

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

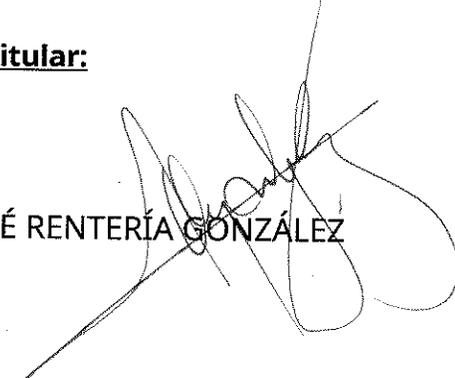
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

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.

Disponibile para su consulta en:

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





230

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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Tepic, Nayarit a 24 de abril de 2025

Asunto: Se emite Resolutivo.

ACUSE

C. JOSE ALFREDO GONZÁLEZ ROJAS



Handwritten notes and redacted areas on the right side of the document.

Presente.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la manifestación de Impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. José Alfredo González Rojas que en lo sucesivo se denominará como el promovente, para el proyecto "CONDominio ANTHUS" en lo sucesivo identificado como el proyecto; a ubicarse en los lotes de terreno marcados con las letras A, B, C, D, E, F Y 4A CLUSTER C-4 del Condominio Especifico Residencial Campestre Los Flamings perteneciente al Condominio Maestro Los Flamings, ubicado en la localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 468,013.584, Y= 2,293,275.388, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 04 de marzo de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del 25 de febrero del mismo año, mediante el cual el promovente, ingresó la MIA-P del proyecto para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave 18NA2025TD011.
II. Que el 11 de marzo de 2025 se recibió en esta Oficina de Representación la página del periódico de la 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 en la separata núm. DGIRA/0012/25 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 06 al 12 de marzo de 2023 y extemporáneos, en la que se publicó la fecha de recepción 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. 138.01.03/1352/2025

IV. Que el 19 de marzo de 2025, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

V. Que mediante oficios **138.01.03/0969/2025** y **138.01.03/0970/2025** ambos del *24 de marzo de 2025*, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, 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 oficios **138.01.03/0971/2025**, del *24 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 mediante oficio núm. **138.01.03/1277/2025** del *15 de marzo de 2025* esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó un informe a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) respecto al **proyecto**.

VIII. Que mediante oficio núm. **138.01.03/1277/2025** del *15 de marzo de 2025* esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó un informe a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) respecto al **proyecto**.

IX. Que el día 24 de abril de 2025 se recibió mediante oficio núm. **D.G 0570/2025** respuesta del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit, al oficio núm. **138.01.03/0970/2025** del *24 de marzo de 2025* emitido por esta Oficina de Representación respecto al **proyecto**.

X. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se han recibido respuesta a los oficios referidos en los Resultandos **VI** y **VII**, respectivamente, del presente Oficio por lo que se considera que no tienen inconveniente con la realización 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. 138.01.03/1352/2025

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del RLGEEPAMEIA; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 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 inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracción IX de la LGEEPA y 5º Inciso Q) del RLGEEPAMEIA y con ello se evidencia que el proyecto es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la 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 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, el 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 no





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

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 las posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Oficina de Representación procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en el artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación al **promoviente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en ésta, el **proyecto** se denomina "**CONDominio ANTHUS**", el cual se desplanta en un predio con una superficie de 6,240.41 m², en un predio urbano de origen particular con pretendida ubicación en los lotes marcados con las letras A, B, C, D, E, F y 4A CLUSTER C4 del Condominio Especifico Residencial Campestre Los Flamíngos perteneciente al Condominio Maestro Los Flamíngos,

De manera general, el **proyecto** consiste en la construcción y operación de conjunto habitacional de 3 torres de departamentos (Total de departamentos: 37, cajones de estacionamiento: 82), unidad familiar, área de alberca, áreas comunes, áreas verdes, gimnasio, cancha de padel.

El polígono del **proyecto** se localiza en los lotes de terreno marcados con las letras A, B, C, D, E, F y 4A CLUSTER C-4 del Condominio Especifico Residencial Campestre Los Flamíngos perteneciente al Condominio Maestro Los Flamíngos, ubicado en las coordenadas UTM X: 468,013.584, Y: 2,293,275.388, Localidad de Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, contando con una superficie total de 6,240.41 metros cuadrados.

Desglose de la superficie total del área del **proyecto** en m².

Lote	Superficie
Lote A	751.87 m ²





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Lote B	618.78 m ²
Lote C	619.22 m ²
Lote D	626.40 m ²
Lote E	1,025.65 m ²
Lote F	1,337.48 m ²
Lote 4A	1,261.31 m ²
TOTAL	6,240.41 m²

Descripción del proyecto por etapas.

Etapa de construcción

Trazo, delimitación de obras de construcción

Se realizó de acuerdo a las características y necesidades del **proyecto** a desarrollar, la cual comprende trazo de ejes principales, secundarios y anchos de sepas de cimentaciones. Para la ejecución de esta labor se tomaron en cuenta las características establecidas en los planos anexos al presente documento y se realizó con personal calificado.

Excavaciones para cimentación

Se realizó un estudio de mecánica de suelos para el **proyecto** con el objetivo de conocer las características estratigráficas del subsuelo en el predio del **proyecto**, para con esto determinar el tipo de cimentación más conveniente para las estructuras e **proyecto** y de acuerdo con los sondeos de penetración estándar realizados en el lugar, en resumen, se tiene un estrato de 0.0 a 0.6 m de arcilla, subyaciendo a este, se encuentra una capa de arcilla arenosa de espesor variable (0.6 a 1.2 m de espesor) de compactidad compacta a muy compacta, posteriormente se detectó un estrato de arena fina con poca arcilla de 1.2 a 1.8 m, de espesor de compactidad suelta a compacta. Luego a los 3 m, de profundidad se localiza una arena fina de compactidad densa a muy densa. Finalmente, a partir de los 3.6 m, de profundidad se encuentra un estrato de arena media de compactidad muy densa. El nivel de aguas freáticas se localiza a una profundidad promedio de 0.3 m, respecto al brocal de los pozos.

En base a los resultados de este estudio se realizarán excavaciones de 3 metros de profundidad para cimentar con zapatas aisladas ligadas con contratrabes. Las excavaciones se realizarán por medios mecánicos y el material producto de la excavación que no esté contaminado con materia orgánica será almacenado para utilizarlo en las obras de cimentación posteriores, el material que no sirva para el **proyecto** será retirado de la obra por góndolas, las cuales estarán cubiertas con una lona para evitar la dispersión de polvos.

Obras de cimentación





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

La cimentación se realizó en base a lo recomendado por el estudio de mecánica de suelos ya que este es el conjunto de elementos estructurales cuya misión es transmitir sus cargas o elementos apoyados en ella al suelo, distribuyéndolas de forma que no superen su presión admisible ni produzcan cargas zonales.

Se indica que, en base a los perfiles estratigráficos y a las cargas de servicio, se propuso cimentar con zapatas aisladas ligadas con contratrabes, a partir de los 3.0 m de profundidad, puesto que los depósitos de suelo son granulares, y tienen buena capacidad portante. Los asentamientos calculados para una zapata cuadrada de 2.5 metros de ancho son de 0.2 cm, suponiendo que la zapata se cargará a su esfuerzo máximo admisible. El módulo de reacción vertical será de 10.97 kg/cm³, obtenido de dividir el esfuerzo de 2.14 kg/cm² y el asentamiento producido por este de 0.2 cm.

Urbanización

Una vez que se compactó y niveló el suelo se realizaron las obras de instalación de servicios, iniciando con las excavaciones necesarias para la introducción de los servicios, una vez terminada la instalación de todos los servicios básicos se continuaron con los trabajos de fabricación de bases hidráulicas para el pavimento, banquetas. Terminadas dichas bases se construyó la red de alcantarillado de agua pluvial y escurrimientos, posteriormente se colocó el acabado final que llevará el pavimento.

Red hidráulica

La red de agua potable está construida con tubería de polietileno de alta densidad, de acuerdo a los diámetros indicados en el **proyecto**, con silletas fisibles del mismo material para la toma domiciliaria, cajas de válvulas y válvulas de acuerdo a las normas aplicables.

