

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

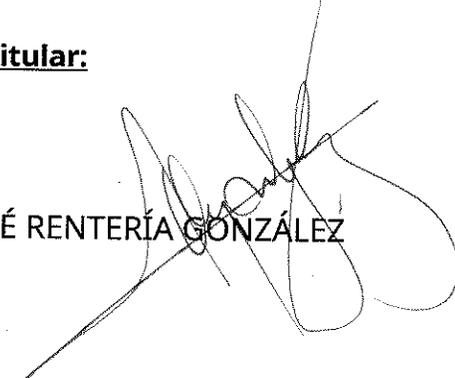
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

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





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Tepic, Nayarit a 27 de mayo de 2025.

Asunto: Se emite Resolutivo.



C. LAURA MARITZA JUÁREZ DE LA CRUZ
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
INMOBILIARIA BAINS S.A. DE C.V.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por la **C. Laura Maritza Juárez de la Cruz Representante Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA BAINS S.A. DE C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto denominado "Jardín de Eventos en la Playa Palito Verde", en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, se ubica se pretende instaurar en una porción de la Fracción 6A y B-2 del predio San Ignacio de la Cruz, mismo que se ubica al Poniente del poblado de La Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en las coordenadas WGS84 UTM X= 458537.89 y Y= 2292983.82.

RESULTANDO

- I Que el 11 de marzo de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha de 04 de mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la MIA-P del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave 18NA2024TD016. A través de Formato con Homoclave de formato FF-SEMARNAT-117 requisitado el 28 de febrero de 2024.
- II Que el 12 de marzo de 2024, la **promovente**, presentó la página del periódico de 12 de marzo de 2024, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

- III Que el 14 de marzo de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0012/24, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 07 al 13 de marzo de 2024 y extemporáneos.
- IV Que el 18 de marzo de 2024, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante oficios 138.01.03/1566/2024 y 138.01.03/1568/2024, ambos del 17 de abril de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, con Atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**), respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI Que el 17 de mayo de 2024, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Oficina de Representación, mediante oficio núm. 138.01.03/1949/2024 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII Que el 13 de septiembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito de fecha 12 de mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio del Resultando anterior, La cual se considerará par al Resolución del presente Oficio.
- VIII Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido en esta oficina de Representación respuesta alguna a las notificaciones referidas en el Resultando V del presente oficio, por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con el desarrollo del **proyecto**.

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, 15º fracciones I, IV y XII, 28º primer párrafo y fracciones VII y IX, 35º párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; Artículos 2º, 4º fracciones I y VII, capítulo III, Artículo 5º incisos O) y Q), 9º primer párrafo, Artículos 12º, 17º, 37º, 38º, y 44º del **RLGEEPA**; Artículos 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Artículos 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) 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. 138.01.03/1771/2025

Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **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 actividades destinadas a eventos y cambio de uso de suelo en terrenos forestales, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5º incisos O) y 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, la **promoviente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

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

Que como antecedente se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental núm. PFFPA/24.5/2C.27.5/0006/22/0152 de fecha 29 de noviembre de 2022, mediante la cual se sancionó al **promovente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es la siguiente:

RESOLUCIÓN ADMVA. No. PFFPA/24-5/2C.27.5/0006/22/0152 de fecha 29 de noviembre del año 2022.

Se transcriben algunos párrafos de su contenido.

CIRCUNSTANCIACIÓN DE LOS HECHOS PARTICULARES Y DE AQUELLOS QUE SE OBSERVAN DURANTE EL DESARROLLO DE LA VISTA DE INSPECCIÓN ORDINARIA: RECORRIDO DE CAMPO

Previa identificación del inspector actuante ante el C. JOSÉ GABRIEL VERA DE LUCIO y en presencia de los testigos de asistencia, estando constituidos en un predio en el Municipio de Bahía de Banderas Estado de Nayarit, en las coordenadas UTM de referencia 13Q: X=458292, Y=2293026; X=458271, Y=2293034; X=458350, Y=2293026; DATUM WGS854 y áreas adyacentes; lugar que corresponde a lo señalado en la Orden de Inspección No. PFFPA/24.3/2C.27.5/0006/22, se procede a realizar un recorrido, observándose lo que continuación se describe



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Un área de 11 000 m² con un perímetro de 846 m donde se realizó el corte natural del suelo; el área consiste en un terraplén, un camino de terracería que conecta con la ex carretera La Cruz de Huanacoxtle Punta de Mita, un camino para bajar a la zona colindante con el área de playa y otro terraplén colindante con el área de playa y/o risco.

En el área es posible observar cortes del perfil del suelo de hasta 6 metros, y ejemplares de la vegetación natural derribada, expuestos con todo y raíz, por lo que se presume de que estas actividades fueron realizadas con la utilización de herramienta mecánica, como lo es maquinaria pesada; asimismo, sobre el suelo es posible observar huellas de la maquinaria conocidas como orugas y los cortes de navaja de esta maquinaria.

La vegetación derribada y en pie observada corresponde a vegetación secundaria arbustiva típica de selva baja caducifolia, principalmente de las especies conocidas comúnmente como catisca, tepemezquite, tabachincillo, tasajillo, papelillo rojo, papelillo blanco y rosa amarilla.

El visitado menciona que las actividades fueron realizadas hace aproximadamente 6 (seis) meses, con la finalidad de crear un camino que llegara hasta la playa.

No se observa maquinaria al momento de la presente visita. Se solicita al visitado exhiba la Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que ampare las actividades que se realizaron, a lo que el visitado menciona no contar con esta autorización al momento de la visita.

Expuesto lo anterior, no debe pasar inadvertido por parte de esta autoridad que con fecha (04) cuatro de noviembre de 2022, dos mil veintidós, el C. HÉCTOR CARDENAS CURIEL, inspeccionado y responsable de las obras y actividades realizadas o que se están realizando en el Predio localizado en las coordenadas UTM 13Q: X=458292, Y=2293026; X=458271, Y=2293034; X=458350, Y=2293026; DATUM WGS854 en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, solicita a esta autoridad de manera expresa su interés de acceder a la compensación ambiental como beneficio sustitutivo a la reparación del daño a que hace referencia la fracción II, incisos b) y c) del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por ende, el Estudio de Daños Ambientales así como la medida de compensación propuesta por la persona moral inspeccionada deberán ser presentados ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales para su análisis, validación y evaluación al momento en que se ingrese el trámite de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental; los que deberán estar vinculados con las obras y actividades del Proyecto considerando su totalidad, con la finalidad de que permita realizar la evaluación de impactos ambientales acumulativos y sinérgicos, en tal sentido y, en relación a lo solicitado, deberá de estar atenta a lo ordenado en los puntos resolutivos del presente documento.

