL 1 CLÚSTERS	145,069.70	160,126.60
	POLIGONAL 2 EDIFICIO DE SERVICIOS (BOH)	15,056.90	
OBRA	POLIGONO/OBRAS	DESPLANTE (m2)	TOTAL (m2)
CLÚSTERS	CLÚSTER CL 1	5,080.70	21,635.68
	CLÚSTER CL 2	2,083.80	
	CLÚSTER CL 3	1,783.91	
	CLÚSTER CL 4	2,400.94	
	CLÚSTER CL 5	5,660.26	
	CLÚSTER CL 6	1,279.62	
	CLÚSTER CL 7	1,170.47	
	CLÚSTER CL 8	2,175.98	
ANDADORES	POLIGONAL 1 CLÚSTERS	2,865.97	3,149.22
	POLIGONAL 2 EDIFICIO DE SERVICIOS (BOH)	283.25	
ESTACIONAMIENTO	POLIGONAL 1 CLÚSTERS	350.56	1,637.37
	POLIGONAL 2 EDIFICIO DE SERVICIOS (BOH)	1,286.81	
VIALIDAD	POLIGONAL 1 CLÚSTERS	15,011.04	17,510.25
	POLIGONAL 2 EDIFICIO DE SERVICIOS (BOH)	2,499.21	
PISCINAS & ALBERCAS	Cluster 1 / alberca 1	287.15	991.05
	Cluster 1 / alberca 2	212.32	





Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

	Cluster 1 / alberca 3	284.19	
	Cluster 6 / alberca 4	174.68	
	Cluster 1 / jacuzzi 1	13.85	
	Cluster 1 / jacuzzi 2	18.86	
CANCHAS	Cluster 8 / Cancha 1	337.69	1,046.14
	Cluster 8 / Cancha 2	708.45	
TOTAL SUPERFICIE DESPLANTE		45,969.73	
SUPERFICIE DEL PREDIO		160,126.60	100.00%
SUPERFICIE DE DESPLANTE (VEGETACION RETIRADA EN DESMONTE Y DESPALME)		45,969.73	28.71%
SUPERFICIE DE VEGETACIÓN NATURAL (SIN AFECTAR O MODIFICAR)		114,156.87	71.29%
SUPERFICIE DE VEGETACION RESCATADA E INTRODUCIDA		13,801.28	

Operación y mantenimiento

Amenidades

El proyecto "Siari A Ritz-Carlton Reserve", será operado por una cadena de hoteles de lujo, y tendrá un total de 260 habitaciones. El número de habitaciones obtenido es resultado del acomodo de los módulos en la topografía del terreno, garantizando vista hacia el mar para cada uno de los casos y procurando que la mayoría de los cuartos tenga acceso directo a nivel del camino.

Las habitaciones estándar se configuran en edificios de 4 habitaciones, todas con vistas hacia el mar. Cada habitación tiene 64 m2 interiores más terraza y alberca en las plantas bajas.

Las suites están ubicadas en la zona de playa y en la zona más escarpada del terreno, garantizando así las mejores vistas hacia el mar.

Descripción de amenidades



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. 138.01.03/1611/2025

- **Welcome Center.** Este es el edificio que representa el primer acercamiento al conjunto para el huésped. Cuenta con la recepción de huéspedes y servicios generales.
- **Edificio Principal.** El edificio principal contiene la mayoría de las amenidades y servicios requeridos por la operadora para garantizar la correcta operación y funcionamiento de este. Este edificio cuenta, en el nivel superior, con plaza de acceso, lobby bar, restaurante de especialidades, grab and go y área lounge. En el nivel intermedio se encuentran el salón de banquetes, jardín de eventos, cocina de banquetes, oficinas y área de servicio general, andén, en el nivel más bajo se localiza la cocina, comedor de empleados, sanitarios de empleados y áreas de servicio.
- **Club de playa.** En el club de playa se encuentra el restaurante principal, el bar de alberca, local comercial, alberca familiar, área de concientización ambiental (ambassadors of the environment) cocina, bodegas, área de carga de carros de golf y cuartos de máquinas.
- **Alberca adultos.** En la zona de la alberca de adultos, se encuentra un carril de nado exclusivo para adultos, con zona de camastros y cabañas, un grill, bar y zona de baños. La Alberca De Adultos (*Adult Pool*) contiene un par de zonas de albercas con niveles distintos, uno más bajo a nivel casi de playa y otro más alto al nivel de los asoleaderos, ambas con profundidades de alrededor de 1.20 m y bordes tipo infinity, además, zona de spa o hidromasaje, camastros, *daybeds*, etc. En dicho nivel de asoleaderos se tendrá cabañas semicubiertas con área de asientos (lounge), minibar, camastros y plunge pools. A un costado de las cabañas se encuentra un área de recepción y, servicio de toallas, bebidas, snacks, etc.
- **Las albercas familiares (*Family pool*)** se localizan al extremo sur del frente de playa y se trata de espacios recreativos acuáticos tanto para niños, jóvenes y adultos, con bordes de alberca tipo "infinity" y elementos como spa/hidromasaje, fuentes y boquillas para el movimiento y caídas de agua. Se consideran asoleaderos húmedos y secos con camastros, sombrillas y cabañas. También se proyectan áreas jardinadas en la cual se considerará la vegetación del sitio y especies no invasivas ni nocivas para la zona, así como la integración de elementos paisajísticos como grandes rocas o 'boulders' producto de las excavaciones necesarias en el proyecto.
- **Spa.** El conjunto contará con un Spa operado por la administración del hotel y dará servicio a huéspedes, residentes y público en general. Al ser un espacio dedicado a la relajación, se le ubicó a un costado del



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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

escurrimiento y en la parte baja de la montaña. La configuración de este elemento es a través de un gran edificio principal, que también contiene el gimnasio, vapor, sauna, piscina, salón, lockers, regaderas, sanitarios y cuartos de tratamiento, de un nivel, dispersos en el terreno, con la finalidad de que se integren fácilmente a la vegetación, afianzando el concepto principal de relajación.

- **Edificio de servicios (BOH).**- Se localiza en la zona de entrada al hotel, separado de la zona de huéspedes para mayor privacidad. En el BOH estarán las oficinas, los cuartos de máquinas, cisternas, cocina principal, lavandería, baños/vestidores de empleados, andenes de carga y descarga, así como estacionamiento y zona de recarga de carros de golf, generadores eléctricos. Se colocarán las cisternas de agua potable y protección contra incendio con una acometida principal de llenado desde la Infraestructura y adicionalmente, una acometida de emergencia en caso de fallos en la red principal. Según la cantidad de habitaciones indicadas por el cliente (260 habitaciones) se obtiene un volumen total de almacenamiento de 400 m³, para una reserva de 2 días y separada en dos celdas de 200 m³ para garantizar operación continua en caso de mantenimiento. Adicionalmente, se tendrá un volumen de 200 m³ para el almacenamiento de agua contra incendio y las cisternas serán separadas.
- **Residencias BR (Branded Residences).**- Las residencias en primer y segundo nivel tendrán cuatro habitaciones, y las de tercer nivel, el Penthouse (de dos niveles), contarán con cinco habitaciones, terraza y alberca.
- **El mantenimiento de las áreas verdes de conservación** (vegetación natural) alrededor de los edificios permitirá el escurrimiento e infiltración del agua hacia el humedal, así como también evitará temas de erosión; además el respeto de las áreas verdes de conservación dentro del **proyecto** permitirá y servirán como amortiguamiento entre los edificios de habitaciones y zonas como el estero.
- **Sistema Pluvial.** El desarrollo contempla canalizar e infiltrar el agua pluvial en las áreas que no sean permeables para que permita la recarga del suelo.
- **Azoteas Verdes.** La utilización de azoteas verdes en los edificios utilizará sustrato del sitio y vegetación de rescate también del sitio que decoran las cubiertas de los edificios, serán de bajo mantenimiento y riego por goteo contribuyendo con esto a la sustentabilidad del desarrollo y cumpliendo con una función medioambiental permitiéndonos las siguientes ventajas:





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

- Ahorran energía: Son aislantes, por lo que reducen las pérdidas y ganancias de calor, con lo cual disminuyen las necesidades de climatización del edificio.
- Reducen la contaminación: Ayudan a reducir la contaminación del aire, ya que atrapan partículas de polvo.
- Aíslan el ruido: Actúan como una barrera acústica, ya que el suelo usado para ellos aísla los sonidos de baja frecuencia y las plantas, las de alta frecuencia, reduciendo así la contaminación acústica.
- Iluminación Exterior: El desarrollo contará con una iluminación exterior mínima pero eficiente con la finalidad de no producir una contaminación lumínica en el desarrollo y conservar la calidad del cielo nocturno permitiendo con esto conservar las condiciones naturales de la flora y la fauna del lugar. La iluminación podrá ser Iluminación Puntual, Iluminación Puntual e Iluminación Indirecta.

Etapas de abandono del sitio.

No procede ya que para integrar el área del **proyecto** al ecosistema original habría que restablecer no sólo las condiciones naturales de éste sino también de todo el terreno circundante de manera que se permita recuperar la dinámica hidrológica, los corredores de fauna, incrementar la probabilidad de colonización y, en general, todas aquellas condiciones que permitan la regeneración de especies nativas y la reintegración de fauna así como el inicio de un proceso de sucesión que tienda hacia el desarrollo del ecosistema original. Acciones que están fuera del alcance del presente estudio.

Considerando que se trata de un **proyecto** el cual estará sujeto a un constante programa de mantenimiento y que es de beneficio para el turismo, así como sostén y generador de empleos, se le considera una vida útil permanente con sus debidos mantenimientos y sustitución de infraestructura que se requiera, revalidando sus vigencias de autorización, por lo cual, no se contempla una etapa de abandono.

Factibilidad de servicios requeridos por el proyecto.

- **Energía eléctrica.** El suministro de energía eléctrica, será por parte de la CFE, conectándose a la infraestructura eléctrica del Desarrollo Turístico Nauka, será en baja tensión y en media tensión, se tendrá





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

iluminación exterior mínima para no ocasionar contaminación lumínica en el desarrollo y conservar la calidad del cielo nocturno, favoreciendo se conserve las condiciones naturales de flora y fauna del lugar.

Agua potable. El Agua potable, será suministrada mediante una cisterna, la cual estará alimentada por un pozo y, será almacenada en 2 cisternas, una para uso habitacional que será de 400 m³ para una reserva de 2 días, separada en dos celdas de 200 m³ para garantizar operación continua en caso de mantenimiento. La segunda cisterna corresponde al almacenamiento de agua contra incendio y tendrá un volumen de 200 m³.