Red sanitaria

Respecto al **proyecto** de alcantarillado sanitario, la tubería se colocó a 1.00 m. de la guarnición, para reducir el volumen de excavación y longitud de las descargas domiciliarias cuando sólo dé servicio a un lado de la vialidad. El drenaje sanitario es de polietileno de alta densidad.

Instalación pluvial

El drenaje pluvial se considera superficial, a lo largo de todo el **proyecto**, colocando rejillas en los accesos.

Instalaciones eléctricas





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

La energía eléctrica será suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). En lo concerniente a la red de energía eléctrica, es subterránea, colocando las luminarias y transformadores de acuerdo al proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad.

Instalación eléctrica, voz y datos

En esta actividad se llevará a cabo la introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc. Asimismo, se realizará la instalación de los equipos para los servicios de teléfono e internet Riego por Aspersión

Se considera riego por aspersión en el área verde.

Jardineras

Contará con diseño de paisajismo con mobiliario urbano como bancas y caminamientos.

Limpieza general de obra

Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo, restos de construcción, pedacería de tubos, PVC, papeles y en general desechos sólidos sobrantes que se encuentre dentro de éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte de la misma promovente.

Personal

La contratación del recurso humano está dirigida al personal calificado para el proyecto, el cual constará de ingenieros civiles, arquitectos, maestros de obra, albañiles y obreros; así como también se requerirá de empresas especializadas en la instalación de herrería, plomería, voz y datos, jardinería, red eléctrica y aire acondicionado. Dicho personal será requerido de acuerdo a las etapas de avance del proyecto.

El personal contratado para cumplir con estas funciones son personas locales, para evitar generar fenómenos migratorios, debido a que el personal que preste sus servicios se podrá trasladar de manera diaria al lugar de trabajo

Maquinaria

Para las actividades a realizar en estas etapas, se utilizará maquinaria y equipos tales como revoladoras, retroexcavadora, compactadora, motoconformadoras, grúas, camiones de volteo, etc., que serán subcontratados 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. 138.01.03/1352/2025

la región. También será necesaria la utilización de diferentes equipos especializados en diferentes etapas del proyecto, tales como la instalación de travelators, equipos de bombas, etc.

Energía eléctrica

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, la energía eléctrica será provista por plantas eléctricas portátiles para el funcionamiento de equipos y herramientas.

Tabla 3-Relación de maquinaria y equipo

Maquinaria y/o equipo	Tipo de Combustible	Sitio de almacenamiento
Camión cisterna de 10,000 L	Diésel	Taller del constructor
Camión volteo de 7 m ³	Diésel	
Grúa	Diésel	
Camioneta Pick Up 3 t	Gasolina	
Compactador Dynapac o similar	Diésel	
Compactador tipo placa vibratoria modelo PRO 805 (ballarina)	Diésel	
Retroexcavadora Caterpillar 416C o similar	Diésel	
Motoconformadora Caterpillar 14G o similar	Diésel	
Revolvedora Kohler 8 hp 1 saco	Gasolina	Bodega de materiales y equipo
Cortadora de disco manual para metal con motor de 1800 watts o 3.5 hp	-	

En caso de que se requiera utilizar equipo que no se encuentre relacionado en la lista anterior, se verificará el cumplimiento normativo de las disposiciones en materia de emisiones de contaminantes; así mismo, se vigilará el mantenimiento y condiciones de funcionamiento de los mismos, de acuerdo con los manuales de operación. Todo el equipo operará en el horario normal de la jornada, es decir de 07:00 a 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 14:00 horas, o bien el que determine el H. Ayuntamiento Bahía de Banderas, solo en caso de ser más restrictivo.

Etapas de operación y mantenimiento

La etapa de operación se refiere al inicio de las actividades de venta al público y habitabilidad de las unidades, actividades administrativas en oficinas, control de acceso de propietarios de los departamentos y mantenimiento de





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

las instalaciones.

La diferencia entre las actividades de operación y las de mantenimiento están dadas en función de la frecuencia con la que se realicen dichas actividades. Se considera "operación" a las actividades diarias, cada tercer día o hasta semanales y posterior a estos intervalos, se considera "mantenimiento".

Gran parte del mantenimiento de este tipo de proyectos, es de carácter preventivo: consiste en la verificación del correcto funcionamiento de las instalaciones hidrosanitarias, pluviales, de gas y el cuarto de bombas, retoque de pintura en interiores y exteriores, incluyendo estacionamiento, verificación del correcto funcionamiento de travelators, los mecanismos y elementos de cierre y apertura de puertas y ventanas, limpieza de las áreas exteriores, áreas de circulación, así como la limpieza, poda, fertilización y riego de las áreas verdes.

Limpieza de áreas comunes y saneamiento de depósitos de residuos

La limpieza de los contenedores será realizada con el uso de agua y jabón, asimismo, se verificará que los depósitos se encuentren en buenas condiciones, asegurándose que estos no tengan orificios que puedan provocar alguna contaminación por los lixiviados que se generen. Además, se realizará un recorrido diariamente para la recolección de residuos que pudieron haberse dispersado y serán puestos a disposición en los contenedores adecuados para su recolección por parte del Ayuntamiento.

Mantenimiento y pintura de elementos constructivos

Se deberán realizar actividades de resane, principalmente en aquellas áreas donde se presenten problemas de humedad o desgaje, esta actividad incluirá el pintado de las paredes. Además, se realizarán actividades de impermeabilización y limpieza de la azotea.

Mantenimiento de red de drenaje y agua potable

Se verificará periódicamente las instalaciones de drenaje y agua potable, con el objetivo de revisar que no estén oxidadas y se encuentren en buenas condiciones para evitar fugas.

Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Se realizará la correcta separación de residuos sólidos urbanos derivados de las actividades del desarrollo, los cuales serán dispuestos en contenedores para su correcto manejo y recolección por parte del Ayuntamiento.

Reparación y mantenimiento de instalaciones eléctricas

Se verificará que los cables, conectores, apagadores y todas las instalaciones eléctricas se encuentren en buenas condiciones y sin falsos contactos.

Mantenimiento de áreas verdes

Se realizarán actividades de riego, limpieza y poda selectiva.

Etapas de abandono del sitio

No se establece una etapa de abandono del sitio ya que la duración del **proyecto** es indefinida, para procurar que el **proyecto** siga funcionando indefinidamente, se realizarán actividades de mantenimiento y acondicionamiento de la obra.

Sin embargo, en caso de darse el supuesto respectivo se dará aviso oportuno a las instancias correspondientes, para que indiquen lo conducente de acuerdo a la normatividad vigente en ese momento, asimismo se definirá con base en un peritaje si las obras pueden ser demolidas o rehabilitadas al finalizar la vida útil del **proyecto** (Red de agua potable, drenaje sanitario, vialidades, red eléctrica, Departamentos y obras temporales, etc). En caso de realizar las actividades de desmantelamiento y/o demolición, el material de escombros deberá de disponerse donde indique la autoridad municipal, las áreas ocupadas por obras que serán demolidas deberán de cubrirse con una capa de tierra vegetal de aproximadamente 20 cm y colocar pasto para evitar los procesos erosivos.

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

Durante la etapa de construcción

a) Residuos sólidos

Los Residuos Sólidos Urbanos (**RSU**) podrán subclasificarse en *orgánicos e inorgánicos*. Este tipo de residuos son producto de los alimentos consumidos por personal de la obra (trabajadores y obreros) que se estima que sea alrededor de 50 personas de manera simultánea. Los cuales, haciendo una extrapoliación de datos, se estima una





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

generación de 50 Kg/día, que multiplicados por los 312 días laborables al año (52 semanas x 6 días) representa alrededor de 15.5 toneladas al año, tiempo aproximado de ejecución de la obra.

Para impedir la dispersión de dichos residuos provenientes de los trabajadores, se colocaron contenedores (tambos de 200 L) en los frentes de obra, mismos que contarán con una bolsa de plástico y tapa hermética, los cuales estarán ubicados en puntos estratégicos y exteriores en cantidad suficiente, con lo que se evitará la degradación del paisaje y la posible dispersión por el viento.