IX.- A).- Toda vez que la moral denominada INMOBILIARIA BAINS, S.A. DE CV., no acredita ante esta Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, contar con la autorización en materia de Impacto Ambiental por la realización de obras y actividades que fueron inspeccionadas, y que se desprenden en el





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

cuerpo de la presente resolución, de conformidad con lo expuesto en los considerandos de esta Resolución Administrativa; y en los términos previstos en los mismos, se le impone por la contravención a la fracción VII del artículo 28 párrafo primero, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el inciso D), fracción I, del artículo 5, primer párrafo, del Reglamento de la ley en comento, en materia de Evaluación de Impacto Ambiental una MULTA por el equivalente a 1050 (Mil cincuenta Unidades de Medida y Actualización), contemplada en los párrafos sexto y séptimo del apartado B, del artículo 26, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; ascendiendo la sanción a un monto de \$101,031.00 (Ciento un mil treinta y un pesos.00/100 Moneda Nacional); toda vez que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 171 párrafo primero, fracción I, penúltimo y último párrafo de la Ley en cita (la comisión de dicha infracción puede ser administrativamente sancionable con multa por el equivalente de 30 a 50,000 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal) que al momento de imponer la sanción cada Unidad de Medida y Actualización equivale a \$96.22 (Noventa y seis pesos 22/100 Moneda Nacional), en relación con los ordinales segunda y tercero transitorios del decreto por el que se declara reformas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación.

QUINTO. - Se ordena a la moral denominada INMOBILIARIA BAINS, S.A. DE C.V., por conducto de su Representante Legal, el C. HÉCTOR CÁRDENAS CURIEL, la REPARACIÓN TOTAL DEL DAÑO AL AMBIENTE ocasionado, conforme lo señalado en el artículo 13 y 16 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

Atento a que en fecha (04) cuatro de noviembre de 2022, dos mil veintidós, el C. HÉCTOR CÁRDENAS CURIEL, Representante Legal de la moral denominada INMOBILIARIA BAINS, S.A. DE C.V., localizado en las coordenadas UTM 13Q: X=458292, Y=2293026; X=458271, Y=2293034; X=458350, Y=2293026; DATUM WGS854 en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, solicitó a esta autoridad la compensación del daño producido como medida sustitutiva de la obligación de reparación, esta autoridad autoriza dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Para lo cual deberá presentar en el término de CUATRO MESES a esta autoridad copia certificada de las constancias de haber presentado la solicitud de evaluación y autorización ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto.

Se trata de un camino para acceder al borde de la playa Palito Verde, el terreno se conformará para la formación de unas plataformas que tendrán diferentes usos encaminados a proporcionar las facilidades necesarias para la realización de eventos sociales, tales como bodas y cumpleaños, entre otros. La superficie total del proyecto es de 3.60 hectáreas, dentro de las cuales se pretende desarrollar el proyecto.

Las plataformas, serán intercomunicadas por un "camino de acceso" que se construirá mediante la conformación de terreno natural, así como la implementación de obras de drenaje y superficie de rodamiento a base de concreto asfáltico o empedrado; el ancho de la superficie de circulación vehicular será de 5.40 metros





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

predominantemente y de solo 3 metros antes de llegar al frente del mar, para reducir la superficie de desplante de las vialidades y al mismo tiempo para evitar que se estacionen vehículos sobre la vialidad, el camino de acceso tiene una longitud total de 544.77 metros, con un ancho de superficie de rodamiento de 5.40 metros.

Dimensiones del proyecto.

La superficie total del **proyecto** es de 3.60 hectáreas, dentro de las cuales se pretende desarrollar el **proyecto**. El predio se subdividirá en las áreas que se describen en la siguiente tabla, además que contará con Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR).

Tabla de superficies y distribución		
Área	(m ²)	(m ²)
	Superficie construida	Obras por construir y área de Desplante
Camino de acceso (longitud total, 544.77 m.)	3180	2710
Plataforma 1		
Patio de maniobras y estacionamiento	2340	0
Plataforma 2	600	
Jardín de ceremonias		449.84
Palapa		62.96
Escalera		12.06
Áreas verdes		75.14
Plataforma 3	2170	
Jardín de eventos	782.44	782.44
Baño principal y de servicio	70.79	70.79
Habitación novios	51.2	51.2
Arreglo novias	36	36

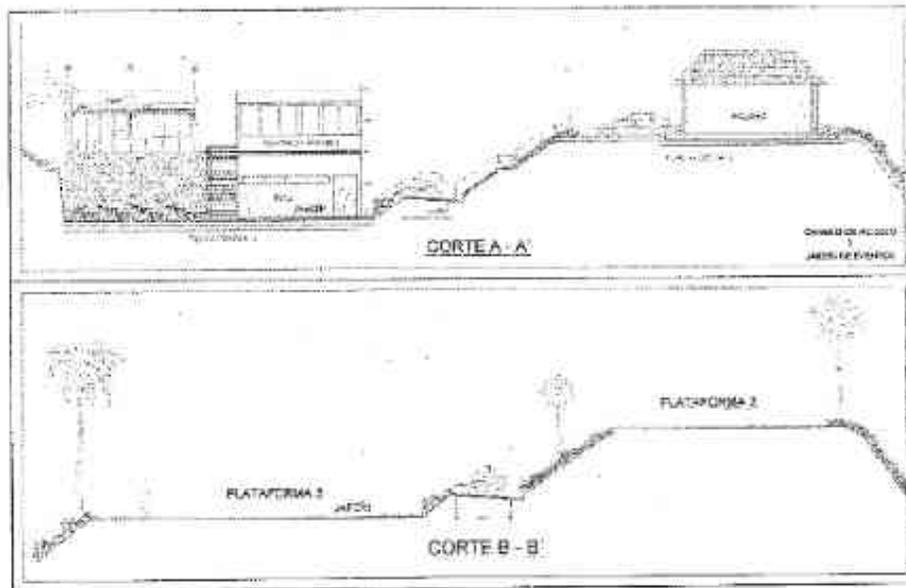




Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Oficinas	20.28	20.28
Bodega	35.72	35.72
Preparación de alimentos	68.93	68.93
Mantenimiento	20	20
Senderos y áreas libres de construcción	290.04	290.04
Escaleras	50.66	50.66
Áreas verdes	650	650
Acceso a la playa	20	20
Control de acceso	73.94	73.94