Alcantarillado y Saneamiento. El sistema de infraestructura de red agua sanitaria tiene la capacidad para recolectar las aguas residuales de la población total del **proyecto**; direccionándola hacia cárcamos que constarán de dos bombas con 3 distintos niveles de emergencia (alto, medio, bajo) un sistema de bombeo EOne que se encarga de triturar e impulsar el agua hacia la red principal ubicada en el centro de las calles. Cada estación se compone de una bomba trituradora, una válvula de retención, un tanque de almacenamiento, controles y un panel de alarma. Al compartir varios edificios la misma unidad EOne se debe realizar un manual de mantenimiento donde se indiquen los retro lavados de cada edificio en un día diferente para no saturar el sistema con el caudal.

Para el sistema Sanitario se cuenta con red general, misma que se conectara al sistema de **NAUKA**, el cual cuenta con planta de tratamiento, para su mejor aprovechamiento.

Recolección y disposición de residuos sólidos. Se contará con un área de apoyo de 200 m², en el área de Oficina y Estacionamiento en la parte sureste de la Marina, en la cual se concentrará los residuos sólidos generados por la construcción de las obras del **proyecto**, así como los sobrantes de materiales de construcción, retirándolos del sitio a la brevedad posible.

Se utilizará los almacenes de residuos peligrosos y de manejo especial del Desarrollo **Nauka**, y serán retirados por prestadores de servicio autorizados, para que les den su disposición final donde tengan autorizado.

Los residuos tipo domésticos serán depositados temporalmente en tambos de 200 litros para posteriormente trasladarlos al relleno sanitario municipal.

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

Emisiones a la atmósfera.





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

Emisiones a la atmósfera siendo éstas ruido y gases del equipo y maquinaria, empleado, estarán presentes de manera puntual y por un corto periodo de tiempo. Durante la ejecución del **proyecto**, se realizará un mantenimiento preventivo y periódico a la maquinaria y equipo a emplear con la finalidad de minimizar las emisiones a la atmósfera por la operación de la maquinaria y equipos que utilicen como combustible hidrocarburos

Consumo de agua potable y descarga de aguas residuales.

El Agua potable, será suministrada mediante una cisterna, la cual estará alimentada por un pozo y, será almacenada en 2 cisternas, una para uso habitacional que será de 400 m³ para una reserva de 2 días, separada en dos celdas de 200 m³ para garantizar operación continua en caso de mantenimiento. La segunda cisterna corresponde al almacenamiento de agua contra incendio y tendrá un volumen de 200 m³.

Las aguas residuales que se generen por la operación de las instalaciones serán descargas a la red de agua sanitaria que a su vez estará conectada a la red sanitaria del Desarrollo Turístico Nauka, que la conduce a su Planta de tratamiento de aguas residuales.

Las aguas pluviales serán colectadas por medio de canales primario y secundario, contando con rejillas para retener residuos y que el agua de desfogue llegue libre de residuos hacia el estero Becerros-boca el Naranjo-mar.

En cuanto a aguas residuales que se generarán en la operación del **proyecto**, éstas son aguas residuales domésticas sanitarias, las cuales no presentan características CRETIB, se estima una generación de alrededor de 132 litros por habitante por día. Esta será descargada a la red de drenaje del **proyecto** que se une a la del Desarrollo Nauka, que la conducirá a la planta de tratamiento de aguas residuales del Desarrollo Nauka. El agua de recambio de albercas irá también a la planta de tratamiento de aguas residuales

Residuos por etapa

Preparación del sitio

Residuos de construcción tipo tierra y escombros 25,600 m³, conforme se vaya generando, se estará concentrando en el área de apoyo de 200 m², a un costado del área de Oficina y Estacionamiento en la parte





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

sureste de la Marina Nauka, siendo retirado para rellenos y nivelación dentro del Desarrollo Nauka o bien donde indique el H. Ayuntamiento de Compostela.

Residuo sólido urbano reciclable 2,328.88 Kg, depositados en contenedores temporales en el almacén temporal de residuos sólidos del Desarrollo turístico Nauka, para su posterior envío a recicladoras.

Residuo sólido urbano no reciclable 240,569.60 Kg, depositados en contenedores temporales en el almacén temporal de residuos sólidos del Desarrollo turístico Nauka, para su posterior envío a relleno sanitario.

Residuos de metal 3,197.0 kg, se concentrarán en el almacén temporal de residuos del Desarrollo turístico Nauka, para su posterior envío a recicladoras.

Residuos de madera 1,805.90 kg, se concentrarán en el almacén temporal de residuos del Desarrollo turístico Nauka, serán donados como leña.

Residuos de PVC 965 kg, se concentrarán en el almacén temporal de residuos del Desarrollo turístico Nauka, para su posterior envío a relleno sanitario.

Residuos de tabla roca 7,619.0 kg se concentrarán en el almacén temporal de residuos del Desarrollo turístico Nauka, para su posterior envío a relleno sanitario.

Otros residuos de manejo especial (cartón, plástico, etc) 700 kg, se concentrarán en el almacén temporal de residuos del Desarrollo turístico Nauka, para su posterior envío a recicladoras o relleno sanitario.

Etapas de operación-mantenimiento

Los residuos que se generarán son:





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

En esta etapa se espera una generación de Residuos sólidos Urbanos del orden de los 475 Kg diarios, siendo generados por los usuarios de las habitaciones.

Se estima una generación de residuos orgánicos de áreas de restaurant-bar de 1,782 kg diarios.

Se generará residuos de manejo especial durante el mantenimiento de las instalaciones, estimándose los siguientes:

RESIDUO	%
Plástico PET	32
Plástico duro (PEAD)	23
Vidrio	10
Cartón	10
Papel	8
Luminarias	2
Metal	5
Cable eléctrico	5
Tubería de PVC	5

Residuos peligrosos: De residuos peligrosos (estopas impregnadas con grasa y aceite, envases de aceite lubricante, aceite lubricante gastado) se estima una generación de 583 kg. Se concentrarán temporalmente en tambores de 200 litros en el almacén temporal de residuos peligrosos del Desarrollo Nauka, y serán retirados por prestadores de servicio autorizados por SEMARNAT, para que les den su disposición final donde tengan autorizado

Infraestructura para el manejo y la disposición adecuada de los residuos

En la localidad de La Peñita de Jaltemba existe relleno sanitario municipal, ubicado a 9.5 km al sur del sitio del **proyecto** sobre la Autopista Las Varas-Puerto Vallarta. No se dispone de información sobre su capacidad de almacenamiento, pero el presente **proyecto** no compromete su vida útil, por lo que seguirá dando servicio tanto a la población local como al presente **proyecto**.

Para el manejo y disposición del agua residual generada en los sanitarios portátiles durante la construcción, en





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

la localidad existen prestadores de servicios, quienes dan disposición final al agua residual, donde tengan autorizado. En la etapa operativa, las aguas residuales que se generen irán a la planta de tratamiento de aguas residuales del Desarrollo Nauka que tiene contemplado en su diseño dar servicio al presente **proyecto**.

En cuanto al servicio de retiro de residuos peligrosos, en la región existen empresas autorizadas por **SEMARNAT**, los retiran de los sitios de generación y los envían a donde tienen autorizado o los reciclan o incineran; con el reciclaje, evitan comprometer la capacidad del confinamiento a donde los llevan como último recurso.

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 el **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo en operación y mantenimiento y las futuras fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5 Inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Adicional a los incisos citados por el **promovente**, esta Oficina de Representación del estado de Nayarit añade el inciso Q) del artículo 5 del **RLGEEPAMEIA** derivado de la evidente vinculación 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. 138.01.03/1611/2025

Que el **promoviente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la : Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su reglamento en materia de impacto ambiental, leyes estatales del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley de Aguas Nacionales, Ley Federal de Turismo, Ley General de desarrollo Forestal sustentable, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, Ley General de Cambio Climático, el Código Penal Federal, Programa de Ordenamiento General del Territorio que consideró, además de normas oficiales mexicanas y otros instrumentos que regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

La zona del **proyecto** se encuentra en la región ecológica 17:32, Unidad Ambiental Biofísica (UAB) No.47 Sierras Neovolcánicas Nayaritas por el documento técnico del POEGT, la cual tiene una superficie de 5,323.64 Km², localizada en el sur occidente de Nayarit en una superficie de 5,323.64 Km². A la **UAB 47** le corresponde a una política ambiental de restauración, protección y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención alta.

Ficha técnica de la UAB 47 del POEGT.

Estado Actual del Medio Ambiente 2008:	47. Inestable. Conflicto Sectorial Alto. Muy baja superficie de ANP's. Media degradación de los Suelos. Muy alta degradación de la Vegetación. Sin degradación por Desertificación. La modificación antropogénica es baja. Longitud de Carreteras (km): Baja. Porcentaje de Zonas Urbanas: Baja. Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. Densidad de población (hab/km ²): (Cuarta Sección) DIARIO OFICIAL Viernes 7 de septiembre de 2012 Media. El uso de suelo es Forestal, Agrícola y Pecuario. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 14:1. Baja marginación social. Medio índice medio de educación. Medio índice medio de salud. Bajo hacinamiento en la vivienda. Bajo indicador de consolidación de la vivienda. Muy bajo indicador de capitalización industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera.
Escenario al 2033:	47. Inestable a crítico
Política Ambiental	47. - Restauración, protección y aprovechamiento sustentable
Prioridad de Atención:	47. - Alta





Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

Que el área del **proyecto** se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas de competencia federal y estatal.

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

Normas Oficiales Mexicanas	Vinculación
NOM-041-SEMARNAT-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que utilizan gasolina como combustible	Se efectuará verificación de las emisiones a la atmósfera por un prestador de servicios especializado en este tipo de equipos, el cual emitirá un documento en el que especifique que las emisiones de la maquinaria y equipos están dentro o no de los límites permitidos por la presente norma, con esta verificación se busca minimizar los efectos de contaminación al aire.
NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental- vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	Se efectuará verificación de las emisiones a la atmósfera por un prestador de servicios especializado en este tipo de equipos, el cual emitirá un documento en el que especifique que las emisiones de la maquinaria y equipos están dentro o no de los límites permitidos por la presente norma, con esta verificación se busca minimizar los efectos de contaminación al aire.
NOM-080-SEMARNAT-1994. Límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes del escape de los vehículos automotores	Se medirá el ruido para determinar sus decibeles y que este no afecte la salud del personal de las áreas de generación del ruido y áreas de trabajo anexas, así como a la fauna silvestre que se llegue a presentar en la zona y, de ser necesario, se establecerá, medidas correctivas o preventivas para lograr una salud ambiental en el trabajo y el menor impacto sobre la fauna silvestre.