Los contenedores de 200 L se les proporcionará mantenimiento constante con la finalidad de prevenir la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportan tres veces a la semana o con la periodicidad que se considere al Sitio de Disposición Final.

En todas las etapas, los residuos inorgánicos con potencial para reincorporarse a un ciclo productivo, tal como el papel, cartón, envases de plástico de diferentes densidades, vidrio, metal, se almacenará de manera separada también en tambos de 200 L. La recolección de estos residuos se llevará a cabo de manera separada. El plástico, acero y cartón será negociado con empresas interesadas en este tipo de materiales ubicadas en la ciudad.

b) Residuos líquidos

Los residuos líquidos estarán compuestos principalmente por los residuos hidrosanitarios que los trabajadores generarán durante su jornada de trabajo. Con la finalidad de evitar la defecación al aire libre y la contaminación de suelo y agua, se contará con sanitarios portátiles contratados a una empresa local a razón de uno por cada diez trabajadores. Estas aguas residuales serán manejadas por la misma empresa suministradora de los sanitarios móviles mediante vehículos especializados, los cuales realizarán el mantenimiento de los citados sanitarios tres veces por semana, por lo que no se requerirá de instalaciones adicionales.

c) Emisiones a la atmósfera

Gases- Estos provendrán principalmente de los vehículos que se utilicen para el traslado del personal y equipo necesarios para desarrollar las actividades propias de la etapa de preparación del sitio, dichos vehículos generarán emisiones de gases como el CO2, el NO producido por la oxidación incompleta del nitrógeno atmosférico en los motores de combustión interna, contaminante primario ácido nítrico (HNO3) y nitratos (NO3-), hidrocarburos producidos por la combustión incompleta y evaporación de combustibles fósiles.

Sin embargo, si se considera el poco tiempo que se emplearán dichos medios de transporte, el impacto que generarán a la atmósfera será reducido y rápidamente dispersado. Para evitar o minimizar este tipo de emisiones, se dará un adecuado mantenimiento a las unidades móviles a utilizar, así como a la maquinaria y equipo.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Partículas de polvo-Otro tipo de emisiones serán las partículas de polvos que se emitan al transportar el personal y equipo, así como algunas actividades propias de la preparación del sitio.

En este caso se deberán realizar riegos constantes denominados matapolvos para minimizar la emisión de polvos a la atmósfera en el área de trabajo, las cantidades producidas de polvo van a depender de la presencia de humedad en el suelo y de la cantidad de máquinas pesadas que estén trabajando dentro del **proyecto**.

Ruido- Las fuentes de ruido serán provenientes de los vehículos y maquinaria a utilizar, sin embargo; entre las medidas de mitigación que se tienen previstas es el uso de silenciadores en los vehículos automotores para disminuir el ruido además de establecer un horario de trabajo no mayor a 8 horas durante el día. La maquinaria utilizada estará en buenas condiciones mecánicas por lo que no emitirán ruidos excesivos que sobrepasen lo establecido en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**.

Las medidas a tomar para el control de estas emisiones serán las siguientes:

Se informará a través del encargado de la obra por medio de bitácora a los choferes de los vehículos circulen siempre con lonas para evitar la caída de materiales y dentro de su capacidad de carga.

Se implementará el uso de agente de riego sobre el área de trabajo con ayuda de un camión cisterna.

Se evitará dejar suelos expuestos a efectos erosivos, que puedan afectar su consistencia y arrastre hacia los escurrimientos presentes en el área del **proyecto**.

Toda la maquinaria y equipo que pueda incidir en la generación de contaminantes atmosféricos, se sujetará a un mantenimiento preventivo programado, el cual será realizado por parte del contratista, esto con la finalidad de que operen en las condiciones adecuadas y suficientes para la prevención y control de la contaminación atmosférica.

Se verificará que los vehículos que transporten el volumen excedente generado por las excavaciones, se movilicen por una ruta de tráfico de menor intensidad a la velocidad permitida por las autoridades de tránsito local, y siempre cuidando que no haya dispersión de polvo a través de la colocación de una lona.

Se cuidará que el vehículo no permanezca con el motor encendido cuando no se encuentre en operación.

El **proyecto** se ejecutará conforme al calendario programado en función que el suministro de equipos coincida con su utilización en la obra. Lo anterior para evitar la acumulación de equipos sin utilizar y que corran el riesgo de dañarse por dejarse a la Intemperie.

Durante la temporada de lluvias, se tomarán las medidas de resguardo necesarias para evitar que las excedencias pluviales arrastren materiales o tierra fuera de las áreas destinadas a la obra y la zona de aprovechamiento. Dichas





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

medidas consistirán en cubrir todo el material pétreo y escombros con lonas y colocarlo en sitios de mayor altura conforme al terreno circundante para evitar encharcamientos.

Se optará por realizar en forma manual las tareas menores de excavación, remoción de suelo y cobertura vegetal, siempre y cuando no implique riesgo para los trabajadores.

Se verificará que toda la maquinaria y vehículos que circule en el sitio de la obra cumpla con las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-041-SEMARNAT-2015**, **NOM-045-SEMARNAT-2006** y demás normatividad aplicable para garantizar el correcto funcionamiento de los motores que utilizan gasolina y diésel.

Así mismo, durante la etapa de preparación del sitio y las subsecuentes fases del proceso constructivo, la generación de ruido se presentará en niveles elevados por períodos cortos y no continuos, debido al funcionamiento de maquinaria pesada y la ejecución de actividades en donde se requiere del golpeteo y demás trabajos que producen contacto directo entre materiales. Dado que el sitio de la obra se ubica en las inmediaciones de una zona habitacional en operación, se aplicarán las siguientes medias para el control de niveles sonoros:

Se restringirá el uso del claxon en la zona de obras.

Toda maquinaria y equipo se someterá por parte de la empresa contratista, al cumplimiento de un programa de mantenimiento preventivo permanente, para garantizar su adecuado funcionamiento.

Se verificará que todos los vehículos que circulen en el sitio de la obra cumplan con la Norma Oficial Mexicana **NOM-080-SEMARNAT-1994**, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de vehículos.

No se rebasarán los límites permisibles establecidos en el punto 5.4 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-081-SEMARNAT-1994**, es decir, de 68 Decibelios (dB), durante un horario comprendido entre las 06:00 y 22:00 horas y de 65 dB durante las 22:00 a 06:00 horas.

c) Residuos peligrosos

Finalmente, en cuanto a los Residuos Peligrosos (RP) son aquellos que posean alguna de las características de corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad, inflamabilidad, o que contengan agentes infecciosos que les confieran peligrosidad, así como envases, recipientes, embalajes y suelos que hayan sido contaminados cuando se transfieran a otro sitio, de conformidad con el artículo 5º fracción XXXII de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR) y artículo 35 de su Reglamento.

Al respecto, no se contempla la instalación de talleres ni la generación de Residuos Peligrosos en la etapa de preparación del sitio y construcción. No obstante, algunos eventos imprevistos relacionados con mantenimiento de equipo y maquinaria pueden ser causa de que este tipo de residuos se generen; en este caso, se exigirá que la maquinaria y vehículos de la obra reciban mantenimiento en talleres establecidos y autorizados en la región. Quedará





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

establecido en el Contrato de trabajo en las *Cláusulas de Responsabilidad Ambiental* para que los contratistas tengan conocimiento de las actividades no permitidas enfatizando que por ningún motivo podrán realizarse actividades de mantenimiento a la maquinaria en el sitio del **proyecto**.

Con la finalidad de prever esta situación, se habilitará un sitio con una losa de concreto y dique con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua subterránea en el caso de algún derrame accidental. En este sitio se colocarán contenedores debidamente rotulados con la leyenda "residuos peligrosos" con tapa hermética para el depósito de las estopas, aceites y demás residuos peligrosos que pudieran ser generados. Este tipo de residuos serán recolectados, trasladados y dispuestos en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la SEMARNAT.

Durante la etapa de operación y mantenimiento.

Residuos sólidos

Los residuos sólidos generados durante esta etapa podrán ser: desechos tales como papel, cartón, vidrio y plástico, materia orgánica proveniente de la preparación de alimentos, empaques de cartón, pedacería de pvc, sobrantes de soldadura, metales, etc., que se pudieran generar en las actividades de mantenimiento, se estima que una vez funcionando el **proyecto** se produzcan un total de 144 kg de basura por día, considerando que un mexicano promedio genera 1 kg. De basura al día y un hogar promedio cuenta con cuatro integrantes.