Además, que del requerimiento contenido en el oficio núm. 138.01.03/1949/2024 de fecha del 17 de mayo de 2024, de la solicitud de información adicional, al respecto la **promovente** refiere lo siguiente:

Que las obras sancionadas, obras existentes y obras por realizar son las siguientes:



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Obras existentes		Obras sancionadas por PROFEPA		Diferencia de superficies existentes y las sancionadas por PROFEPA
Concepto	Superficie m ²	Concepto	Superficie m ²	Superficie m ²
1. camino de acceso	3,180	Se realizó corte natural del suelo, consistente en un terraplén, un camino de terracería	11,000	2,710
2. Platafórmula 1	2,340			
3. Platafórmula 1	600			
4. Plataforma 3	2,710			
Obras por realizar				
Concepto	Superficie m ²			
1.- Un tramo de camino	2,710			
Total	11,000	Superficie de las obras que ocupará el proyecto 11,000 m²		

Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales.

Superficie por usos identificados la vegetación del Proyecto

FUENTE DE LA INFORMACIÓN	USO DE SUELO Y VEGETACIÓN	SUPERFICIE TOTAL ha
Uso de suelo y vegetación Serie VII INEGI	Vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia	1.1000
TOTALES:		1.1000

Estimación del número de organismos a remover y volumen por especie, por Propietario/Predio.

Estimación existencias volumétricas.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

MUNICIPIO	PROPIETARIO	SUPERFICIE ha	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	No DE INDIVIDUOS	VOLUMEN/ PREDIO M ³ RTA		
Bahía de Banderas, Nayarit	Inmobiliaria Bains S. A de C.V.	1.10 ha	<i>Estrato Arbóreo</i>					
			<i>Acacia paniculata</i>	Rabo de iguana	240	3.2690		
			<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo	18	0.6174		
			<i>Conostegia xalapensis</i>	Cacahuananche	240	8.4314		
			<i>Crescentia alata</i>	Coatecomate	18	0.2846		
			<i>Hellacarpus pallidus</i>	Chicharroncillo	18	0.4328		
			<i>Lysiloma divaricatum</i>	Tepemezquite	18	0.6830		
			<i>Subtotal</i>				555	13.7183
			<i>Estrato arbustivo</i>					
			<i>Acacia paniculata</i>	Rabo de iguana	277	1.0965		
			<i>Bumelia laetevirens</i>	Cupia	37	0.2262		
			<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo	18	0.1046		
			<i>Caesalpinia eriostachys</i>	Iguano	74	0.0295		
			<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	Camaron	55	0.2120		
			<i>Colubrina triflora</i>	Mata perro	462	0.0488		
			<i>Conostegia xalapensis</i>	Cacahuananche	37	0.2271		
			<i>Cordia curassavica</i>	Vara prieta	74	0.0005		
			<i>Crescentia alata</i>	Coatecomate	37	0.0711		





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	Brasil	37	0.0944
	<i>Heliocarpus pallidus</i>	Chicharroncillo	277	0.8700
	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo	37	0.2137
	<i>Lonchocarpus megalanthus</i>	Taliste	18	0.0174
	<i>Randia armata</i>	Crucillo	74	0.0935
	<i>Randia mitis</i>	Crucecilla	18	0.0009
	<i>Trichilia havanensis</i>	Garrapatilla	37	0.0545
	Subtotal		1,571	3.3607
	Estrato Herbáceo			
	<i>Euphorbia heterophylla</i>	Lechilla	2,773	0
	<i>Oplismenus burmannii</i>	Pasto carricillo	11,092	0
	<i>Phaseolus coccineus</i>	Frijolillo	8,319	0
	<i>Ipomea purpurea</i>	Jalapilla	5,546	0
	Subtotal		27,730	0.000
	TOTAL		29,856	17.0790

Dadas las características del arbolado identificado en la zona, sus dimensiones y conformación, evaluadas cualitativamente por el personal técnico, así como por habitantes de la zona, conocedores de las especies y características de la madera de estas, se estimó que el producto susceptible de obtener es considerado como material secundario, que puede ser utilizado para elaboración de mangos para herramientas, postes para cercos perimetrales y como combustible para preparación de alimentos.

Sin embargo, una parte del material vegetal resultante de la remoción de vegetación del proyecto, por ser incosteable su extracción dado el poco volumen que se afectará, se utilizará en la construcción de obras de conservación de suelo e infiltración de agua de lluvia.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Descripción de las etapas del proyecto.

Etapas de preparación del sitio:

Trazo.

La actividad consiste en trazar la ubicación de las obras de acuerdo con el plan de trabajo comenzando por el camino de acceso que servirá para acceder al resto de las obras.

CAMINO DE ACCESO.

Se realizarán los trazos del eje y los "ceros" a donde patean los cortes y terraplenes, es decir que los ceros son los puntos definidos por el proyectista que delimitan hasta donde será necesario desmontar y despallar para conformar los cortes y terraplenes que darán forma al camino.

Además, se hará el ahuyentamiento de fauna mediante la utilización de claxon de viento portátil para procurar que la fauna se retire de la zona. En el caso de rescate de fauna, es muy probable que sea necesaria la reubicación de algunos nidos de pájaros solamente, ya que por una parte la superficie de desplante del proyecto no es muy extensa y las especies que pueden estar en la zona tendrán tiempo de retirarse con el ahuyentamiento.

Desmante.