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. 138.01.03/1611/2025

NOM-059-SEMARNAT-2010 y Modificación de su Anexo Normativo III (DOF 2019). Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

En su momento se efectuó rescate de especies de flora silvestre, reubicándolas a 13 km al este del sitio del **proyecto** en sitios con baja cobertura vegetal al norte de la comunidad El Campomo, municipio de Compostela, Nayarit; y las de fauna en las zonas de conservación de vegetación natural del **proyecto** y del Desarrollo Nauka, de esta forma se conservan y mantienen en el ecosistema.

NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos

Esta norma aplica para los residuos del tipo aceites lubricantes gastados cuando se realice cambio de aceite a la maquinaria; también se estarán generando estopas y trapos impregnados con grasas y aceites y, envases del aceite lubricante. Así como envases vacíos de pintura a base de solventes.

Estos serán guardados en contenedores herméticos en el almacén temporal de residuos peligrosos del Desarrollo Nauka y serán retirados del sitio por un prestador de servicios autorizado por SEMARNAT, para que les dé su disposición final.

NOM-138-SEMARNAT/SS-2003

Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y especificaciones para caracterización y remediación. Esto se podría presentar ya que la maquinaria podría ocasionar derrames accidentales de hidrocarburo, por lo que se aplicarán las medidas de remediación correspondientes y especificadas en la presente norma.

De la vinculación del proyecto con el Programa Parcial de Urbanización Denominado "Costa Canuva"

El predio se inscribe en el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización Denominado "Costa Canuva" Publicado en el Periódico Oficial del estado de Nayarit, el 29 de mayo de 2023. Los sitios del **proyecto** corresponden a zona de Usos Turístico Hotelero Residencial Densidad Baja (THRB) en polígono 1 y, Turístico Hotelero Residencial Densidad Media (THRM) en polígono 2.

Vinculación del **proyecto** con los lineamientos de **PDU** aplicable.



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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

Los sitios del **proyecto** corresponden a zona de Usos Turístico Hotelero Residencial Densidad Baja (THRB) en polígono 1 y, Turístico Hotelero Residencial Densidad Media (THRM) en polígono 2.

Turístico Hotelero Residencial Densidad Media (THRM).-

Las zonas hoteleras-residenciales de densidad media podrán tener una densidad máxima de 105 cuartos por ha o 52.5 viviendas por ha, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo máximo de 0.5, un Coeficiente de Utilización de Suelo máximo de 5 y diez niveles de altura máximos. En la tabla de usos y destinos se presentan los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados de acuerdo con el uso por que opte el promovente, ya sea hotelero o de vivienda plurifamiliar, quedando el resto como prohibidos.

Clave	Uso General	Usos y destinos específicos permitidos	Usos y destinos específicos compatibles	Usos y destinos específicos condicionados
THRM	Turístico Hotelero Residencial Media	Hoteles Condohoteles Albergues o posadas Casa de huéspedes Bed & Breakfast Villas hoteleras Cabañas Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar	Áreas verdes, plazas y jardines. Conservación, preservación y restauración de vegetación natural. Instalaciones recreativas y deportivas. Comercios, servicios y oficinas. Salones de usos múltiples Equipamiento cultural	Salas de entretenimiento para la comunidad Clínicas Comercios, servicios y oficinas

Clave	Uso del suelo	Densidad Máxima	COS Máximo	CUS Máximo	Niveles Máximos	Altura Máxima en metros
THRM	Turístico Hotelero Residencial Media	105 cuartos por Hectárea 52.5 Viviendas por Hectárea	0.5	5	10	40





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

Turístico Hotelero Residencial Densidad Baja (THRB).

Las zonas hoteleras-residenciales de densidad baja podrán tener una densidad máxima de 30 cuartos por ha o 15 viviendas por ha, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo máximo de 0.4, un Coeficiente de Utilización de Suelo máximo de 2.4 y seis niveles de altura máximos. En la tabla de usos y destinos se presentan los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados de acuerdo con el uso por que opte el promovente, ya sea hotelero o de vivienda plurifamiliar, quedando el resto como prohibidos.

Clave	Uso General	Usos y destinos específicos permitidos	Usos y destinos específicos compatibles	Usos y destinos específicos condicionados
THRB	Turístico Hotelero Residencial Baja	Hoteles Condominios Albergues o posadas Casa de huéspedes Bed & Breakfast Villas hoteleras Cabañas Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar	Áreas verdes, plazas y jardines. Conservación, preservación y restauración de vegetación natural. Instalaciones recreativas y deportivas. Comercios, servicios y oficinas. Salones de usos múltiples Equipamiento cultural	Salas de entretenimiento para la comunidad Clínicas Comercios, servicios y oficinas

Clave	Uso del suelo	Densidad Máxima	COS Máximo	CUS Máximo	Niveles Máximos	Altura Máxima en metros
THRB	Turístico Hotelero Residencial Baja	30 cuartos por Hectárea 15 Viviendas por Hectárea	0.4	2.4	6	24

Acorde a lo anterior, el sitio del **proyecto** es compatible con este Programa parcial de Urbanización "Costa Canuva".

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. 138.01.03/1611/2025

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.

Área de influencia del proyecto.

El área de influencia del **proyecto "Siari A Ritz-Carlton Reserve"**, abarca una superficie de 2,862,653.34 m² (286-26-53.34 Has) en general en el área de influencia el uso del suelo es de desarrollo inmobiliario en proceso de construcción y urbanización con remanentes de vegetación secundaria arbórea de Palmar Natural, vegetación de manglar en torno al canal Becerros y vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia. El área de influencia por el lado norte colinda con vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia, por el lado este con agricultura de temporal semipermanente y permanente; del lado sur colinda con zona de la Marina Canuva; en tanto que del lado oeste colinda con zona de playa y aguas del océano pacífico.

Delimitación del Sistema Ambiental.

En relación a las dimensiones del **proyecto** y que el posible impacto ambiental que pudiera ocasionar el **proyecto** no es de gran alcance a toda la subcuenca, se ha considerado utilizar para definir el Sistema Ambiental a las **Microcuencas Chacala y La Peñita de Jaltemba**, determinadas por el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), localizada en la parte media-baja de subcuenca, comprendiendo una superficie de 4,702-00-00.0 Has, y, en la cual queda representado el ecosistema de vegetación de selva subcaducifolia tipo vegetación secundaria arbórea de selva mediana





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

subcaducifolia, selva perennifolia tipo vegetación secundaria arbórea de selva mediana subperennifolia, pastizal halófilo, Vegetación secundaria arbórea de Palmar Natural, agricultura de riego anual, asentamientos humanos e infraestructura carretera y líneas de transmisión eléctrica. Por lo anterior, las **Microcuencas Chacala y La Peña de Jaltemba** serán nuestro **Sistema Ambiental delimitado**.

Medio biótico.

Vegetación.

La planeación del muestreo de la vegetación inició con la revisión de la cartografía de uso de suelo disponible del INEGI. El sistema de muestreo utilizado es de tipo selectivo, los sitios de muestreo se distribuyeron dentro de los tipos de vegetación identificados donde se consideraron las variantes en cuanto a cobertura detectada en las imágenes de satélite visualizadas en Google Earth, por ello se ubicaron sitios en áreas con mayor cobertura de vegetación, así como áreas donde los arbustos crecen de forma más esparcida, lo cual influye en la estructura de la vegetación.

Debido a que existen diferentes tipos de vegetación dentro del polígono de la microcuenca hidrográfica delimitada, se propone realizar un muestreo aleatorio estratificado, donde cada tipo de vegetación que se encuentre dentro del predio y de la microcuenca será un estrato, debido a que las características dentro de cada estrato se mantienen homogéneas se realiza la selección aleatoria de los sitios de muestreo.

Para describir la estructura y composición de las comunidades vegetales se realizaron 20 sitios de muestreo, en los cuales se implementaron parcelas rectangulares de 500 m² ($r=12.62$ m) para el estrato arbóreo, para arbustos las parcelas fueron cuadradas y de 100 m² ($r=5.65$ m) y en el estrato herbáceo parcelas cuadradas de 1 m², de esta manera se logró determinar la cubierta vegetal del área de estudio y estimar los atributos para cada tipo de vegetación presente en el área.

Vegetación forestal dentro del área de cambio de uso 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. 138.01.03/1611/2025

Dentro de las poligonales que resultan afectadas por las áreas del **proyecto** se registra el uso de suelo forestal con tipos de vegetación de selva mediana subcaducifolia con una condición secundaria, lo anterior, de acuerdo con los recorridos físicos de prospección en el área del **proyecto** para determinar los usos de suelo actuales. La delimitación se realizó con el apoyo de equipos de geoposicionamiento (GPS) en campo, herramientas cartográficas digitales, imágenes satelitales y programas especializados de sistemas de información geográfica.

Es importante resaltar que el tipo de vegetación propuesto para remoción es de selva mediana subcaducifolia (SMS) y que la vegetación de manglar no resulta afectada y se encuentra a más de 100 metros de distancia de las obras propuestas.

Las obras del Hotel Ritz Carlton-Reserve, requieren la remoción de vegetación forestal presente dentro los predios Naranjos y Cuevitas, para la construcción de vialidades y áreas de Cluster. Los cuales representan una superficie total de 45,969 m² propuestas para realizar el cambio de uso de suelo, en las que resultarían afectadas áreas cubiertas por vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia (VSA/SMS).

A continuación, se presenta la descripción de la estructura de los estratos (3) de vegetación presentes, la descripción se realiza mediante el índice de valor de importancia forestal, en una hectárea tipo, resultante de los promedios de los sitios evaluados dentro del **proyecto** y polígonos de cambio de uso de suelo.

Estrato arbóreo. - El estrato arbóreo registró 20 especies, las especies que presentaron los valores de importancia más altos son *Attalea guacuyule* con 30.39 %, *Bursera simaruba* con 16.34% y *Ficus cotinifolia* con 14.10%, las dos primeras por presentar valores de densidad alto 144 y 88 individuos por hectárea respectivamente

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Attalea guacuyule</i>	Coquito de aceite
<i>Brosimum alicastrum</i>	Capomo
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

<i>Cecropia obtusifolia</i>	Trompeta
<i>Celtis iguanea</i>	Garabato
<i>Coccoloba barbadensis</i>	Juan perez
<i>Conostegia xalapensis</i>	Morita
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Parota
<i>Eugenia solamensis</i>	Palo agrio
<i>Ficus cotinifolia</i>	Camichin
<i>Ficus insipida</i>	Chalata
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guasima
<i>Inga laurina</i>	Guasamayeta
<i>Lonchocarpus sericeus</i>	Palo correoso
<i>Phytocellolobium lanceolatum</i>	Guamuchillillo
<i>Rourea glabra</i>	Bejuco
<i>Sapium pedicellatum</i>	Mataiza
<i>Senegalia paniculata</i>	Iguanero
<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa
<i>Vochellia hindii</i>	Jerretadera

Estrato arbustivo.- En el estrato arbustivo se registró un total de 10 especies diferentes con una densidad total promedio por hectárea de 1,003 individuos por hectárea. La especie que resulto con valores fuertemente dominantes es *Attalea guacuyule* con 73.70 % del valor de importancia, debido a la densidad tan alta que registra.