En el área del **proyecto** se deberá disponer de un área provisional para la confinación temporal de residuos, para su posterior traslado al sitio indicado por las autoridades municipales, se pondrán a disposición del organismo público que preste el servicio de recolección y tratamiento de los residuos. Aquellos que sean susceptibles de reutilización, serán dedicadas a su reciclaje al igual como papel, cartón, vidrio y plástico, que se pudieran generar en las actividades de mantenimiento y operación del **proyecto**.

Los desechos orgánicos serán recolectados de la misma manera y los recipientes serán trasladados teniendo especial cuidado en el control de los lixiviados que se puedan generar. Se instruirá a los empleados que participen durante el desarrollo de las diferentes etapas del **proyecto** en el correcto manejo y disposición de los residuos que se generen durante el desarrollo del **proyecto**.

Residuos líquidos

Serán aquellos generados en la red de aguas negras, las cuales serán enviadas a la red de drenaje sanitario municipal, mismas que se encuentra en operación al pie del lote.

c)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. 138.01.03/1352/2025

Se generarán emisiones de gases a la atmósfera por el uso de equipos de bombas, área de cámaras, equipos de cocina, equipos de refrigeración, vehículos, etc.

Las medidas a tomar al respecto serán las vinculadas al equipamiento de las edificaciones con mecanismos de alta eficiencia y de baja generación de Gases Efecto Invernadero (GEI); además, estas emisiones se verán reducidas debido a las revisiones periódicas de los equipos.

d) Residuos peligrosos

Respecto a los residuos peligrosos que pudieran generarse por la operación y mantenimiento de las instalaciones y equipamiento específico, corresponden principalmente a los productos de limpieza, los cuales se almacenarán en volúmenes que no representen riesgo. Para su manejo, se contratará a una empresa acreditada por la SEMARNAT para que realice la recolección, transporte y disposición final de los mismos.

Adicionalmente, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para la realización de sus actividades, de tal manera que en el **proyecto** no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad.

Infraestructura para el manejo y la disposición adecuada de los residuos

a) Construcción

Las consideraciones que se establecerán para el manejo de los residuos durante esta etapa es la siguiente:

-Queda prohibida la disposición de materiales o residuos en o cerca de los márgenes de los cuerpos de agua temporales o permanentes que existan cercanos a la zona.

-Queda prohibido dejar en zonas adyacentes al sitio del **proyecto** residuos sólidos generados durante la obra.

-Todos los desechos orgánicos generados, como restos alimenticios, durante el desarrollo de las diferentes etapas del **proyecto**, serán depositados en recipientes con tapa, específicos para contener este tipo de Desechos, los cuales estarán provistos de bolsas plásticas para el buen manejo de los mismos.

-La disposición final de los materiales no reciclables, será en el sitio que la autoridad local determine a efecto de evitar tanto su dispersión como la proliferación de fauna nociva.

-Durante la etapa de operación, los desechos orgánicos serán recolectados de la misma manera y los recipientes serán trasladados teniendo especial cuidado en el control de los lixiviados que se puedan generar.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Se instruirá a los empleados que participen durante el desarrollo de las diferentes etapas del **proyecto** en el correcto manejo y disposición de los residuos que se generen durante el desarrollo del **proyecto**.

Los desechos líquidos de los servicios sanitarios (fetrinas móviles) serán tratados y retirados por la empresa que preste el servicio o mediante la contratación de pipas especializadas (vector) del comercio local.

Debido al método constructivo utilizado por el presente **proyecto** se establece el movimiento de tierras y su consecuente acarreo fuera del sitio, para aquel material que no sea compensado en la nivelación se dispondrá en lugares autorizados por el Ayuntamiento.

b) Operación y mantenimiento

La estrategia a seguir para un efectivo manejo de los residuos será la siguiente:

Se clasificará la basura en orgánica, inorgánica y reciclable.

La disposición final de los residuos sólidos se realizará por medio de camiones recolectores del Ayuntamiento.

Las aguas residuales serán vertidas a la red del drenaje municipal.

Recursos naturales que serán aprovechados durante todas las etapas del proyecto

Se utilizarán de manera genérica insumos para la construcción provenientes de recursos naturales en su momento, tales como agua potable, madera, aluminio, acero, azulejo, pisos vinílicos, concreto, tejas de barro, derivados del petróleo (combustible, pinturas, impermeabilizantes, aditivos), compuestos vitrificantes como vidrio, tubería, ductería y conexiones de distintos materiales.

Todos estos materiales se obtendrán de establecimientos ubicados dentro del mismo municipio y/o de las localidades cercanas al sitio del **proyecto**.

De los insumos requeridos de agua, energía eléctrica y combustible, así como el de otros materiales de la región, no representan un incremento sustancial en el consumo que pudiera poner en riesgo los recursos con los que dispone la región.

Otro insumo indispensable son los materiales pétreos (grava, arena, ja) que serán obtenidos de bancos de material, los cuales deberán estar debidamente autorizados. En esta etapa también se manejarán las normas de calidad para poder llevar a cabo las actividades de construcción de manera adecuada y poder cumplir correctamente con cada uno de los procesos.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

7. Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación de uso de suelo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del RLGEOPAMEIA en análisis, que establecen la obligación del 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 la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el proyecto, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los Artículos 28º Fracciones IX y X de la LGEEPA y Capítulo III Artículo 5º inciso Q) Y R) del RLGEOPAMEIA.

Que el promovente revisó y citó en la MIA-P los Artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente y su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, Ley General de Cambio Climático, Normas Oficiales Mexicanas, Plan Nacional de Desarrollo 2019- 2024, Plan Estatal De Desarrollo Nayarit 2021-2027 Con Visión Estratégica De Largo Plazo, Plan Municipal De Desarrollo Urbano De Bahía De Banderas, Estado De Nayarit, Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), y las Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICAS) que consideró regulan las obras y actividades del proyecto.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

El proyecto se ubica en la región ecológica 6.32 en la Unidad Ambiental Biofísica (UAB) número 65, denominada Sierras de la Costa de Jalisco y Colima con una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con prioridad baja.

Ficha técnica de la UAB 65 del POEGT.

Table with 2 columns: Estado Actual del Medio Ambiente 2008 and description of environmental conditions.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Table with 2 columns: Category and Description. Rows include: Desertificación, Escenario al 2033, Política Ambiental, and Prioridad de Atención.

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

Regiones Marinas prioritarias

El proyecto de "Condominio Anthus" se encuentra dentro de la región de costa más cercana al predio corresponde a la Región Marina Prioritaria número 22 Bahía de Banderas, sin embargo, por las dimensiones y medidas de mitigación y compensación propuestas, el desarrollo del proyecto no afectara ni dicha región.

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

Table with 4 columns: Clave NOM, Fecha Publicación, Descripción Norma, and Vinculación con el Proyecto. Rows include NOM-001-SEMARNAT-1996 and NOM-006-CONAGUA.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

1997		Especificaciones y métodos de prueba.	y manejo de sanitarios portátiles.
NOM - 043 - SEMARNAT -1993	22/10/1993	Que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas.	Se tendrá un control de la emisión de partículas provenientes de la maquinaria que las genere.
NOM - 045 - SEMARNAT -2017	08/03/2018	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.	Los vehículos equipados con motor a diésel, que se empleen durante todas las etapas del proyecto, se conservaran en buenas condiciones mecánicas para mantenerlas dentro de los límites permisibles establecidos en esta norma.
NOM - 047 - SEMARNAT -2014	26/11/2014	Que establece las características del equipo y el procedimiento de medición para la verificación de los límites de emisión de contaminantes, provenientes de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos.	Los vehículos que usen gasolina como combustible que se empleen durante todas las etapas del proyecto, se conservaran en buenas condiciones para mantenerlos dentro de los límites permisibles establecidos en esta Norma.
NOM - 052 - SEMARNAT - 2005	23/06/2006	Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.	Se llevará a cabo, una identificación y clasificación de los residuos generados para su posterior manejo
NOM - 059 - SEMARNAT - 2010	30/12/2010	Protección ambiental- Especies nativas de México de flora y fauna silvestres- Categorías de riesgo y	En caso necesario, se rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de desplazarse, tal como 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. 138.01.03/1352/2025

Table with 4 columns: Normative Reference, Date, Description of the norm, and Specific details of the project's compliance with the norm.