La realización será de forma mecánica y manual, con el uso de maquinaria y con palas, picos, barras, machetes y motosierras para hacer el trasplante de los árboles que reúnan las condiciones para ser trasplantados y desmontando los demás árboles dentro del trazo, troceándolos para aprovecharlos como madera para postes y/o palapas.

Se encargará también de rescatar la flora que se encuentre dentro de polígono del **proyecto**, enfocándose en las especies arbóreas de mayor aporte ambiental y que se encuentren dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Todos los organismos vegetales rescatados serán trasplantados en las áreas destinadas como áreas verdes y de conservación dentro del **proyecto**, en el caso de que esta actividad se ejecute en temporada de lluvia, serán transportadas al vivero que tiene la **promovente** para su cuidado hasta el momento en que sea adecuado su trasplante que sería después de que se hubieran terminado las actividades de movimiento de tierras y trabajos de construcción, para evitar que sufran algún daño y se disminuyan las posibilidades de sobrevivencia.

El desmante en conclusión incluye las siguientes actividades:

- I Delimitación de las áreas de desplante o construcción en los que se realizará remoción de vegetación.
- II Obtención de materias primas forestales maderables para su aprovechamiento en postería, vigas y leña.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Derribo.

Consiste en separar el árbol de su pie, es una actividad riesgosa en las operaciones de derribo de vegetación forestal, por lo que se requiere personal bien capacitado.

Derrame y troceado.

Consiste en cortar todas las ramas del árbol que están ligadas al tronco, de manera en que se quedan trozos de las dimensiones deseadas, preferentemente rectos. Esta acción incluye el fuste del árbol, que se corta en secciones de una misma longitud, dependiendo del uso al que se destinará la madera.

Etapas de construcción.

Despalme.

Una vez terminado el desmonte, se procede con el despalme por medio de equipo mecánico que puede ser una excavadora o un tractor. Se procurará que el material producto de despalme quede a los costados del camino para que sea aprovechado para arropar los taludes de los terraplenes y propiciar la regeneración de la vegetación.

El despalme consiste retirar la capa de suelo vegetal, incluyendo tocones y la parte de la raíz que puede estorbar el tránsito de la maquinaria, así como la materia orgánica, apartando el material para su utilización en el acondicionamiento y manejo de áreas a reforestar.

La remoción de estos materiales será utilizando maquinaria pesada. El material producto de despalme se coloca en los sitios desprovistos de vegetación para almacenarlos hasta el momento en el que sea necesario reutilizarlos para el arropo de taludes de terraplenes del camino, con la intención de que sirva como abono para recuperar el crecimiento de la vegetación existente y de aquella que se establezca para compensar la pérdida de vegetación y restablecer a corto plazo funciones tributarias de producción de bienes y servicios ambientales.

En cuanto a la estructura de terracerías y pavimento, serán construidas de acuerdo a las recomendaciones y diseño basados en el estudio de mecánica de suelos:

Cortes.

Se realizarán de acuerdo a las necesidades que indica el proyecto en cuanto a curvas verticales. Se realizará una extracción de suelo y roca hasta alcanzar la calidad requerida, el producto de los cortes se compensará para la construcción de terraplenes.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Terraplenes.

Se construirán en tramos de camino donde haga falta material para cumplir con la sección del proyecto geométrico. Se utilizará material producto de los cortes que cumplan con la calidad requerida.

Obras de drenaje (alcantarillas).

Para la construcción de la vía, se colocarán alcantarillas, las cuales son obras de drenaje que se construyen adyacentes a los hombros de la corona, con el objeto de interceptar el agua que escurre sobre la superficie de la corona, de los taludes de los cortes o del terreno contiguo, conduciéndola a un sitio donde no haga daño a la vialidad principal o a terceros.

Se construirán 1 o dos obras de drenaje, así como cunetas y bordillos para la adecuada conducción de los escurrimientos naturales y pluviales:

Excavaciones: Se realizará el desmonte o limpieza del terreno previo a los trabajos de excavación para el desplante de los tubos sobre plantilla de material compactado. El fondo de la excavación deberá estar limpio de raíces y troncos o cualquier material suelto.

Rellenos: Los materiales que se empleen en el relleno de las excavaciones en las obras de drenaje de la excavación para la formación del relleno se deberá hacer con material de préstamo de bancos autorizados de la zona.

Para el relleno de alcantarillas, el material deberá extenderse en capas simétricas colocadas tanto al eje transversal de la estructura como a su eje longitudinal.

Mampostería: Elementos estructurales que se construyen con piedra juntada con mortero de cemento o cal o sin juntar. Las piedras deben pesar aproximadamente 30 kg, excepto las que se empleen para acuñar, se desecharán las piedras redondeadas y los cantos rodados sin fragmentar. Las piedras deben de estar limpias y exentas de costras.

Zampeados con mampostería: Se construirán en el lugar de las dimensiones y con las demás características que fije el **proyecto** una vez terminada y afinada la superficie por zampear, se seguirá el proceso constructivo de las mamposterías.

Tuberías de polipropileno: Son las que se construyen con una o varias líneas de tubos fabricados a partir de resina virgen de polietileno.

PLATAFORMAS.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Primer paso consiste en rescatar la flora y fauna dentro del perímetro donde se construirán ésta y después se continúa con el desmonte.

Despalme.

Se procede mediante medios mecánicos, con la ayuda de una excavadora o tractor para retirar la capa vegetal.

Corte del terreno natural.

Una vez desmontada y despalmada la superficie que ocuparán las plataformas, se colocará la delimitación y los niveles de corte para nivelar la superficie del terreno con las pendientes necesarias para evitar que el agua de lluvia se estanque y especialmente para dar los niveles de desplante marcados en el **proyecto** para las edificaciones.

Ya con las plataformas a nivel de desplante de las edificaciones, se trazará la ubicación de las edificaciones en las plataformas 2 y 3 donde se construirán las siguientes edificaciones y áreas:

• **Plataforma 2:**

- Jardín de ceremonias.
- Palapa.
- Escaleras.
- Áreas verdes.