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Attalea guacuyule</i>	Coquito de aceite
<i>Cassia corymbosa</i>	Mataperro
<i>Celtis iguanea</i>	Garabato
<i>Conostegia xalapensis</i>	Morita
<i>Couepia polyandra</i>	Papayito
<i>Eugenia solamensis</i>	Palo agrio
<i>Gliricidia sepium</i>	Cacahuananche
<i>Inga laurina</i>	Guasamayeta
<i>Rourea glabra</i>	Bejuco
<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa

Estrato Herbáceo.- En lo que respecta al estrato herbáceo se registraron 5 especies diferentes, las cuales presentan una distribución regular, la especie que resulto con el IVI más alto fue *Attalea guacuyule* con 30.56%, seguida por *Petiveria alliacea* con un valor de importancia de 23.53%, *Malvastrum coromandelianum* y *Olyra latifolia* arrojan un valor de 19%.



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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

Durante los muestreos de la vegetación y a los recorridos de campo en el área del **proyecto**, se registra 2 especies bajo estatus de conservación según la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, que establece el listado de especies y subespecies de la flora silvestre terrestre y acuática en peligro de extinción (P), sujetas a protección especial (Pr) y amenazadas (A), siendo *Attalea guacuyule* bajo protección especial (Pr) y *Sapium pedicellatum* bajo la categoría de amenazada (A).

Como medida de mitigación por el cambio de uso de suelo, se efectuó la ejecución de un programa de rescate de flora silvestre previa a las actividades de remoción de vegetación, de las especies registradas que están enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; además de las actividades de reforestación para compensar las áreas forestales afectadas.

Las especies de flora silvestre se reubicaron a 13 km al este del sitio del **proyecto** en sitios con baja cobertura vegetal al norte de la comunidad El Capomo, municipio de Compostela, Nayarit.

Fauna.

En la presente caracterización se tomó como representante de la fauna silvestre al grupo de los "vertebrados tetrápodos", el cual es un conjunto que funciona como indicador de la estabilidad o desequilibrio ambiental en un sitio donde se pretende desarrollar algún **proyecto**. Este grupo está conformado por cuatro clases taxonómicas: Amphibia, Reptilia, Aves y Mammalia.

Para evaluar la fauna silvestre en el área de **proyecto** (AP) se realizaron muestreos en espacios definidos como unidades de muestreo que consistieron en parches de 1 Ha. Las unidades de muestreo dentro del AP fueron establecidas de manera que cubrieran de forma representativa el área del mismo; de esta manera se establecieron de forma aleatoria 8 unidades de muestreo mismas que se superpusieron a los polígonos del área de **proyecto** (cubriendo 8 Ha netas).

Como resultado de las visitas de campo realizadas en el Área del **Proyecto**, se presenta en la siguiente tabla listado de fauna potencialmente observable en el área del **proyecto**.

Listado de mamíferos, reptiles y anfibios potencialmente observables en el AP.





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	EP*
MAMÍFEROS		
<i>Nasua narica</i>	Tejón, Coati	III
REPTILES		
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr, II, Prioritaria
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del Pacífico	E
ANFIBIOS		
<i>Eleutherodactylus palidus</i>	Ranita chirrionera	Pr

(*) EP = Estatus de protección: de acuerdo a las categorías de riesgo de la norma NOM-059-SEMARNAT-2010 Pr=Especie sujeta a Protección Especial, A=Especie Amenazada, P=Especie en peligro de extinción; a los Apéndices I, II y III de comercio internacional de la CITES; a su distribución única y limitada E=Endémica (basado en la norma NOM-059-SEMARNAT-2010 y en la base de datos de Enciclopedia de la CONABIO); y a la lista especies y poblaciones prioritarias para la conservación (acuerdo publicado por SEMARNAT en el Diario Oficial de la Federación el 05 de marzo de 2014).

Listado de aves observadas en el AP.

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	EP*
<i>Attila spadiceus</i>	Mosquero atila	
<i>Camptostoma imberbe</i>	Mosquerito Chillon	
<i>Cardelina pusilla</i>	Chipe corona negra	
<i>Cassiculus melanicterus</i>	Cacique mexicano	
<i>Columbina inca</i>	Tortola cola larga	
<i>Corvus sinaloae</i>	Cuervo sinaloense	
<i>Cyanocorax yncas</i>	Chara de san blas	
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero lineado	
<i>Egretta thula</i>	Garza dedos dorados	
<i>Icterus pustulatus</i>	Calandria dorso rayado	
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero enmascarado	
<i>Melanerpes uropygialis</i>	Carpintero del desierto	
<i>Momotus mexicanus</i>	Momoto corona canela	
<i>Oriolus wagleri</i>	Chatalaca	
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	
<i>Phaenopedius felix</i>	Saltapared feliz	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo	





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	
<i>Thryophilus sinaloa</i>	Saltapared sinaloense	
<i>Tityra semifasciata</i>	Titira puerquito	
<i>Trogon citreolus</i>	Coa citrina	
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma alas blancas	

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

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

De acuerdo con la metodología de evaluación descrita en la **MIA-P**, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del **proyecto** y las medidas de prevención, mitigación y/o compensaciones propuestas por la **promovente** son las siguientes:

Lista de medidas preventivas y de mitigación

COMPONENTE		MEDIDA DE PREVENCIÓN Y/O
------------	--	--------------------------





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

AMBIENTAL	ETAPA	IMPACTO AMBIENTAL	MITIGACION
		los polígonos del proyecto , ya que el 28.71% de la superficie se transformará en infraestructura inmobiliaria para fines habitacional-turístico	
Suelo	Construcción	Actividad: Excavaciones para cimentación y construcción de edificaciones habitacionales, edificio principal, pabellón de bienvenida, edificio de servicios (BOH), club de playa, Spa, Bar, albercas y piscinas, vialidades, estacionamiento y andadores, así como de infraestructura de servicios urbanos subterránea, equipamiento y área verde. Disminuirán la superficie disponible para infiltración del agua pluvial en 28.71% de la superficie del área total de los polígonos donde se desplantan las obras del proyecto .	Se mantendrá las cañadas/arroyos entorno a los lotes del proyecto permitiendo la continuidad de los escurrimientos pluviales hacia el canal de los esteros Becerros y Naranjos-mar

COMPONENTE AMBIENTAL	ETAPA	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y/O MITIGACION
Suelo	Construcción	Actividad: Construcción de las obras del proyecto en general. Las características fisicoquímicas del suelo podrían verse afectadas durante la etapa constructiva de las obras en general por el mantenimiento de la maquinaria y equipo utilizado en las obras, ya que puede ocurrir derrames	Se protegerá con lonas impermeables las sitios donde se realice mantenimiento de la maquinaria y equipos, a fin de contener los posibles derrames, asimismo, donde se estacione a la maquinaria, para contener las posibles fugas de hidrocarburos y, posteriormente se manejarán como residuos peligrosos. Se brindará capacitación ambiental al personal, para tener un menor impacto ambiental al medio por sus actividades y ejecuten de la mejor manera las medidas de mitigación.





Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría del 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. 138.01.03/1611/2025

		accidentales de combustible y lubricantes y/o fugas de los depósitos de combustible y lubricantes de la maquinaria y equipos, contaminando el suelo.	
Atmósfera y Paisaje	Construcción	Actividad: Cimentación y construcción de edificaciones habitacionales, edificio principal, pabellón de bienvenida, edificio de servicios (BOH), club de playa, Spa, Bar, albercas y piscinas, vialidades, estacionamiento y andadores, así como de infraestructura de servicios urbanos subterránea, equipamiento y área verde. Se afectará la calidad del aire ocasionándose la emisión de polvo, ruido y gases de combustión, estos últimos por el empleo de maquinaria y los	Las emisiones de gases a la atmósfera provenientes de la maquinaria y equipos a utilizar en la construcción de las obras, se monitorearán verificando se encuentren dentro de los límites que establece la NOM-045-SEMARNAT-2017, protección ambiental-vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características y, la NOM-041-SEMARNAT-2015. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que utilizan gasolina como combustible; así como de las emisiones de ruido de acuerdo a la norma NOM-080-SEMARNAT-1994, la cual establece los límites máximos
COMPONENTE AMBIENTAL	ETAPA	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y/O MITIGACIÓN
		polvos por el movimiento de suelos y manejo de materiales de construcción de consistencia polvosa.	permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores. Por otro lado, se dará mantenimiento preventivo a la maquinaria a emplear para que sus emisiones de gases y ruido sean mínimas. Se aplicará riegos para humedecer el suelo y reducir los levantamientos de polvo. Los materiales de construcción de consistencia polvosa, se tendrán en la cantidad suficiente para una jornada de trabajo, reduciendo así la probable dispersión de polvos.



2025
Año de
La Mujer



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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

Paisaje	Construcción	Actividad: Construcción de las obras del proyecto en general. El desplante y acabado de las obras civiles del proyecto y el establecimiento de las áreas verdes incidirá en la modificación del paisaje de los polígonos del proyecto, sin embargo, se le dará una mejor imagen con el diseño arquitectónico de las obras.	Las plantas de la vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia que fueron removidas en su momento y mantenidas en el vivero del Desarrollo Nauka, se integrarán a las áreas verdes entre las obras, como parte del atractivo natural nativo del proyecto, junto con algunas plantas exóticas ornamentales adquiridas de viveros comerciales, mejorando la calidad del paisaje. Cabe mencionar que las plantas exóticas no representan competencia, ni desplazamiento a especies nativas, además, existen en la región desde hace años. Con las áreas verdes se estará contribuyendo a mantener los servicios ambientales y a la estética del paisaje.
---------	--------------	--	---