De la vinculación del proyecto con el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (PDUMBB).

El área del proyecto se encuentra inscrito y regulado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, aprobado mediante Decreto No. 8430 y publicado en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el día 1º de Junio del año 2002, del cual se desprende la Delimitación de la zona urbana, urbanizable y no urbanizable, misma que describe las condiciones físico-naturales, potencial del suelo y las áreas aptas y no aptas para el desarrollo urbano, entre otras.

Específicamente el sitio del proyecto, de acuerdo al plano E-4 estrategia Nuevo Vallarta y Flamings, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, noviembre 2001, aprobado mediante decreto no 8430 y





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

publicado el 01 de junio de 2002 en el periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit se determina que el predio está tipificado con uso:

CH-CV, (CONDOMINIO VERTICAL-CONDOMINIO HORIZONTAL):

Condominio Vertical superficie mínima del lote 5,000.00 M2, densidad 120 CON/HA, estacionamiento 01.2 cajón/condominio, restricciones frontales hacia elementos viales 6.00, laterales colindantes con lote 6.00 M, frente a canal 6.00 M, C.O.S. de 0.40, C.U.S. de 150, niveles máximos de construcción 06 niveles.

Se permitirá una densidad máxima de 120 COND./HA. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 5,000.00 M2 de superficie y un frente mínimo de 100 metros.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 6 niveles sobre el nivel de desplante; deberá dejarse como mínimo el 70 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 1.5 veces la superficie del lote.

El proyecto cuenta con la compatibilidad urbanística emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, del Municipio de Bahía de Banderas Oficio No. ODUMA/COMP/0422/2023, Expediente ODUMA-1481/23.

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

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

Delimitación del Sistema Ambiental.

Para la descripción del sitio primero se delimitó el Sistema Ambiental (SA), para lo cual se tomaron como base los elementos y las condiciones ambientales que presenta el predio donde se pretende implementar el proyecto "Anthus", así como las condiciones de su entorno en general; para ello como punto de partida se tomó como referencia la cartografía temática existente para el área de estudio generada por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), con la cual se determinó las características ambientales propias del predio y del sistema ambiental en el que se encuentra inmerso.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

De igual forma se obtuvo una imagen satelital digital global con el Software Google Earth para la región de estudio; con lo cual se pudo delimitar y comparar los elementos y sus condiciones ambientales con las señaladas de las cartas generadas por el INEGI. Con la consulta de diferentes fuentes se pudo delimitar y agrupar las áreas que presentaron condiciones ambientales homogéneas tales como: distribución, continuidad y tipos de vegetación, conexión de cuerpos de aguas y flujo de corrientes superficiales, morfología territorial y tipo de suelos, condiciones climáticas, políticas de crecimiento establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Bahía de Banderas de 2001, las áreas asignadas de crecimiento a corto, mediano y largo plazo, las implicaciones del **proyecto** y los usos de suelo circundantes hacia las subcuencas, así como sus implicaciones aguas abajo, entre otros, así se pudo delimitar el área del SA, sabiendo que dentro del área seleccionada los impactos o perturbaciones que se pudieran presentar por la implementación del **proyecto** Anthus sería homogéneo y con lo cual nos permite hacer las predicciones correspondientes para determinar las medidas a seguir para mitigar los posibles impactos.

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

Delimitación del SA

En base a lo anterior y considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras y por los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente; partiendo de la delimitación de la microcuenca, así como el uso del suelo asignado a la zona de estudio (**INEGI**) y las curvas de nivel, se obtuvo la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) para el **proyecto** con una superficie aproximada de 23.17 ha.

Delimitación del área de influencia.

El área de influencia se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 6,240.41 m², y que se trata de un **proyecto** plurifamiliar vertical.

El Área de influencia directa e indirecta comprende la zona terrestre colindante al Área del **proyecto** en un buffer de 200m. a la redonda donde se percibirán los efectos de las actividades de las diferentes etapas del **proyecto**, la cual cuenta con una superficie de 12.3 has.

Se prevendrá y cuidará la limpieza de la zona; así como el cuidado de las especies que pudieran presentarse en el área del **proyecto**; sin embargo, es importante considerar que en zona urbana hay mucho tránsito de turistas y habitantes locales, por lo que las actividades que ahí se llevan a cabo no son exclusivas de los usuarios de este **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. 138.01.03/1352/2025

Se tomó como área de influencia un radio aproximadamente de 80 m a la redonda respecto del polígono del proyecto.

Medio biótico.

Vegetación.

Considerando las dimensiones del sitio del proyecto y su accesibilidad, se realizó un listado florístico de la totalidad de árboles, considerando ejemplares con un diámetro igual o mayor a 10 cm a la altura del pecho, los cuales se enlistan en la siguiente tabla.

Relación de especies observadas en área del proyecto y zonas colindantes:

Listado de vegetación en el área de influencia del proyecto.

Table with 2 columns: Nombre común, Nombre científico. Rows include Guácima, Huanacastle, Higuera, Matalza, Jarretadera, Papellillo, Huizache, and Amapa.

De las especies observadas no se encuentro ninguna dentro de las listas de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Fauna.

El predio que nos ocupa está prácticamente rodeado de infraestructura urbana y prácticamente desprovista de vegetación nativa.

Para la determinación de la fauna silvestre en el área en estudio y en la zona de influencia, se utilizó la siguiente metodología: Método directo: Consistió en la realización de recorridos que se hicieron durante el análisis del área para los levantamientos de topografía y vegetación, haciéndose las observaciones directas de las especies de fauna presentes en el área de proyecto. Así como revisión bibliográfica de las especies faunísticas de la región.

Table with 3 columns: Nombre común, Nombre científico, NOM-059-SEMARNAT-2010. Row for Víbora de cascabel with scientific name Crotaeus basiliscus and classification A.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Mazacuata	<i>Bufo constrictor</i>	A
Serpiente ojo de gato	<i>Leptodeira maculata</i>	Pr
Ojo de gato	<i>Leptodeira splendida</i>	A
Culebra corredora	<i>Drymobius margaritiferus</i>	-
Culebra lira	<i>Trimorphodon vikiinsonii</i>	A
Corallillo Nayarita	<i>Micrurus proximans</i>	Pr
Bejuquillo	<i>Oxybelis aeneus</i>	-
Culebra de agua prieta	<i>Thamnophis validus</i>	-
Culebra de mar	<i>Hydrophis platurus</i>	-
Cantil	<i>Agkistrodon bilineatus</i>	Pr
Cocodrilo de río	<i>Crocodylus acutus</i>	Pr
Garrobo	<i>Ctenosaura pectinata</i>	A
Iguana Verde	<i>Iguana iguana</i>	Pr
Lagarto aperlado	<i>Heloderma horridum</i>	A
Huico de jalisco	<i>Aspidoscelis lineatissimus</i>	Pr
Anolis	<i>Anolis nebulosus</i>	-
Pasa ricas	<i>Basiliscus vittatus</i>	-
Lagartija espinosa	<i>Sceloporus horridus</i>	-
Raño	<i>Sceloporus melanorrhinus</i>	-
Tortuga de barro	<i>Kinosternon chimalhuaca</i>	-
Tortura pinta	<i>Rhinoclemmys pulcherrima</i>	A

Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
Anfibios		
Rana arborícola	<i>Dryophytes eximius</i>	Pr
Rana de las rocas	<i>Dryophytes arenicolor</i>	Pr
Rana de árbol mexicana	<i>Agalychnis dacnicolor</i>	-
Rana chirriadora	<i>Syrrophus pallidus</i>	Pr
Rana costeña	<i>Craugastor occidentalis</i>	-

Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
Aves		
Tapa camina	<i>Chordeiles acutipennis</i>	-
Momoto	<i>Momotus mexicanus</i>	-
Trogon elegante	<i>Trogon elegans</i>	-
Papamoscas cardenalito	<i>Pyrocephalus rubinus</i>	-
Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	-
Luis gregario	<i>Myiozetetes similis</i>	-