• **Plataforma 3:**

- Jardín de eventos.
- Habitación de novios.
- Baños de hombres y mujeres (primer nivel).
- Preparación de alimentos (segundo nivel).
- Oficinas.
- Bodega.
- Preparación de alimentos.
- Mantenimiento.
- Baños para el personal de servicio.
- Senderos y áreas libres de construcción.
- Escaleras.
- Áreas verdes.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

• **Plataforma 3:**

Se trazará la plataforma 3 para iniciar los trabajos de construcción, donde se iniciará la cimentación para la edificación de 2 niveles que alojarán los baños de hombres-mujeres en la planta baja y la preparación de alimentos en planta alta, junto con las escaleras para acceder de un nivel al otro en esta plataforma.

En esta plataforma se nivelará y compactará la superficie colindante con la zona federal para poner sobre ella una capa de tierra vegetal para sembrar pasto que tiene varias características, entre ellas que es resistente al pisoteo.

El diseño estructural de la cimentación se definirá en base a los resultados de capacidad de carga del terreno que determine el estudio de mecánica de suelos, para dimensionar las zapatas y trabes de cimentación a base de concreto hidráulico armado con varillas corrugadas.

Sobre la cimentación se levantará la estructura de la construcción a base de dadas de desplante, muros de block, castillos, dadas de remate, losas de piso, entrepiso y tapa de concreto armado, en base del diseño estructural.

Conforme avance la obra, se incorporarán las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, vos y datos, cuyas canalizaciones a base de tuberías, cajas de conexiones y piezas como codos, coples, etc., irán ahogados en losas y muros, para tener las instalaciones ocultas.

Una vez concluida la "obra negra", que consiste en la construcción de la cimentación, dadas, muros, castillos, losas e instalaciones, sigue la "obra gris", que es la colocación de los aplanados de muros con mortero, cemento-arena, para posteriormente comenzar con la colocación de los acabados en pisos y muros y techos, de la mano con la instalación de la cancelería de aluminio o pvc en ventanas y baños, así como la colocación de puertas, muebles de baño, lámparas, pagadores y contactos.

En el inter de la colocación de acabados, que incluye a aplicación de la pintura en muros interiores y de fachadas, se procederá con la impermeabilización de las azoteas, generando en primer lugar con rellenos de hormigón superficies con pendiente hacia los bajantes pluviales para drenar el agua de lluvia, una vez concluidos y secos los rellenos, se procede a la aplicación del impermeabilizante ya sea termo fusionado o el tradicional impermeabilizante de cubeta aplicado con cepillo de yute.

Durante las fases de cimentación y de obra negra se harán las excavaciones en pisa para alojar las tuberías y conexiones que componen los sistemas hidráulico y sanitario. Este último será conectado al Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales que consistirá en un Depurador Ecológico. Se opta por esta solución





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

debido a que no existen en el área servicios municipales de recolección de aguas negras.

El proceso constructivo descrito en los párrafos anteriores es el mismo que se llevará a cabo para la construcción de la habitación para los novios, oficinas, bodegas para eventos, mantenimiento y baños para el personal de servicio, así como para la caseta que se construirá en la entrada del **proyecto** para el control de acceso y vigilancia.

En el caso de las áreas verdes de las plataformas 2 y 3, donde se instalará una especie de zoysia, que servirá para montar en ella toldos, sillas, mesas y demás elementos que se necesiten para los eventos. Para llegar a este punto será necesario el proceso de desmonte, despalme y corte descritos anteriormente para tener una superficie uniforme y con pendientes muy suaves que drenen eficientemente el agua de riego o lluvia que a la vez permitan tener una superficie lo suficientemente plana para los montajes del mobiliario para los eventos.

Plataforma 2:

Se construirá una palapa cuyas columnas circulares de 30 cm de diámetro serán hechas de concreto hidráulico armado y acero de refuerzo. La estructura del techo de la palapa será hecha con vigas y morillos de madera de guayabillo y la cubierta se formará con palma real.

Para la construcción del piso se cubrirá el techo de la palapa, se conformará el terreno de manera manual con ayuda de hilos, mangueras de nivel y compactadores vibratorios para dar una superficie horizontal y compactada, sobre la cual se colará una losa de concreto de 200 kg/cm² de resistencia, acabado lavado con gravilla y cenefas de piedrillas negras lajeadas.

Esta área quedará así, ya que la finalidad es que se le dé el uso que requiera el montaje que cada organizador requiera, ya sea para colocar mesas, mobiliario tipo lounge, bancas para ceremonias, para recibir invitados montando mesas para bebidas previas a la cena, etc. el resto de la plataforma será área verde donde predominará el pasto para montar el altar y bancas para ceremonias. Para esto, sobre la plataforma nivelada con pendientes muy ligeras para drenar el agua de la superficie, se colocará una capa de tierra vegetal de 10 cm sobre la cual se instalará el pasto.

Plataforma 1:

El primer paso para la construcción consistirá en el desmonte y despalme y corte de acuerdo con los datos topográficos que se marcarán mediante estacas que delimitarán el área de trabajo y los datos de corte que se requieren para lograr la nivelación del terreno de manera que sirva como un patio de maniobras 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. 138.01.03/1771/2025

estacionamiento.

Una vez nivelada la superficie y verificada la eficiencia de drenaje de la misma, se optará por darle acabado con grava y gravilla para estabilizar la superficie de rodamiento y permitir la infiltración del agua de lluvia.

Cabe mencionar que una vez concluidos los trabajos de movimientos de tierras se procederá al arroje de los taludes que se hayan formado en las orillas del camino y las plataformas, mediante la colocación de tierra vegetal que se retiró de las áreas del **proyecto** y que se almacenó para el fin ahora descrito.

Luego de dicho arroje y si la temporada de lluvias está presente, se ejecutarán trabajos de reforestación tanto en los taludes arrojados como en las áreas deforestadas de la zona que marque el programa de reforestación.

PAVIMENTACIÓN DEL CAMINO DE ACCESO.

Cuando esté por concluir la etapa de construcción de las edificaciones, se procederá con la conformación de la capa de base que soportará el pavimento del camino de acceso.