COMPONENTE AMBIENTAL	ETAPA	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y/O MITIGACIÓN
Atmósfera, Suelo, Agua, Paisaje, Vegetación y Fauna	Construcción	Actividad: Generación de residuos por la construcción de las obras. Los residuos sólidos urbanos que se lleguen a generar durante la ejecución de las obras del proyecto corresponderán principalmente a la basura procedente de alimentación de los trabajadores, esto por el uso de envases plásticos, papel, bolsas de plástico, latas, envases de vidrio, así como de los residuos de comida y de papel sanitario. Por otra parte, se estarán generando residuos de manejo especial, tal como restos de tubería metálica, tubería de drenaje, tubería de PVC, cableado eléctrico,	Los residuos generados por los alimentos del personal, se concentrarán en botes con bolsas de plástico para facilitar su manejo y colecta diaria, concentrándolos temporalmente en el almacén temporal de residuos sólidos urbanos del Desarrollo Nauka, para su posterior disposición en relleno sanitario. Se estará conformado con el personal, brigadas para que coleccionen los residuos dispersos, se coloquen en contenedores y se les dé su disposición en relleno sanitario. Para los residuos de manejo especial, se hará uso del área de apoyo de 200 m², que está en el área de Oficina y Estacionamiento en la parte sureste de la Marina en construcción del Desarrollo Nauka, en la cual se concentrará los residuos de manejo especial generados por 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. 138.01.03/1611/2025

		acero estructural, varilla, tabla roca, madera de cimbra, escombro de construcción, así como material de empaque y embalaje de materiales, equipos y accesorios. De Residuos peligrosos, se generará aceite lubricante gastado, estopas impregnadas de grasa y aceite, así como contenedores de aceite lubricante y grasa, los cuales se derivarán del mantenimiento menor de la maquinaria y equipos utilizados en esta etapa de construcción, para su buen funcionamiento.	construcción, retirándolos del sitio a la brevedad posible al relleno sanitario y/o a recicladoras. Los residuos peligrosos, se depositarán en contenedores específicos, como lo establece el reglamento en materia de residuos peligrosos y se hará uso del almacén temporal de residuos peligrosos del Desarrollo Nauka, siendo retirados por prestadores de servicios autorizados por SEMARNAT, dándoles su disposición final donde tengan autorizado.
COMPONENTE AMBIENTAL	ETAPA	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y/O MITIGACIÓN
		Se generará agua residual tipo doméstica, proveniente de los sanitarios portátiles.	Los sanitarios portátiles, serán aseados y sujetos a mantenimiento semanal por la empresa que los rente, siendo la responsable del manejo y disposición final de dichas aguas residuales.
Agua	Operación y mantenimiento	Actividad: Dotación de agua para la operación de Edificaciones habitacionales, instalaciones y áreas verdes del proyecto. La fuente de abastecimiento de agua será de pozo en el acuífero Zacualpan-Las Varas. De acuerdo a la CONAGUA, en este acuífero existe en la región un volumen concesionado de 26,442,388 m3 anuales de agua y un volumen disponible de 14,032,520 m3 anuales para otorgar nuevas	Para mantener, la recarga del acuífero Zacualpan-Las Varas, se mantendrá sin compactación el 71.29% del área total de polígonos que conforman al proyecto y, con su cubierta vegetal nativa, lo que permitirá se mantenga la infiltración de las precipitaciones pluviales para la recarga anual del acuífero, previniendo su abatimiento y asegurando el abasto de agua para el proyecto. Por otra parte, el abasto de agua para el riego de las áreas verdes, provendrá del agua tratada en planta de tratamiento de aguas residuales del Desarrollo Nauka, por lo que no se





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

		concesiones, por lo que el abasto de agua para operar el proyecto en un volumen de 146,000 m ³ anuales, incluidos dentro de los ya concesionados en la región, no afecta la recarga y no ocasionará el abatimiento del acuífero.	extraerá agua del acuífero para el riego de las áreas verdes.
--	--	--	---

COMPONENTE AMBIENTAL	ETAPA	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y/O MITIGACIÓN
Agua, suelo, paisaje, calidad de aire	Operación y mantenimiento	Actividad: Generación de aguas residuales. Las aguas residuales serán del tipo domésticas y no de procesos industriales, en caso de haber fugas de drenaje se afectará al suelo, al paisaje, a la calidad del aire y al acuífero.	Las aguas residuales se canalizarán por gravedad al drenaje del proyecto y de este al drenaje del Desarrollo inmobiliario Nauka, que lo conducirá a su planta de tratamiento de aguas residuales. Al detectarse fugas en la línea de drenaje, esta será corregida de inmediato, para evitar se formen grandes lagunas que afecten a los componentes ambientales mencionados.
Atmósfera	Operación y mantenimiento	Actividad: Uso de Gas LP. La afectación a la atmósfera será por la quema de gas LP en las Edificaciones habitacionales e instalaciones del proyecto para tener disponible agua caliente y, para preparar y calentar alimentos y/o por fugas de gas.	Para mitigar la emisión por uso del gas LP, en el calentamiento de alimentos, se hará la recomendación de no dejar los quemadores encendidos por mucho tiempo y sin vigilancia, y que las duchas con agua caliente sean breves. Se realizará revisiones permanentes a las instalaciones de gas y tanques contenedores, reparando inmediatamente cualquier fuga para prevenir accidentes.
Suelo, paisaje, calidad del aire, vegetación	Operación y mantenimiento	Actividad: Generación de residuos. Se generará desperdicios domésticos que por lo general no suelen contener residuos peligrosos o tóxicos.	Los residuos generados, se concentrarán en botes con bolsas de plástico (desperdicios tipo domésticos) para facilitar su manejo y colecta diaria, concentrándolos temporalmente en el almacén temporal de residuos sólidos urbanos.





Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

		para el ambiente. También se generarán residuos provenientes del mantenimiento de las obras. De no manejarse adecuadamente, los residuos ocasionan la contaminación del suelo, emanan malos	en el área de BOH con piso de concreto, acopiándolos en contenedores de 3.5 m ³ , para su posterior traslado al sitio de disposición final en relleno sanitario; mientras que los residuos de construcción derivados del mantenimiento de las obras e instalaciones, serán manejados en contenedores de 200 litros por la empresa
--	--	---	--

COMPONENTE AMBIENTAL	ETAPA	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y/O MITIGACIÓN
		olores por la descomposición de los residuos orgánicos, propician la proliferación de fauna nociva y se pueden dispersar por el viento afectando a la vegetación y calidad del paisaje.	contratada para el mantenimiento y retirados por su prestador de servicios autorizado a recicladoras y/o relleno sanitario y/o donde disponga el H. Ayuntamiento y; los residuos de poda de las áreas verdes, se enviarán al momento de generarse al vivero del Desarrollo Nauka, para composta y mantenimiento de áreas verdes. Se establecerá un programa para el manejo de residuos sólidos comunes, peligrosos y de manejo especial, dándoles su adecuada disposición.
Paisaje y flora	Operación y mantenimiento	Obra: Edificaciones habitacionales e instalaciones. El paisaje y vegetación que se ven afectados de manera adversa durante la etapa de construcción ahora se verán favorecidos en su calidad paisajística, por la calidad estética que brindará el diseño arquitectónico de las obras del proyecto , con los elementos naturales, además, la conservación de vegetación natural alrededor de los edificios minimiza la erosión del	Se mantendrá vegetación nativa entorno a las obras, las cuales servirán como un abarrera acústica, ya que sirven como aislantes del ruido, reduciendo la contaminación acústica. El mantener vegetación nativa entorno a las obras, también servirá como aislante del calor, lo que disminuirá la necesidad de climatización de los edificios. Se utilizará azoteas verdes en los edificios, que fungirán como aislantes, que también reducirán las pérdidas y ganancias de calor, con lo cual se disminuyen las necesidades de



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

		suelo y serán un aislante del ruido y del calor.	climatización de edificios y, ayudan a reducir la contaminación del aire, ya que atrapan partículas de polvo.
--	--	--	---

COMPONENTE AMBIENTAL	ETAPA	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y/O MITIGACIÓN
Agua	Operación y mantenimiento	Obra: Edificaciones habitacionales e instalaciones. La ubicación estratégica de los lotes del proyecto y sus edificaciones e instalaciones, se han diseñado para tener el menor efecto en las cañadas/arroyos, permitiendo la continuidad del flujo de la precipitación pluvial que se dirigen a los esteros Becerros y Naranjos-mar, siendo el impacto adverso poco significativo.	Se evitará la obstrucción de cañadas/arroyos a fin de mantener la continuidad de los flujos hidrológicos y favorecer la recarga del acuífero. La conducción del agua pluvial captada por los edificios del proyecto será mediante la conexión de las Bajadas de agua pluvial (B.A.P) a registros de concreto, que estarán conectados a una red de tuberías de polietileno de alta densidad de 30 cm, que descargarán a las cañadas de los cauces que cruzan los lotes, manteniendo los aportes de agua pluvial al medio. Se mantendrá la presencia de vegetación natural alrededor de los edificios, para permitir el escurrimiento e infiltración del agua al suelo, por lo que bajo estas condiciones el proyecto mantiene una esencia sustentable.
Fauna	Operación y mantenimiento	Obra: Edificaciones habitacionales e instalaciones. La iluminación artificial de los edificios e instalaciones, puede alterar el comportamiento de la fauna, siendo un atrayente de esta hacia las edificaciones, siendo posiblemente molestadas por los usuarios del proyecto , que incluso pueden alimentarlas con	Se utilizará iluminación y bombillas LED, que tienen bajo impacto en la fauna. Se instalará señalización prohibiendo molestar y alimentar a la fauna silvestre, para que siga permaneciendo en el área donde se conserva vegetación, como atractivo para el turismo. Se instalará señalización de seguridad vial, que prevenga la ocurrencia de accidentes y atropellamiento de fauna, asimismo información alusiva a concientización





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

		alimento de consumo humano, alterando su régimen alimenticio natural.	ecológica que permita conservar el aspecto estético del área así como la flora y fauna silvestre.
--	--	---	---

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 con lo anterior, en la **MIA-P** del **proyecto** evaluado se consideraron los siguientes pronósticos:

Pronostico del escenario del área del proyecto sin la ejecución del presente proyecto.

Considerando el escenario sin **proyecto**, seguiría la construcción de obras de desarrollo inmobiliario y el uso de caminos de terracería, con ligeros levantamientos de polvo, la hidrológica superficial se mantendría sin cambio dirigiéndose hacia el canal de los esteros Becerros y Naranjos-mar, seguiría ocurriendo la remoción de elementos de la vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia, por las obras de desarrollo inmobiliario en las colindancias y en sitios puntales, así como la compactación del suelo. Al estar las obras parcialmente construidas, quedarían en abandono, serían invadidas por malezas, y se mantendría la compactación del suelo en sitios puntuales del desplante de obras, asimismo persistirán los caminos de acceso que pasan por el área del **proyecto** que comunican hacia el norte de la Fracción de predio Cuevitas y hacia el sur a los predios Becerros y Naranjos del mismo Desarrollo inmobiliario Nauka, así como la red de servicios urbanos del Desarrollo Nauka que van hacia los tres predios mencionados.

Se mantendría zonas con vegetación nativa en torno al canal del estero Becerros y Naranjos y la fauna silvestre. Existiría una baja presencia de especies de fauna, por las obras en construcción y presencia de personal, que estarían causando su alejamiento a las zonas menos perturbadas.