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Titira enmascarada	<i>Tityra semifasciata</i>	-
Tirano	<i>Tyrannus melancholicus</i>	-
Tirano gritón	<i>Tyrannus vociferans</i>	-
Papamoscas atigrado	<i>Myiodynastes luteiventris</i>	-
Urraca copetona	<i>Calocitta formosa</i>	-
Zacatero corona rayada	<i>Peucaea ruficauda</i>	-
Bolsero	<i>Icterus pustulatus</i>	Pr
Bolsero encapuchado	<i>Icterus cucullatus</i>	-
Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>	-
Tordo ojos rojos	<i>Molothrus aeneus</i>	-
Cacique mexicano	<i>Cassidix mexicanus</i>	-
Pelicano	<i>Pelecanus occidentalis</i>	A
Fragata	<i>Fregata magnifica</i>	-
Cormorán	<i>Phalacrocorax brasilianus</i>	-
Anhinga	<i>Anhinga anhinga</i>	-
Garza pie dorado	<i>Égretta thula</i>	-
Zorsal	<i>Turdus rufopalliatu</i>	Pr
Mirlo garganta blanca	<i>Turdus assimilis</i>	-
Garcita verde	<i>Butorides virescens</i>	-
Zopilote común	<i>Coragyps atratus</i>	-
Cuervo cabeza roja	<i>Cathartes aura</i>	-
Halcón Harris	<i>Parabuteo unicinctus</i>	-

	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
Mamíferos		
Tiacuache	<i>Dideiphis virginiana</i>	-
Murciélago frutero	<i>Artibeus lituratus</i>	-
Perro de agua	<i>Lontra longicaudis</i>	A
Zorro Gris	<i>Lurocyon cinereoargenteus</i>	-
Jaguar	<i>Panthera onca</i>	P
Puma	<i>Puma concolor</i>	-
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	-
Coati	<i>Nasua narica</i>	-
Pecari	<i>Tajassu tajacu</i>	-
Armadillo	<i>Dasyurus novemcinctus</i>	-
P: Peligro de Extinción, A: Amenazada, Pr: Protección especial,		





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación al **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 el **promovente** se enfocará a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, para evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

De acuerdo con 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 compensación propuestas por la **promovente** son las siguientes:

Lista de medidas preventivas y de mitigación por etapa

Construcción

El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas.
Queda prohibida la pesca, caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna que pudiera identificarse en el sitio de proyecto y área de estudio.
Queda prohibida la elaboración de fogatas o y la quema de residuos vegetales y de cualquier otro objeto. Se pondrán letreros que indiquen la prohibición de estas actividades.
Los desperdicios de material como cables, plástico, tubos, bolsas de cemento, pedazos de block, polvo y concreto deberán ser acopiados en un lugar específico en el área del terreno del proyecto , sin afectar vegetación.
Consideramos importante que se mantenga el confort sonoro, esto es sin rebasar los 50 dB, por lo que se dará un mantenimiento preventivo y correctivo al equipo menor de construcción, a fin de reducir los niveles de ruido producidos por su funcionamiento.
Se establecerá como obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que circulen durante la construcción del proyecto , el uso de filtros para ruido así como que se encuentren debidamente afinadas y lubricadas, además de respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.
Durante todas las maniobras que impliquen el movimiento de tierras o mientras se encuentren los suelos desprovistos de vegetación, se efectuarán riegos para disminuir la propagación de polvos suspendidos, siempre cuidando el uso racionado del agua para evitar desperdicios.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Operación y mantenimiento.

Table with 1 column 'Medida' containing 5 rows of text describing environmental measures for operation and maintenance.

Fichas de medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Construcción

Table with 3 columns: COMPONENTE AFECTADO, DESCRIPCIÓN, and MEDIDAS DE MITIGACIÓN. It details measures for subsurface impact during construction.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Table with 3 columns: ACCIÓN CONCRETA 3, EVALUACIÓN, and REGISTRO. The first row contains descriptive text about green areas and water recharge. The second row contains specific action, evaluation, and registration details.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Fichas de medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Operación y mantenimiento.

COMPONENTE AFECTADO		IMPORTANCIA
	SUELO	Impacto Moderado
DESCRIPCIÓN		
Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados durante la operación de la infraestructura.		
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
El proyecto contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes propiamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciando así la separación de los mismos. También se ubicarán recipientes en sitios de circulación de usuarios, y su contenido será recolectado diariamente, para que los materiales susceptibles de reutilización o reciclaje, se entreguen a las empresas recicladoras que cuenten con autorización vigente, y el resto al servicio municipal de limpia para su adecuada disposición final.	Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento.	Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.
ACCIÓN CONCRETA 3	EVALUACIÓN	REGISTRO
Por medio de la empresa, se buscará la creación de un Centro de Acopio de residuos aptos para reciclaje, como aluminio, cartón, PET, entre otros, con lo que se reducirá el volumen de residuos enviados al vertedero municipal	Se verificará la creación del centro de acopio y se evaluará la respuesta de los habitantes mediante a cuantificación de residuos. Se llevarán a cabo pláticas con los habitantes para aumentar la participación.	Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos, así como de los manifiestos de las entregas de residuos.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

COMPONENTE AFECTADO		IMPORTANCIA
AGUA		Impacto Moderado
DESCRIPCIÓN		
Modificación de la calidad del agua por descarga de aguas residuales por la operación de la infraestructura		
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
Las aguas residuales irán a una planta de tratamiento que no genera lodos.	Se verificará que la operación de la planta se mantenga en óptimas condiciones y que las descargas del agua tratada cumplan con los límites establecidos en las normas correspondientes, y se obtendrán los permisos necesarios para la descarga de las aguas tratadas.	Llevar a cabo el registro de los trabajos de mantenimiento, así como de análisis de agua que se realice. Anexar esta información a la bitácora ambiental.

COMPONENTE AFECTADO		IMPORTANCIA
AGUA		Impacto Moderado
DESCRIPCIÓN		
Aumento en la demanda de agua por la operación de la infraestructura		
Medidas de mitigación		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

aporte de aguas residuales.		
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
A través de pláticas, se difundirán acciones de ahorro de agua entre todos los habitantes del condominio, así como la colocación de señalamientos para este efecto en las áreas comunes del desarrollo.	Se verificará que se lleven a cabo dichas acciones y la colocación de señalamientos.	Se registrarán la difusión de las acciones en bitácora y la colocación de señalamientos en la memoria fotográfica
ACCIÓN CONCRETA 3	EVALUACIÓN	REGISTRO
Para el mantenimiento de las áreas verdes, macetas y jardinería en general se llevarán a cabo riegos nocturnos con la finalidad de aumentar el aprovechamiento de agua por la planta y evitar su pérdida por evaporación.	Se verificará que se lleven a cabo los riegos nocturnos.	Se registrará en la bitácora la aplicación correcta de riegos nocturnos en las áreas descritas.

Medidas de mitigación de impactos acumulativos por componente.

DESCRIPCIÓN		
Aumento en la demanda de agua y generación de aguas residuales por la operación de la infraestructura		
Medidas de mitigación IMPACTOS ACUMULATIVOS		
ACCIÓN CONCRETA 1	EVALUACIÓN	REGISTRO
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
ACCIÓN CONCRETA 2	EVALUACIÓN	REGISTRO
A través de pláticas, se difundirán acciones de ahorro de agua entre todos los habitantes del condominio, así como la colocación de señalamientos para este efecto en las áreas comunes del	Se verificará que se lleven a cabo dichas acciones y la colocación de señalamientos.	Se registrarán la difusión de las acciones en bitácora y la colocación de señalamientos en la memoria fotográfica





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Table with 3 columns: ACCIÓN CONCRETA, EVALUACIÓN, and REGISTRO. It details two specific actions for water management and treatment, including evaluation criteria and registration requirements.

Table with 3 columns: ACCIÓN CONCRETA, EVALUACIÓN, and REGISTRO. It details mitigation measures for soil contamination, including specific actions, evaluation criteria, and registration requirements.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Table with 3 columns: ACCIÓN CONCRETA 3, EVALUACIÓN, and REGISTRO. It details the process of waste management and recycling, including the creation of a waste collection center and the use of plastic bags to increase participation.