El material con el que se hará la base se definirá de acuerdo a lo que determine el estudio de mecánica de suelos, ya sea que se recomiende adquirir el material formado de grava-arena en una cierta proporción, proveniente de un banco de material cercano al **proyecto**, o que el propio material producto de corte tenga la calidad para ser utilizado en combinación con algún porcentaje de cemento o cal para dar la resistencia necesaria para una base. Una vez conformada y compactada la base, se procederá con la colocación de la capa de pavimento que podrá ser de mezcla asfáltica o empedrado.

Para el caso de la mezcla asfáltica, el proceso consiste en la preparación de la superficie de la base a la que una vez que esta debidamente nivelada y compactada, se le aplica un riego de impregnación con emulsión asfáltica con objeto de impermeabilizarla y favorecer la adherencia entre ella y la capa asfáltica, así como de darle protección para conservarse en buen estado hasta que se le aplique dicha carpeta asfáltica.

Previo a la colocación de la carpeta asfáltica se hace un barrido de la superficie de la base, ya sea con una barredora mecánica o con cepillos anchos, para inmediatamente aplicar el riego de liga que es un material asfáltico cuya función es la de mejorar la adherencia entre la base y la carpeta asfáltica, el riego de liga se aplica también con ayuda de pipa petrolizadora.

Las obras que se realizarán para la pavimentación de los caminos de acceso son los siguientes, que están





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

descritos más detalladamente en la **MIA-P**:

- 1 Tendido de mezcla asfáltica.
- 2 Compactación.
- 3 Camino empedrado.
- 4 Obras complementarias.
- 5 Señalización horizontal y vertical.

Drenaje sanitario.

Durante el proceso de construcción de la cimentación para las edificaciones, en específico para las que se instalarán los servicios de regaderas, lavabos y lavaderos, se instalarán las tuberías y conexiones tanto en pisos como en muros para canalizar las aguas grises para ser tratadas en el depurador ecológico (descrito detalladamente en la **MIA-P**), con la finalidad de que dichas aguas sean tratadas y aprovechadas para el riego de aguas verdes.

En lo referente a los servicios básicos, la descripción es la siguiente:

Agua potable.

Se instalará tuberías y conexiones de pvc hidráulico para generar redes de distribución de agua a los baños, áreas de preparación de alimentos y arreglos florales. Adicionalmente se instalará una línea de alimentación para dichas áreas proveniente de dos tanques de almacenamiento de agua que se instalarán a orillas de la plataforma 1.

El suministro de agua será obtenido de un pozo profundo ubicado en el noroeste del **proyecto**, y será transportada al **proyecto** mediante una pipa propiedad de la **promovente** que depositará el agua en un par de tanques reguladores (cisternas) con capacidad de 20,000 litros. Dicho pozo cuenta con concesión a través de Concesión No.NAY108969 Entidad Federativa: NAY, Versión: 2, Fecha de emisión: 29/06/2021.

La **promovente** refiere que la red para el alcantarillado, el tratamiento será a través de la instalación de un Depurador Ecológico, que degrada la materia orgánica por microorganismos vivos que se desarrolla en ambiente libre de oxígeno.

Drenaje pluvial.

Las aguas pluviales se canalizarán al subsuelo, mediante obras de captación tales como cunetas y de ser necesario se instalarán tuberías de polipropileno para que cruce la vialidad algún escurrimiento pluvial.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Instalaciones eléctricas.

Serán subterráneas en su totalidad, las canalizaciones se harán de acuerdo a norma, se usarán tuberías y/o ductería del material que garantice la calidad requerida por el **proyecto**, se usará alambre, cable y/o cordón, la marca y la calidad según lo amerite el diseño, así como el cálculo eléctrico.

Instalaciones telefónicas.

Serán ocultas, los ductos y cableados serán determinadas junto con el proveedor de servicio una vez definidas las necesidades concretas del **proyecto**, pudiendo ser de fibra óptica y serán responsabilidad de la compañía asignada para la realización de los trabajos.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

A continuación, se desglosan las obras provisionales que se realizarán durante la etapa de construcción. Cabe señalar, que éstas se construirán con material prefabricado, totalmente desmontable y se ubicarán en sitios que posteriormente serán aprovechados o en áreas desprovistas de arbolado, lo que facilitará su retiro y la restauración del área del **proyecto**. En virtud de disponerse de suficiente espacio, dichas obras provisionales se ubicarán en los sitios donde no se interfiera con el proceso constructivo. También aclarar que el predio está comunicado por lo que no existe la necesidad de realizar construcción de caminos de acceso al equipo y maquinaria.

Almacenes, bodegas y talleres. - Se construirán las siguientes obras provisionales de apoyo:

Almacén - Bodega. - A base de material prefabricado se construirán 1 bodega de 20 m², de techo lámina galvanizada y paredes de triplay de madera, para almacenar material Intemperizable (cal, cemento, etc.) y herramientas e insumos de construcción de uso diario.

Se habilitará un espacio como taller que será de 25 m², de techo lámina galvanizada y block, en una plataforma de material nivelado y compactado de 6.00 x 6.00 sin muros y techo de lámina.

Campamentos, dormitorios y comedores. - Para los trabajadores que requerirá la obra se acondicionará una palapa con material producto del desmonte en 20 m², con techo de palma.

Debido a la cercanía de localidades de donde provendrán los trabajadores, no existe necesidad de construir un campamento.

Instalaciones sanitarias.- Durante la preparación del sitio y la construcción en la obra existirán suficientes





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

letrinas móviles, en una proporción mínima de 1 por cada 20 trabajadores que laboren en las etapas de preparación del sitio y construcción, colocadas estratégicamente en los frentes de trabajo.

Oficina provisional.- De ser necesario, la oficina provisional será establecida en una caseta móvil, por lo que no requerirá superficie para establecer plataformas, solamente se estacionará en un sitio desprovisto de vegetación para su posterior movilización al concluir los trabajos de construcción, tal oficina requerirá un espacio aproximado de 5 x 15 m.

Las actividades de reparación y mantenimiento de maquinaria se realizarán en sitios autorizados (talleres cercanos) y esto solo en caso de ser necesario, el combustible será cargado a las máquinas mediante un vehículo que se acerque a donde estas se encuentren dentro de la obra.