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

El paisaje seguiría su transformación haciendo compatible el desarrollo habitacional-turístico con el medio natural.

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

De la evaluación de los impactos ambientales detallados en el capítulo V se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al área de influencia, por tratarse de un terreno impactado y urbanizado dentro del desarrollo "Nauka".

Con la ejecución del **proyecto** antes del desplante de obras se afectó a dos especies de flora listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, *Attalea guacuyule* bajo protección especial (Pr) y *Sapulum pedicellatum* bajo la categoría de amenazada (A), las cuales, en el resto de vegetación que se conserva en el área de los polígonos del **proyecto** y, en la zona de influencia, tienen buena presencia, permaneciendo en el sistema ambiental; en tanto que de fauna silvestre, se ocasionó el desplazamiento de 2 especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, siendo *Iguana iguana* y *Eleutherodactylus pallidus* (ranita chirrionera), consideradas bajo protección especial (Pr), las cuales tienen mayor presencia en la cuenca hidrológica forestal que en el área del **proyecto** y, al conservarse vegetación en el 71.29% de los polígonos del **proyecto** aun tendrán hábitat para su permanencia y serán junto con la demás fauna del área, un atractivo natural del **proyecto**. El no contemplar las medidas ambientales adecuadas para el manejo correcto de la flora y la fauna anteriormente citada, tendría una afectación directa sobre todo en la especie *Eleutherodactylus pallidus*, que al ser un anfibio tiene una movilidad limitada.

Al encontrarse el **proyecto** en un área entre inmuebles en construcción, no existe una afectación mayor a la integridad funcional del sistema actual, ya que se integra al Desarrollo inmobiliario turístico Nauka.

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

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas ambientales permitirá que el área del **proyecto** se integre a la zona urbanizada y participe en la derrama económica prevista para la zona, minimizando 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. 138.01.03/1611/2025

participación en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para los ecosistemas marino y terrestre.

11. Análisis Técnico.

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

Por lo anterior, considerando que la presente resolución en materia de impacto ambiental, se refiere a las etapas de construcción y operación y mantenimiento del proyecto y dada su ubicación, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por los **promoventes** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

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 8° párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° Inciso O) y R), 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2°, 3° fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación 14 de marzo de 2025, que se citan a continuación: 1°, 42° fracción III, XV, XXXV 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 **"SIARI-A RITZ CARLTON RESERVE"**, ubicado en el municipio de Compostela, en la zona conocida como Costa Canuva, entre la localidad de Las Varas y 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. 138.01.03/1611/2025

Peñita de Jaltemba, estado de Nayarit.

El **proyecto** a la fecha está construido al 75%, faltando por dar terminado final a las obras y su equipamiento, para pasar a la etapa operativa. El mismo, consiste en la construcción y operación y mantenimiento de edificaciones habitacionales y de servicios distribuidas en 8 Clúster, que además incluyen edificio de servicios, áreas para reuniones y eventos, restaurant y bar, piscinas al aire libre, spa, entre otras amenidades distribuidas en dos polígonos que comprenden el **proyecto** cuentan con las siguientes superficies; Polígono 1 con superficie de 145,069.70 m² (14-50-69.70 Has), Polígono 2 con superficie de 15,056.90 m² (1-50-56.90 Has), sumando una superficie total de **proyecto** de 160,126.60 m² (16-01-26.60 Has).

Desglose de la superficie total del área del **proyecto**.

USOS DE SUELO	USOS DE SUELO POR EL PROYECTO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
Producción	Area de despiante de obras	45,969.73	28.71%
Conservación	Vegetación sin afectar (Vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia)	114,156.87	71.29%
Restauración		—	—
SUPERFICIE DE POLIGONO 1 y 2		160,126.60	100%





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

Desglose de la superficie por tipo comunidad vegetal y sujeta a la autorización de cambio de uso de suelo

POLIGONO Y SUPERFICIE (m2)	TIPO DE COMUNIDAD VEGETAL	SUPERFICIE CON CUBIERTA VEGETAL (m2)	SUPERFICIE DE COBERTURA VEGETAL A AFECTAR (m2)	PORCENTAJE DE CUBIERTA VEGETAL AFECTADA (%)
Polígono 1: 145,069.70	Vegetación secundaria arbórea de de Selva mediana subcaducifolia	145,069.70	40,854.32 (4-08-54.32 Has)	25.51%
Polígono 2: 15,056.90	Vegetación secundaria arbórea de Selva mediana subcaducifolia	15,056.90	5,115.41 (00-51-15.41 Has)	3.20%
Area Total del predio: 160,126.6 m2		160,126.6 m2 (16-01-26.6 Has)	45,969.73 m2 (4-59-69.73 Has)	28.71%

ambiental No. PFPA/24.3/2C.27.5/0011/22/0081, de fecha 10 de junio de 2022, mediante la cual se sanciono a la promovente por realizar las obras sin autorización.

Descripción de superficies de las obras.

Descripción detallada de los elementos que integran el **proyecto**.





Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

El **proyecto** comprende dos polígonos, Polígono 1 con superficie de 145,069.70 m² (14-50-69.70 Has), Polígono 2 con superficie de 15,056.90 m² (1-50-56.90 Has), sumando una superficie total de **proyecto** de 160,126.60 m² (16-01-26.60 Has).

De acuerdo con el reglamento aplicable, el área desarrollable permitida es del 40% del total del predio. Teniendo el terreno una superficie total de 16.01 Has, el área de obras resulta en un 28.71%, por debajo del 40% permitido.

En total el área intervenida al terreno es de 45,969.73 m² (4.59 Has).

Dentro del polígono 1, se tendrá 7 Cluster:

Cluster 1: con 7 edificios de 1 a 2 niveles, Club de playa, piscina para adultos (alberca 3), alberca 1, alberca 2, jacuzzi 1 y 2, Spa, Bar y parrilla.

7 Edificios o Villas (Guest rooms) de 3 tipos.-

Tipo C de 416 m², 3 Unidades.

Tipo D de 431 m², 3 Unidades.

Tipo E de 281m², 1 Unidad.

Avance:

Obra civil 100%

Albañilería y herrerías 30%

Instalaciones 30%

Acabados 0%

Club de playa (Beach Club).-

Edificio de 1,532 m², contará con restaurante, zona de retail, cocina, anfiteatro, estacionamiento para carros de golf entre otras amenidades.

Avance:

Obra civil 75%

Albañilería y herrerías 0%

Instalaciones 0%



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. 138.01.03/1611/2025

Acabados 0%

Spa.-

Edificio con superficie de 1,693 m2

Avance:

Obra civil 85%

Albañilería y herrerías 0%

Instalaciones 0%

Acabados 0%

Cluster 2: con 4 edificios de 2 niveles, uno de ellos siendo el edificio principal.

3 Edificios o Villas (Guest rooms) de 1 tipo.-

Tipo A de 458 m2, 3 Unidades.

Avance:

Obra civil 100%

Albañilería y herrerías 90%

Instalaciones 60%

Acabados 10%

Edificio principal (Main Building).-

Es un edificio de 3,557 m2 en el cual estarán alojadas las cocinas principales, comedores de empleados, salón de fiestas, salón de eventos y restaurante entre otras amenidades.

Avance:

Obra civil 100%

Albañilería y herrerías 20%.

Instalaciones 15%

Acabados 0%

Cluster 3: con 7 edificios de 1 a 2 niveles, casa muestra y almacén mayordomía (servicios a la habitación).





Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

7 Edificios o Villas (Guest rooms) y almacén mayordomía.-

Tipo A de 458 m2, 8 Unidades.

Avance:

Obra civil 100%

Albañilería y herrerías 100%

Instalaciones 95%

Acabados 40%

Cluster 4: con 7 edificios de 1 a 2 niveles y pabellón de bienvenida.

7 Edificios o Villas (Guest rooms) de 3 tipos.-

Tipo B de 667 m2, 1 Unidad.

Tipo C de 416 m2, 3 Unidades.

Tipo D de 431 m2, 2 Unidades.

Tipo E de 281m2, 1 Unidad.

Avance:

Obra civil 85%

Albañilería y herrerías 10%

Instalaciones 10%

Acabados 0%

Cluster 5: con 5 edificios Residencias BR de 5 a 6 niveles con sótano.

5 Residencias de 3,830 m2 cada una.-

Avance de obra civil:

BR 5.1: 10%

BR 5.2: 10%

BR 5.3: 100%

BR 5.4: 85%



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. 138.01.03/1611/2025

BR 5.5: 75%

De los edificios BR5.3 al 5.5 se tiene avances de acabados e instalaciones en las plantas bajas a un 15%.

Obra civil 85%

Albañilería y herrerías 10%

Instalaciones 10%

Acabados 0%

Cluster 6: Un edificio y edificio Suite Presidencial, de un nivel, alberca 4.

Avance:

Obra civil 85%

Albañilería y herrerías 0%

Instalaciones 0%

Acabados 0%

Cluster 7: con 2 edificios Residencias BR de 6 niveles con sótano.

Andadores, estacionamiento, vialidades, superficie de vegetación natural (nativa), superficies de áreas jardinadas (vegetación rescatada e introducida).

Avance:

Obra civil 75%

Albañilería y herrerías 0%

Instalaciones 0%

Acabados 0%

Dentro del polígono 2, se tendrá:





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

Cluster 8: con edificio de servicios (BOH), subestación eléctrica, servicios sanitarios, cancha 1, cancha 2, caseta de vigilancia; andadores, estacionamiento, vialidad y superficie de vegetación natural (nativa).

Edificio de servicios (Back of House (BOH)).-

Edificio con superficie de 1,286.81 m², en este edificio se alojará lavanderías, cocinas, talleres, estacionamientos, subestación eléctrica, cisternas, site, comedor de empleados, etc.

Avance:

Obra civil 48%

Albañilería y herrerías 0%

Instalaciones 0%

Acabados 0%

Tabla de resumen de áreas del predio.