Medidas de mitigación de impactos residuales del proyecto.

Table with 3 columns: DESCRIPCIÓN, ACCIÓN CONCRETA 1, EVALUACIÓN, and REGISTRO. It describes mitigation measures for residual impacts, such as reforestation and preventing fires in the project area.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Table with 3 columns: ACCIÓN CONCRETA, EVALUACIÓN, and REGISTRO. It details two specific actions regarding vegetation protection and compensation.

DESCRIPCIÓN

Reducción de suelo disponible por remoción de capa superficial del suelo.

Medidas de mitigación IMPACTOS RESIDUALES

Table with 3 columns: ACCIÓN CONCRETA, EVALUACIÓN, and REGISTRO. It details two mitigation actions: delimitation of work areas and a reforestation program.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Table with 3 columns: ACCIÓN CONCRETA 2, EVALUACIÓN, and REGISTRO. It details mitigation measures for residual impacts, specifically regarding slope stabilization with Maccaferri mesh.

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

Que la fracción VII del artículo 12 del RLGEOPAMEIA 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...

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

Cuadro de pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto, con proyecto y sin medidas de mitigación, y con proyecto y con medidas de mitigación por componente ambiental:





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Table with 4 columns: COMPONENTE SUELO, Escenario sin proyecto, Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación, Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación. Rows include Tendencias and Escenario ambiental esperado.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

exposición del suelo, con la consiguiente dispersión de polvos. En la nivelación del terreno se reintegrará el material de excavación que sea adecuado para ello al sitio del proyecto en el relleno y nivelación de las áreas de desplante.

Modificación de la calidad ambiental del sitio

En el sitio de proyecto no existirían cambios, sin embargo, en el sistema ambiental proseguirá el deterioro de las condiciones del suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos.

El sitio de proyecto vería afectada la calidad de este componente de manera moderada, por la pérdida de suelo de manera puntual en el sitio de desplante de las obras y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos, ya que estos son de fácil dispersión.

Con la ejecución de las medidas de mitigación que se ejecutará, se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general, mejorando su permanencia y calidad.

COMPONENTE AIRE

Escenario sin proyecto

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación

Tendencias

La calidad del aire es buena, debido principalmente a las corrientes de aire que de manera natural disipan los gases emanados de fuentes móviles (autos) y a la ausencia de fuentes fijas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto.

Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una contaminación atmosférica importante por la operación de maquinaria en mal estado, dispersión De

Con las medidas de mitigación se esperaría que este componente conservara sus condiciones actuales, con afectaciones de breve duración por las emisiones de la maquinaria, polvos y





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Escenario esperado	ambiental	La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona.	poivos resultantes del movimiento de tierras y el ruido excesivo durante la construcción.	ruido.
Modificación de la calidad ambiental del sitio		Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el sistema ambiental.	Ejecución de las actividades con emisiones temporales a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para la construcción del proyecto , con la consecuente afectación al aire. La calidad del aire en el SA disminuiría levemente de manera temporal.	El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el proyecto no contribuirá a un progresivo deterioro, presentándose únicamente afectaciones fugaces y de corta extensión. Las medidas de mitigación y el mantenimiento de vegetación nativa en las áreas abiertas del proyecto , como la terraza superior, balcones y jardín perimetral, aportarán servicios al sistema ambiental. El promóvente se asegurará, sin embargo, que durante la construcción del proyecto la emisión de CO2 y otros contaminantes, sea mínima.

COMPONENTE AGUA





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Escenario sin proyecto
Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación
Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación

Tendencias

El gradual desarrollo en la zona creará una mayor carga en la disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible, evitará que se exceda la densidad habitacional permitida. Proportionalmente existiría una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos sólidos, así como descargas no autorizadas.

La implementación del proyecto sin medidas de mitigación podría ocasionar la tendencia a la contaminación de escurrimientos temporales con residuos generados por la obra, los cuales llegarían al mar, de igual manera sin implementar medidas y políticas de ahorro de agua ejercerían una mayor presión a la disponibilidad de este recurso.

El continuo desarrollo de la zona continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este componente, no obstante, la instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, al igual que el adecuado mantenimiento de los sistemas de filtrado de la alberca, permitirá reducir la demanda de agua potable. No existirá contaminación de agua ya que las descargas se dirigirán a la red de drenaje y alcantarillado y se dirigirán a la planta de tratamiento de la Ciudad de Puerto Vallarta, favoreciendo una tendencia de ahorro de agua y prevención de su contaminación.

Escenario Ambiental Esperado

Ambiental

La calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo.

Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control y un uso deficiente del recurso.

Se espera una demanda de agua potable reducida. El agua será abastecida por la red de agua potable local, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de

Handwritten signature and notes on the right side of the page.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Table with 3 columns: Modification of site quality, Environmental impact, and Water supply. It discusses the expected changes in water quality and consumption due to the project.

COMPONENTE PAISAJE

Table with 3 columns: Scenario without project, Scenario with project and mitigation, and Scenario with project and prevention/mitigation. It details the impact of the project on the urban landscape and the role of mitigation measures.

Escenario Ambiental El paisaje se mantendrá en su Se esperaría un El paisaje fuera 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. 138.01.03/1352/2025

Esperado

estado actual.

escenario de una finca descuidada, con mala imagen y que se vería degradado paulatinamente.

proyecto permanecerá con sus atributos naturales actuales, y los elementos de vegetación preferentemente nativa en las áreas abiertas del proyecto, como la terraza superior, balcones y jardín perimetral, formarán un conjunto agradable.

Modificación de la calidad ambiental del sitio

A. largo plazo, podría esperarse una gradual afectación por la acción antropogénica.

La calidad ambiental disminuiría debido al posible deterioro de construcción existente y la proliferación de residuos sólidos y fauna nociva además de la contaminación de suelo.

La calidad ambiental del sistema ambiental seguirá siendo favorecida por la conservación y cuidados de la limpieza y vegetación alrededor del proyecto, lo que le proporcionará una percepción de mayor naturalidad al mismo.

COMPONENTE FAUNA

Escenario sin proyecto

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación

Tendencias

La fauna continuaría viendo reducido su hábitat natural debido a la tendencia de desarrollo del sistema ambiental, obligándola a migrar a sitios con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras, particularmente reptiles y

Se podría generar una migración local de fauna, y el riesgo de afectación de ejemplares de fauna por la realización de las actividades del proyecto.

Para las actividades de demolición y despalme se realizarán acciones de ahuyentamiento y en caso necesario de reubicación de fauna para evitarles riesgo y propiciar su desplazamiento hacia áreas cercanas con





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

mamíferos.

vegetación, con lo que se evitaría una afectación directa a los ejemplares de fauna del sitio de proyecto. En la operación del proyecto se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de jardines con especies nativas que funcionen como atrayentes de entomofauna.

Escenario Ambiental Esperado

Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema ambiental.

Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente.

El proyecto tomará las medidas necesarias para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del proyecto.

Modificación de la calidad ambiental del sitio

Permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.

Disminuirá la calidad ambiental del sitio debido a la afectación a la presencia de fauna.

Se espera que el proyecto no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, particularmente aves, reptiles y entomofauna.

COMPONENTE FAUNA

Escenario sin proyecto

Escenario con proyecto

Escenario con 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. 138.01.03/1352/2025

Tendencias

Table with 2 columns: 'y sin medidas de mitigación' and 'y con medidas de prevención y mitigación'. The text discusses investment amounts, job generation (112 direct, 160 indirect, 20 direct), and environmental impacts.



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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Escenario Esperado

Ambiental

En términos de la economía local como un componente del sistema ambiental, es de esperarse un escenario más lento de desarrollo turístico y habitacional, ya que no se incentivaría la inversión en el ramo y en el área.