Adicionalmente, se tendrá un vivero temporal de 100 m², en el cual se resguardarán temporalmente las especies a trasplantar en caso necesario y reproducción de especies nativas. Una vez terminadas las actividades de reforestación y rescate de especies de flora, será desmantelado considerando que será rustico con materiales tales como madera y malla sombra.

Cabe señalar que no se almacenarán sustancias peligrosas, por lo que no será necesario contar con un programa de manejo de derrames o de manejo de residuos peligrosos. Los desechos sólidos domésticos y de manejo especial producidos durante la preparación del sitio y construcción por las distintas actividades serán recolectados, manejados y enviados al tiradero municipal, a centros de reciclaje como los de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, Sayulita y San Francisco o al sitio que la autoridad disponga, del mismo modo, los residuos generados en los baños portátiles serán recolectados por la empresa que se contrate, la cual será la responsable de disponerlos en sitios autorizados.

En cuanto a la accesibilidad del lugar, cabe mencionar que el **proyecto** colinda con la antigua carretera La Cruz de Huanacaxtle - Punta de Mita, así mismo tendrá el propio camino en **proyecto**, por lo que este punto está resuelto.

Los residuos terrígenos como suelos generados en el desplante del proyecto serán depositados a las orillas de las áreas de despalme o en un sitio específico que no presente cubierta vegetal para su posterior uso en las prácticas de restauración de suelos y revegetación de áreas afectadas y áreas verdes. No se prevén sobrantes significativos de material geológico, ya que en su mayoría serán utilizados en nivelaciones.

Los materiales pétreos para la construcción, serán adquiridos de bancos de préstamos de materiales





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

debidamente autorizados por la **SEDESU**.

Tomando como base el tipo de obra y actividades a realizarse, el programa de operación y mantenimiento puede ser resumido de la siguiente manera:

- **Operación y mantenimiento de instalaciones y edificaciones:** Consistirá en la limpieza y mantenimiento normal de jardinería e instalaciones de electricidad, agua, sanitaria, telefonía, gas, etc. También será realizado un mantenimiento constante de exteriores que consiste en el pintado de las paredes y fachadas de las diversas edificaciones principalmente. Asimismo, de ser necesario se darán mantenimientos mayores y remodelaciones. Con respecto a la fauna nociva, se contratará el servicio que realizará fumigaciones periódicas preventivas con sustancias autorizadas.

Los residuos sólidos que se generarán serán los comunes (papel periódico, papel higiénico, cartón, desperdicios de comida, latas de aluminio, plástico, etcétera), para lo cual se contempla un programa de manejo de residuos sólidos, dentro de las instalaciones, el que considerará entre otras metas, separar los materiales sintéticos de los residuos orgánicos.

Las medidas de mitigación y recomendaciones para evitar desequilibrios ambientales en la etapa de operación, se describen en el apartado correspondiente a la generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera y específicamente en el capítulo correspondiente a las medidas de prevención, minimización, restauración, compensación o mejoramiento ambiental.

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación, incluye mantenimiento preventivo y correctivo por parte de la **promovente**. De manera general, se considera que el programa de mantenimiento se refiere básicamente a la conservación del buen estado del camino de acceso, de las edificaciones, áreas verdes, del sistema de electrificación, de agua entubada y del drenaje sanitario, entre otros, cuidando o manteniendo su buen estado y seguridad, estos últimos aspectos, serán una de las responsabilidades de los operarios del proyecto, estas acciones son consideradas como permanentes.

En lo concerniente a la calendarización y tipo de los equipos y obra que requieren de mantenimiento, serán comprometidas estableciéndose un programa de operación, excepto por la limpieza y barrido que deberán hacerse diariamente por la administración de cada concepto que conforma el **proyecto**.

Las actividades de mantenimiento más comunes y su periodicidad dentro de las instalaciones del **proyecto**, se enlistan a continuación:





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

- **Diario y Semanal:**
 - Limpieza de la vialidad.
 - Riego de áreas verdes.
 - Jardinería y pastos

- **Mensualmente:**
 - Servicio a jardinería.
 - Revisión de aspersores, filtros y bombas del sistema de riego.

- **Anualmente:**
 - Revisión y mantenimiento de bombas e instalaciones hidráulicas, mecánicas.
 - Servicio a los transformadores.
 - Pintado de registros de instalaciones (gas, agua, drenaje y energía eléctrica).

- **Cada dos años:**
 - Limpieza y desazolve de registros de instalaciones.

- **Cada tres años:**
 - Revisión y mantenimiento de impermeabilizantes de áreas comunes.

Programa de Control Integral de Plagas.

En conjunto con el programa de mantenimiento general, será implementado un plan de control integral de plagas (**PCIP**), cuyo propósito es minimizar la necesidad del control químico de plagas. Se puede definir el **PCIP** como el conjunto con los métodos de control de plagas, y estrategias de control disponibles para prevenir un nivel inaceptable de daño por plaga. El **PCIP** se escribe detalladamente en la **MIA-P**.

Plan de Respuesta para Emergencias.

La operación y el mantenimiento del **proyecto** requieren del desarrollo de un plan de respuesta para el caso de emergencias. Los posibles accidentes que pudieran ocurrir dentro de la etapa de operación y mantenimiento incluyen desde los daños físicos a residentes o al personal hasta el derrame de productos empleados durante el mantenimiento de las instalaciones, se elaborará y aplicará un Plan de Emergencias específico para el **proyecto**.

Se contará con el equipo de emergencia para responder ante cualquier evento que así lo requiera. Los equipos de protección contra incendios estarán de acuerdo a los códigos locales, así como a las instrucciones de los





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

proveedores de los diferentes materiales empleados en la operación.

Etapa de abandono del sitio.

Se considera una vida útil de 80 años, aunque este **proyecto** es considerado como permanente, tomando en cuenta que los materiales que se utilizarán en la construcción son de amplia duración.