TABLA RESUMEN DE AREAS			
	POLIGONO/OBRAS	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL (m ²)
PREDIO	POLIGONAL 1 CLÚSTERS	145,069.70	160,126.60
	POLIGONAL 2 EDIFICIO DE SERVICIOS (BOH)	15,056.90	
OBRA	POLIGONO/OBRAS	DESPLANTE (m ²)	TOTAL (m ²)
CLÚSTERS	CLÚSTER CL.1	5,080.70	21,635.68
	CLÚSTER CL.2	2,083.80	
	CLÚSTER CL.3	1,783.91	
	CLÚSTER CL.4	2,400.94	
	CLÚSTER CL.5	5,660.26	
	CLÚSTER CL.6	1,279.62	





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

	CLÚSTER CL7	1,170.47	
	CLÚSTER CL8	2,175.98	
ANDADORES	POLIGONAL 1 CLÚSTERS	2,865.97	3,149.22
	POLIGONAL 2 EDIFICIO DE SERVICIOS (BOH)	283.25	
ESTACIONAMIENTO	POLIGONAL 1 CLÚSTERS	350.56	1,637.37
	POLIGONAL 2 EDIFICIO DE SERVICIOS (BOH)	1,286.81	
VIALIDAD	POLIGONAL 1 CLÚSTERS	15,011.04	17,510.25
	POLIGONAL 2 EDIFICIO DE SERVICIOS (BOH)	2,499.21	
PISCINAS & ALBERCAS	Cluster 1 / alberca 1	287.15	991.05
	Cluster 1 / alberca 2	212.32	
	Cluster 1 / alberca 3	284.19	
	Cluster 6 / alberca 4	174.68	
	Cluster 1 / jacuzzi 1	13.85	
	Cluster 1 / jacuzzi 2	18.86	
CANCHAS	Cluster 8 / Cancha 1	337.69	1,046.14
	Cluster 8 / Cancha 2	708.45	
TOTAL SUPERFICIE DESPLANTE		45,969.73	
SUPERFICIE DEL PREDIO		160,126.60	100.00%
SUPERFICIE DE DESPLANTE (VEGETACION RETIRADA EN DESMONTE Y DESPALME)		45,969.73	28.71%
SUPERFICIE DE VEGETACIÓN NATURAL (SIN AFECTAR O MODIFICAR)		114,156.87	71.29%





Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría del 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. 138.01.03/1611/2025

SUPERFICIE DE VEGETACION RESCATADA E INTRODUCIDA	13,801.28	
---	-----------	--

Amenidades

El proyecto "Siari A Ritz-Carlton Reserve", será operado por una cadena de hoteles de lujo, y tendrá un total de 260 habitaciones. El número de habitaciones obtenido es resultado del acomodo de los módulos en la topografía del terreno, garantizando vista hacia el mar para cada uno de los casos y procurando que la mayoría de los cuartos tenga acceso directo a nivel del camino.

Las habitaciones estándar se configuran en edificios de 4 habitaciones, todas con vistas hacia el mar. Cada habitación tiene 64 m2 interiores más terraza y alberca en las plantas bajas.

Las suites están ubicadas en la zona de playa y en la zona más escarpada del terreno, garantizando así las mejores vistas hacia el mar.

Descripción de amenidades

- **Welcome Center.**- Este es el edificio que representa el primer acercamiento al conjunto para el huésped. Cuenta con la recepción de huéspedes y servicios generales.
- **Edificio Principal.**- El edificio principal contiene la mayoría de las amenidades y servicios requeridos por la operadora para garantizar la correcta operación y funcionamiento de este. Este edificio cuenta, en el nivel superior, con plaza de acceso, lobby bar, restaurante de especialidades, grab and go y área lounge. En el nivel intermedio se encuentran el salón de banquetes, jardín de eventos, cocina de banquetes, oficinas y área de servicio general, andén, en el nivel más bajo se localiza la cocina, comedor de empleados, sanitarios de empleados y áreas de servicio.



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. 138.01.03/1611/2025

- **Club de playa.-** En el club de playa se encuentra el restaurante principal, el bar de alberca, local comercial, alberca familiar, área de concientización ambiental (ambassadors of the environment) cocina, bodegas, área de carga de carritos de golf y cuartos de máquinas.
- **Alberca adultos.-** En la zona de la alberca de adultos, se encuentra un carril de nado exclusivo para adultos, con zona de camastros y cavanos, un grill, bar y zona de baños. La Alberca De Adultos (*Adult Pool*) contiene un par de zonas de albercas con niveles distintos, uno más bajo a nivel casi de playa y otro más alto al nivel de los asoleaderos, ambas con profundidades de alrededor de 1.20 m y bordes tipo infinity, además, zona de spa o hidromasaje, camastros, *daybeds*, etc. En dicho nivel de asoleaderos se tendrá cabañas semicubiertas con área de asientos (*lounge*), minibar, camastros y plunge pools. A un costado de las cabañas se encuentra un área de recepción y, servicio de toallas, bebidas, snacks, etc.
- **Las albercas familiares (*Family pool*)** se localizan al extremo sur del frente de playa y se trata de espacios recreativos acuáticos tanto para niños, jóvenes y adultos, con bordes de alberca tipo "infinity" y elementos como spa/hidromasaje, fuentes y boquillas para el movimiento y caídas de agua. Se consideran asoleaderos húmedos y secos con camastros, sombrillas y cabañas. También se proyectan áreas azinadas en la cual se considerará la vegetación del sitio y especies no invasivas ni nocivas para la zona, así como la integración de elementos paisajísticos como grandes rocas o 'boulders' producto de las excavaciones necesarias en el proyecto.
- **Spa.-** El conjunto contará con un Spa operado por la administración del hotel y dará servicio a huéspedes, residentes y público en general. Al ser un espacio dedicado a la relajación, se le ubicó a un costado del escurrimiento y en la parte baja de la montaña. La configuración de este elemento es a través de un gran edificio principal, que también contiene el gimnasio, vapor, sauna, piscina, salón, lockers, regaderas, sanitarios y cuartos de tratamiento, de un nivel, dispersos en el terreno, con la finalidad de que se integren fácilmente a la vegetación, afianzando el concepto principal de relajación.
- **Edificio de servicios (BOH).-** Se localiza en la zona de entrada al hotel, separado de la zona de huéspedes para mayor privacidad. En el BOH estarán las oficinas, los cuartos de máquinas, cisternas, cocina principal, lavandería, baños/vestidores de empleados, andenes de carga y descarga, así como estacionamiento y zona de recarga de carritos de golf, generadores eléctricos. Se colocarán las cisternas de agua potable y protección



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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

contra incendio con una acometida principal de llenado desde la Infraestructura y adicionalmente, una acometida de emergencia en caso de fallos en la red principal. Según la cantidad de habitaciones indicadas por el cliente (260 habitaciones) se obtiene un volumen total de almacenamiento de 400 m³, para una reserva de 2 días y separada en dos celdas de 200 m³ para garantizar operación continua en caso de mantenimiento. Adicionalmente, se tendrá un volumen de 200 m³ para el almacenamiento de agua contra incendio y las cisternas serán separadas.

- Residencias BR (Branded Residences).- Las residencias en primer y segundo nivel tendrán cuatro habitaciones, y las de tercer nivel, el Penthouse (de dos niveles), contarán con cinco habitaciones, terraza y alberca.
- **El mantenimiento de las áreas verdes de conservación** (vegetación natural) alrededor de los edificios permitirá el escurrimiento e infiltración del agua hacia el humedal, así como también evitará temas de erosión; además el respeto de las áreas verdes de conservación dentro del **proyecto** permitirá y servirán como amortiguamiento entre los edificios de habitaciones y zonas como el estero.
- **Sistema Pluvial.** El desarrollo contempla canalizar e infiltrar el agua pluvial en las áreas que no sean permeables para que permita la recarga del suelo.
- **Azoteas Verdes.** La utilización de azoteas verdes en los edificios utilizará sustrato del sitio y vegetación de rescate también del sitio que decoran las cubiertas de los edificios, serán de bajo mantenimiento y riego por goteo contribuyendo con esto a la sustentabilidad del desarrollo y cumpliendo con una función medioambiental permitiéndonos las siguientes ventajas:
 - Ahorran energía: Son aislantes, por lo que reducen las pérdidas y ganancias de calor, con lo cual disminuyen las necesidades de climatización del edificio.
 - Reducen la contaminación: Ayudan a reducir la contaminación del aire, ya que atrapan partículas de polvo.
 - Aíslan el ruido: Actúan como una barrera acústica, ya que el suelo usado para ellos aísla los sonidos de baja frecuencia y las plantas, las de alta frecuencia, reduciendo así la contaminación acústica.
- Iluminación Exterior. El desarrollo contará con una iluminación exterior mínima pero eficiente con la finalidad de no producir una contaminación lumínica en el desarrollo y conservar la calidad del cielo nocturno





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

permitiendo con esto conservar las condiciones naturales de la flora y la fauna del lugar. La iluminación podrá ser Iluminación Puntual, Iluminación Puntual e Iluminación Indirecta.

Respecto a las obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental **No. PFFA/24.3/2C.27.5/0011/22/0081**, de fecha *10 de junio de 2022*, mediante la cual se sanciona a la **promovente** por realizar las obras sin autorización.

A continuación, se presentan las coordenadas que componen el sitio del **proyecto**.

Vértices de los polígonos que conforman el área del proyecto:

POLIGONO 1.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO 1		
V	COORDENADAS	
	Y	X
1	2,335,324.9719	476,394.4991
2	2,335,314.9129	476,402.1491
3	2,334,847.9692	476,658.7354
4	2,334,705.4258	476,644.9351
5	2,334,795.3416	476,579.6917
6	2,334,852.4921	476,496.2602
7	2,334,873.4463	476,484.9481
8	2,334,915.8839	476,461.9824
9	2,335,013.9202	476,408.1322
10	2,335,033.6140	476,396.0206
11	2,335,038.7381	476,382.6810
12	2,335,040.3628	476,375.2467
13	2,335,042.3191	476,351.7378
14	2,335,043.3519	476,334.5891
15	2,335,039.6288	476,320.3162
16	2,335,036.3112	476,310.5075
17	2,335,029.0859	476,300.7292
18	2,335,017.2075	476,284.5374





Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

19	2,335,011.6110	476,281.3244
20	2,335,007.6842	476,265.4712
21	2,334,989.0108	476,186.1044
22	2,335,082.4640	476,165.4017
23	2,335,188.8554	476,135.7437
24	2,335,264.7111	476,072.6716
25	2,335,296.9184	476,057.8001
26	2,335,333.7140	476,130.2174
27	2,335,329.1706	476,174.9646
28	2,335,327.4916	476,300.9924
1	2,335,324.9719	476,394.4991
SUPERFICIE = 145,069.695 m2		

POLIGONO 2.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO 2		
V	COORDENADAS	
	Y	X
29	2,334,731.3207	476,453.3211
31	2,334,743.8540	476,455.6300
30	2,334,728.0464	476,506.2654
32	2,334,745.9636	476,456.1983
33	2,334,742.5340	476,464.1430
34	2,334,627.3239	476,563.2016
35	2,334,498.3810	476,618.0410
36	2,334,493.3154	476,568.2447
38	2,334,511.7823	476,553.5212
37	2,334,471.4065	476,521.8228
40	2,334,530.9264	476,531.2152
39	2,335,024.8278	476,974.4736
42	2,334,548.3692	476,513.4556
41	2,334,990.0236	476,964.6788
44	2,334,598.9680	476,489.6366
43	2,334,614.0929	476,587.4197