El escenario ambiental esperado sin la ejecución de las medidas de mitigación sería, en todo caso, el escenario más desfavorable es para la calidad ambiental, ya que no habría mitigación de impactos a los diferentes componentes ambientales, con el consecuente deterioro del ecosistema y amenazando, en consecuencia, la misma viabilidad económica del proyecto.

servicios e insumos, etc. Con la aplicación del sistema de medidas de mitigación se garantiza la permanencia del proyecto y por ello, en todas las etapas del desarrollo se dará prioridad de empleo a personas residentes de la zona, de este modo se impulsará el desarrollo económico de las comunidades aledañas y la generación de 45 empleos directos más 135 indirectos durante la construcción y 20 directos durante la operación.

Modificación de la calidad ambiental del sitio.

La calidad ambiental en términos de la economía local, sin un proyecto sustentable en el predio, continuará su lento crecimiento, al igual que en los asentamientos cercanos. Sin proyecto, la población local no sería beneficiada de ninguna forma en términos económicos directos.

En ausencia de medidas de mitigación, el ecosistema que permanecerá en el predio se verá afectado, ya que no se permitirá que las medidas cumplan con su objetivo de reducir y minimizar los impactos ambientales en presencia del proyecto, de tal manera que no se podrá conservar ni mejorar la calidad ambiental de acuerdo con lo planeado con las medidas de mitigación, perdiendo así gran parte del atractivo que motivo la inversión en primer

La ejecución del sistema de medidas de mitigación lo que garantizará la viabilidad ambiental y financiera del proyecto y su permanencia, por lo que el mejor escenario esperado en términos del apoyo a la economía local es precisamente este, en el que el proyecto operará en el marco del desarrollo sustentable, ejecutando todas y cada una de las medidas y acciones de mitigación establecidas en la MIA-G y además las que determine la autoridad, de tal suerte





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

lugar.

que, mientras esto se cumpla, el proyecto podrá seguir operando, generando empleos, favoreciendo el consumo de productos y servicios y captando divisas.

Por la magnitud y naturaleza del proyecto, localización, alteración actual del medio natural por actividades urbanas y turismo, se estima una mínima o no significativa afectación al medio natural que será consecuente con la calidad y cantidad de la producción o niveles de disponibilidad de los servicios ambientales. La continuidad del sistema natural será mínimamente afectada, los ecosistemas continuaran desarrollando los procesos ecológicos tales como refugio, alimento para la fauna, protección al suelo, regulación del clima, mantenimiento y recarga del manto freático y corrientes hidrológicas, captura de carbono y paisaje.

De acuerdo a la evaluación de los impactos ambientales generados por el desarrollo del proyecto, se considera que de manera global son poco significativos y que para la mayoría se implementaran medidas de prevención, mitigación y compensación, lo que hace al proyecto técnica y ambientalmente factible.

11. Opiniones recibidas

En respuesta al oficio núm. 138.01.03/0970/2025 del 24 de marzo de 2025 emitido por esta Oficina de Representación, la dependencia OROMAPAS informa en el oficio núm. D.G 0570/2025 de fecha 24 de abril de 2025 lo siguiente:

... Con la finalidad de aportar los comentarios pertinentes para saber si dichos proyectos tienen acceso a los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, acorde a la demanda de proyecto, así como también saber si el H. Ayuntamiento cuenta con vehículo tipo Vactor, al respecto le exteriorizo lo siguiente:

Agua potable: No existen servicios por parte de este Organismo Operador.

Alcantarillado San: No existen servicios por parte de este Organismo Operador.

Cuando se tenga la necesidad de prestar los servicios a través de los camiones de desazolve (tipo vactor) propiedad del Organismo Operador a los Consejos de Agua, a particulares, comerciales e industriales, se realizará aplicando el cobro apegado al reglamento interno de este Organismo Operador y teniendo siempre como prioridad la ciudadanía y usuarios en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

12. Análisis Técnico.





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

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

Al respecto, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por el **promoviente** 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 el **promoviente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que se hayan previsto.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; 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





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"CONDominio ANTHUS"** a ubicarse en los lotes de terreno marcados con las letras A, B, C, D, E, F Y 4A CLUSTER C-4 del Condominio Especifico Residencial Campestre Los Flamíngos perteneciente al Condominio Maestro Los Flamíngos, ubicado en la localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, coordenadas UTM de referencia: X= 468,013.584, Y= 2,293,275.388, DATUM WGS84.

El **proyecto** consiste en la construcción y operación de conjunto habitacional de 3 torres de departamentos (Total de departamentos: 37, cajones de estacionamiento: 82), unidad familiar, área de alberca, áreas comunes, áreas verdes, gimnasio y cancha de padel distribuidos en una superficie total de 6,240.41 metros cuadrados, ubicado en las coordenadas UTM X: 468,013.584, Y: 2, 293,275.388, Localidad de Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas.

Distribución de áreas	Superficie (m ²)
Unidad unifamiliar	490.58 m ²
Áreas comunes, casa club	192.79 m ²
Roof Garden	182.48m ²
Total	865.85 m²

Distribución por torre	Superficie (m ²)
Torre A	2437.18 m ²
Torre B	2446.88 m ²
Torre C	2436.15 m ²
Espacio de interconexión entre pasillos	

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Table with 2 columns and 2 rows. The top-right cell contains the value '149.66 m2'.

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud del 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 solicitarse a esta Oficina de Representación mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del proyecto.

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

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el Término PRIMERO del presente oficio, sin embargo, en el momento que el promovente decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al proyecto, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo a lo dispuesto en el Término QUINTO del presente oficio.

CUARTO.- El promovente, queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RLGEOPAMEIA, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Delegación





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Federal proceda conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

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 el **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

1. 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 ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales."* 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** en el Estado de Nayarit, haya realizado de dichos daños y de su propuesta de compensación.
2. 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.
3. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras,





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.

4. 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**, así como de sus residuos sólidos y líquidos, y al mencionar en el capítulo V de la **MIA** el desmonte y despalme en la etapa de preparación del sitio, deberá presentar en el mismo plazo mencionado anteriormente, los volúmenes removidos de vegetación y por lo tanto un plan de reforestación como medida de mitigación.
5. Debido a inconsistencias presentadas en la **MIA-P** respecto a las superficies del **proyecto** en la distribución de áreas, las cuales suman un total de **865.82m²** divididas en unidad unifamiliar, áreas comunes, casa club y Roof garden, cuando el **proyecto** consiste en la construcción y operación de conjunto habitacional de 3 torres de departamentos (Total de departamentos: 37, cajones de estacionamiento: 82), unidad familiar, área de alberca, áreas comunes, áreas verdes, gimnasio y cancha de padel distribuidos en una superficie total de 6,240.41 metros cuadrados. Por lo anteriormente mencionado, en un plazo máximo de 3 meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar las especificaciones de la distribución de las áreas del **proyecto**, ajustándose a la superficie que menciona de un total de 6,240.41 metros cuadrados.
6. 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.
7. Respecto a las fracciones: V.- Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales y VI artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**. Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.
8. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite de solicitud de 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,





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

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

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

NOVENO.- El **promoviente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad semestral. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Delegación Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

DÉCIMO.- La presente resolución a favor del **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.

DÉCIMOPRIMERO.- El **promoviente**, 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**.

DÉCIMOSEGUNDO.- La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA** vigilará el cumplimiento de los Términos y





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

Condiciones establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del RLGEPA.

DÉCIMOTERCERO.- 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.

DÉCIMOCUARTO.- Se hace del conocimiento al promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su RLGEPA 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 3ª fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DÉCIMOQUINTO.- Notificar el contenido del presente oficio al C. Jose Alfredo González Rojas, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

ATENTAMENTE
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACION

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



- C.c.p.- DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Para su conocimiento y efecto.- Presente.
C.c.p.- LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCIA.-Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas, 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.- CD MX
C.c.e.p.- LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CD MX





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

Oficio No. 138.01.03/1352/2025

C.c.p. Archivo: 18NA2025TD011

No. Bitácora: 18/MP-0012/03/25
JRG/OTA/APT/





COMPARECENCIA PERSONAL

En Tepic, Nayarit siendo las 11:55 horas del día 25 del mes de Abril 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.

JOSE ALFREDO GONZALEZ ROJAS quien se suscribe, y en carácter de Autorizado, El [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 De la resolución No. 138.01.03/1352/2025 de Fecha 24 de Abril de 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 (27) 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.

[REDACTED]

ABRAHAM SANCHEZ MORALES

[REDACTED]