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. 138.01.03/1611/2025

45	2,334,603.9891	476,488.9429
46	2,334,620.6441	476,487.5282
48	2,334,642.0084	476,487.4397
47	2,334,631.9226	476,631.3839
50	2,334,657.0604	476,487.0033
49	2,334,647.4433	476,415.0882
52	2,334,678.3944	476,478.8485
51	2,334,652.9764	476,444.3356
54	2,334,681.7786	476,476.3085
53	2,334,617.3695	476,394.0180
55	2,334,696.0896	476,465.1072
29	2,334,731.3207	476,453.3211
56	2,334,730.2973	476,508.8117
SUPERFICIE = 15,056.903 m2		

Coordenadas UTM WGS 84 del Area de Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales en Area BOH

Vértice	X (Este)	Y (Norte)
1	476,618.041	2,334,498.380
2	476,568.244	2,334,493.315
3	476,565.395	2,334,498.543
4	476,561.959	2,334,503.407
5	476,557.983	2,334,507.839
6	476,553.521	2,334,511.782
7	476,542.262	2,334,521.230
8	476,531.215	2,334,530.926
9	476,522.249	2,334,539.560
10	476,513.455	2,334,548.369
11	476,508.329	2,334,554.637
12	476,503.732	2,334,561.303
13	476,499.696	2,334,568.322
14	476,496.247	2,334,575.649
15	476,493.409	2,334,583.232





Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

Vértice	X (Este)	Y (Norte)
16	476,491.200	2,334,591.023
17	476,489.636	2,334,598.968
18	476,488.942	2,334,603.989
19	476,487.528	2,334,620.644
20	476,487.088	2,334,631.324
21	476,487.439	2,334,642.008
22	476,487.612	2,334,649.545
23	476,487.003	2,334,657.060
24	476,486.066	2,334,662.759
25	476,484.372	2,334,668.280
26	476,481.952	2,334,673.524
27	476,478.848	2,334,678.394
28	476,476.308	2,334,681.778
29	476,465.107	2,334,696.089
30	476,461.506	2,334,701.271
31	476,458.517	2,334,706.829
32	476,456.178	2,334,712.689
33	476,454.520	2,334,718.778
34	476,453.563	2,334,725.015
35	476,453.321	2,334,731.320
36	476,454.097	2,334,737.656
37	476,455.629	2,334,743.854
38	476,456.198	2,334,745.963
39	476,464.143	2,334,742.534
40	476,563.201	2,334,627.323

Vértice	X (Este)	Y (Norte)
1	476,548.794	2,334,515.697
2	476,537.371	2,334,509.410
3	476,534.311	2,334,511.977
4	476,522.951	2,334,521.949
5	476,513.653	2,334,530.902
6	476,504.180	2,334,540.471



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. 138.01.03/1611/2025

Vértice	X (Este)	Y (Norte)
7	476,498.740	2,334,547.073
8	476,493.546	2,334,554.561
9	476,488.990	2,334,562.454
10	476,485.104	2,334,570.697
11	476,481.912	2,334,579.234
12	476,479.439	2,334,588.005
13	476,477.701	2,334,596.951
14	476,476.911	2,334,619.658
15	476,475.468	2,334,619.658
16	476,475.052	2,334,627.396
17	476,475.019	2,334,635.145
18	476,475.371	2,334,642.886
19	476,475.514	2,334,649.298
20	476,474.978	2,334,655.689
21	476,474.319	2,334,659.853
22	476,473.098	2,334,663.888
23	476,471.336	2,334,667.717
24	476,469.067	2,334,671.270
25	476,466.780	2,334,674.320
26	476,459.230	2,334,683.613
27	476,455.578	2,334,688.631
28	476,451.659	2,334,694.195
29	476,448.318	2,334,700.125
30	476,445.591	2,334,706.360
31	476,443.504	2,334,712.838
32	476,442.080	2,334,719.493
33	476,441.332	2,334,726.258
34	476,441.268	2,334,733.064
35	476,441.888	2,334,739.841
36	476,443.187	2,334,746.522
37	476,444.536	2,334,750.997
38	476,455.720	2,334,746.170
39	476,454.788	2,334,743.014
40	476,453.706	2,334,736.901
41	476,453.313	2,334,730.706





Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

Vértice	X (Este)	Y (Norte)
42	476,453.614	2,334,724.505
43	476,454.606	2,334,718.377
44	476,456.277	2,334,712.398
45	476,459.087	2,334,705.644
46	476,461.560	2,334,701.184
47	476,465.107	2,334,696.089
48	476,468.339	2,334,691.927
49	476,476.308	2,334,681.778
50	476,478.846	2,334,678.397
51	476,481.952	2,334,673.524
52	476,484.372	2,334,668.280
53	476,486.066	2,334,662.759
54	476,487.003	2,334,657.060
55	476,487.612	2,334,649.545
56	476,487.088	2,334,631.324
57	476,487.528	2,334,620.644
58	476,488.942	2,334,603.989
59	476,489.636	2,334,598.968
60	476,491.200	2,334,591.023
61	476,493.409	2,334,583.232
62	476,496.247	2,334,575.649
63	476,499.696	2,334,568.322
64	476,503.732	2,334,561.303
65	476,508.329	2,334,554.637
66	476,513.455	2,334,548.369
67	476,522.249	2,334,539.560
68	476,531.215	2,334,530.926

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 **3 (tres) años** para la etapa de construcción y **20 (veinte) años** para realizar las actividades de operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901

www.gob.mx/samr/nayarit

Oficina 5ª de TA



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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

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**.

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

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

QUINTO. - La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el



Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

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

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



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. 138.01.03/1611/2025

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:

2. En cumplimiento del antepenúltimo párrafo del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el cual señala que: *"Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser*





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

*ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental". La presente autorización tendrá validez una vez que la **promovente** haya comprobado a esta Oficina de Representación, que realizó la compensación por los daños al ambiente ocasionados por las obras y actividades realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, conforme a la valoración que la Oficina de Representación de la **PROFEPA** para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit, haya realizado de dichos daños y de su propuesta de compensación.*

3. Entregar el estudio de daños ocasionados al ambiente ante esta Oficina de representación, en un plazo de dos meses, con las pérdidas, cambios, deterioros, menoscabos, afectaciones y modificaciones adversas del hábitat de los ecosistemas, de los elementos y recursos naturales, de conformidad a la Resolución Administrativa de **PROFEPA** en materia de impacto ambiental No. **PFPA/24.3/2C.27.5/0011/22/0081**, de fecha *10 de junio de 2022*.
4. Deberá presentar ante esta Oficina de representación, la solicitud explícita para que esta dependencia ordene la compensación de los daños ocasionados al medio ambiente por el **promovente** de conformidad a la Resolución Administrativa de **PROFEPA** en materia de impacto ambiental No. **PFPA/24.3/2C.27.5/0011/22/0081**, de fecha *10 de junio de 2022*.
5. 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.
6. Deberá presentar ante esta oficina de representación, en un plazo máximo de 3 meses contados a partir de la recepción de este oficio, el programa de rescate de flora silvestre por las actividades ya realizadas de remoción de vegetación, de las especies registradas que están enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; las cuales son *Attalea guacuyule* bajo protección especial (Pr) y *Sapium pedicellatum* bajo la categoría de amenazada (A) además de presentar la evidencia de las actividades de reforestación y reubicación de flora silvestre para compensar las áreas forestales que menciona en la **MIA-P**, a 13 km al este del sitio del





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

proyecto en sitios con baja cobertura vegetal al norte de la comunidad El Capomo, municipio de Compostela, Nayarit.

7. En un plazo máximo de 3 meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar ante esta oficina de Representación, la constancia de factibilidad de servicios de agua potable acorde a la demanda estimada para los departamentos autorizados.
8. En un plazo máximo de 3 meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar el cálculo de demanda de agua potable por cada etapa del **proyecto**, en base a al Manual de diseño de agua potable, alcantarillado y saneamiento. **CONAGUA. SEMARNAT.** así como el cálculo de demanda de sus residuos sólidos y líquidos por cada etapa del **proyecto**.
9. En el supuesto de generar residuos peligrosos, deberá realizar el registro como generador conforme al trámite **SEMARNAT-07-017**, o en su caso presentar el registro como generador de residuos peligrosos de la constructora encargada del **proyecto** en un plazo no mayor a 3 meses.
10. En el caso de las poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, el **promoviente** 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, priorizando a la especie *Eleutherodactylus pallidus*.
11. 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 **promoviente** el servicio de recolección.





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

12. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa y humedal el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
- La dispersión de la luz a la playa y humedal, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa y humedal.
13. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
14. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
- Las características de los ejemplares de fauna reubicar.





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

Oficio No. 138.01.03/1611/2025

- Los motivos de la reubicación.
- Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
- La anuencia del propietario o legal poseedor del predio de destino.

15. Deberán 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, presentarán ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO. - El **promoviente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promoviente** 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 **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promoviente** 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.



Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

DÉCIMO. - El **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 ejercitará, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**.

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

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. JAIME ISITA PORTILLO**, en su calidad de apoderado legal de la persona moral denominada **APODERADO LEGAL DE CIBANCO, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO EL CAPOMO**, 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.



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Gobierno de
México

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. 138.01.03/1611/2025

ATENTAMENTE

EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN



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

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ

- C.c.p.- **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.-** Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente.
Para su conocimiento y efecto.
- C.c.p.- **LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCIA.-** 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- CDMX
- C.c.e.p.- **LIC. JULIO CÉSAR GARCIA VERGARA.-** Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su
conocimiento y efecto.- CDMX
- C.c.p.- Archivo **18NA2025TD010**

No. Bitácora: 18/MP-0010/03/25

JRG/OTA/

Q



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



COMPARECENCIA PERSONAL

En Tepic, Nayarit siendo las 0:00 horas del día 19 del mes de Mayo 2025 de Dos mil veinticinco estando presentes en las oficinas de la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Nayarit; Ubicadas en Av. Allende No. 110 Oriente, Colonia Centro, Tepic, Nayarit.

C. Jaime Isita Portillo apoderado legal de CIBANCO, S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO EL CAPOMO, quien se suscribe, ACREDITADO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES, [REDACTED]

[REDACTED] personalidad que acredito en este acto, e identificándome con: Credencial para votar [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, voluntariamente comparezco para darme por Notificado Del Oficio **138.01.03/1611/2025** de Fecha 15 de mayo 2025 emitido por la Subdelegacion de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Unidad de Gestión Ambiental.

Y de la cual recibo Original, mismo que consta de (35) fojas útiles, firmando de conformidad al calce de recibido y para constancia de todo lo anterior, Asimismo, recibo copia de la presente Notificación por comparecencia personal.

NOTIFICADOR

[REDACTED]

[REDACTED]