No se tiene planeado por parte de la **promovente**, planes para uso del área al concluir la vida útil del **proyecto**, considerando que su destino es permanente con una vocación habitacional turística con servicios turísticos básicos, por lo que no será necesario implementar medidas de rehabilitación, compensación o restitución de la zona.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

A continuación, se desglosan las obras provisionales que se realizarán durante la etapa de construcción. Cabe señalar, que éstas se construirán con material prefabricado, totalmente desmontable y se ubicarán en sitios que posteriormente serán aprovechados o en áreas desprovistas de arbolado, lo que facilitará su retiro y la restauración del área del **proyecto**. En virtud de disponerse de suficiente espacio, dichas obras provisionales se ubicarán en los sitios donde no se interfiera con el proceso constructivo. También aclarar que el predio está comunicado por lo que no existe la necesidad de realizar construcción de caminos de acceso al equipo y maquinaria.

Almacenes, bodegas y talleres. - Se construirán las siguientes obras provisionales de apoyo:

- **Almacén - Bodega.**- A base de material prefabricado se construirán 1 bodega de 20 m², de techo lámina galvanizada y paredes de triplay de madera, para almacenar material intemperizable (cal, cemento, etc.) y herramientas e insumos de construcción de uso diario.

Se habilitará un espacio como taller que será de 25 m², de techo lámina galvanizada y block, en una plataforma de material nivelado y compactado de 5.00 x 6.00 sin muros y techo de lámina.

- **Campamentos, dormitorios y comedores.**- Para los trabajadores que requerirá la obra se acondicionará una palapa con material producto del desmonte en 20 m², con techo de palma. Debido a la cercanía de localidades de donde provendrán los trabajadores, no existe necesidad de construir un campamento.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

- **Instalaciones sanitarias.**- Durante la preparación del sitio y la construcción en la obra existirán suficientes letrinas móviles, en una proporción mínima de 1 por cada 20 trabajadores que laboren en las etapas de preparación del sitio y construcción, colocadas estratégicamente en los frentes de trabajo.
- **Oficina provisional.** De ser necesario, la oficina provisional será establecida en una caseta móvil, por lo que no requerirá superficie para establecer plataformas, solamente se estacionará en un sitio desprovisto de vegetación para su posterior movilización al concluir los trabajos de construcción, tal oficina requerirá un espacio aproximado de 5 x 15 m.

Las actividades de reparación y mantenimiento de maquinaria se realizarán en sitios autorizados (talleres cercanos) y esto solo en caso de ser necesario, el combustible será cargado a las maquinas mediante un vehículo que se acerque a donde estas se encuentren dentro de la obra.

Adicionalmente, se tendrá un vivero temporal de 100 m², en el cual se resguardarán temporalmente las especies a trasplantar en caso necesario y reproducción de especies nativas. Una vez terminadas las actividades de reforestación y rescate de especies de flora, será desmantelado considerando que será rustico con materiales tales como madera y malia sombra.

Cabe señalar que no se almacenarán sustancias peligrosas, por lo que no será necesario contar con un programa de manejo de derrames o de manejo de residuos peligrosos. Los desechos sólidos domésticos y de manejo especial producidos durante la preparación del sitio y construcción por las distintas actividades serán recolectados, manejados y enviados al tiradero municipal, a centros de reciclaje como los de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, Sayulita y San Francisco o al sitio que la autoridad disponga, del mismo modo, los residuos generados en los baños portátiles serán recolectados por la empresa que se contrate, la cual será la responsable de disponerlos en sitios autorizados.

En cuanto a la accesibilidad del lugar, cabe mencionar que el proyecto colinda con la antigua carretera La Cruz de Huanacaxtle - Punta de Mita, así mismo tendrá el propio camino en proyecto, por lo que este punto está resuelto.

Los residuos terrígenos como suelos generados en el desplante del proyecto serán depositados a las orillas de las áreas de despalme o en un sitio específico que no presente cubierta vegetal para su posterior uso en las prácticas de restauración de suelos y revegetación de áreas afectadas y áreas verdes. No se prevén





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

sobrantes significativos de material geológico, ya que en su mayoría serán utilizados en nivelaciones.

Los materiales pétreos para la construcción, serán adquiridos de bancos de préstamos de materiales debidamente autorizados por la SDS.

Cálculo de consumo de agua y la generación de residuos líquidos y sólidos para cada etapa del proyecto.

Etapa	Tipo de residuo	Fuente de emisión	Volumen promedio
Preparación del sitio y construcción.	Aguas residuales sanitarias.	Trabajadores (sanitarios portátiles operados bajo contrato con la promovente).	Variable, aunque bajo control.
	Residuos sólidos domésticos.	Trabajadores (88) 0.850 kg (promedio nacional de residuos sólidos urbanos generados por personas).	74.8 kg/día x 220 días= 14,960 kg al año.
Operación y mantenimiento.	Residuos sólidos domésticos.	25 trabajadores con actividad 105 días al año.	21.25 kg/día= 2,231.25 kg/año.
		250 invitados ocupación máxima por evento. 35 eventos al año.	250 kg/día Total= 212.5 kg/día. 7,437.5 kg. Total: 9,668.75 kg.
	Aguas residuales.	25 trabajadores x 10 litros/día. 25 trabajadores con gasto promedio de 250 litros/día; con actividad de 105 días al año.	250 litros/día. 26,250 litros/año. 2,500 L.P.E.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

	250 invitados por eventos a razón de generación de aguas residuales de 10 litros/persona/día. 35 eventos al año.	87,500 litros/año. Total: 113,750 litros/año.
Pozo para aprovechamiento de aguas subterráneas, transportado en pipa y abasto y almacenado en tinacos distribuidos en el sitio del proyecto .	25 trabajadores x 20 litros al día. 25 trabajadores con gasto promedio de 500 litros por de 105 días, actividad de 105 días al año. 250 invitados por eventos a razón de generación de aguas residuales de 40 litros/persona/día. 35 eventos al año.	500 litros/día. 52,500 litros/año. 10,000 litros/día. 350,000 litros Total: 402.500 litros /año.
Agua tratada en la planta de tratamiento.	Áreas verdes (pasto y plantas de ornato). Riegos regulares al menos un riego por mes a lo largo de la época de secas, se estiman 8 meses.	13,750 litros/riego. Consumo estimado de 110,00 litros/año.
Pozo para aprovechamiento de aguas subterráneas, transportado en pipa y abasto y almacenado en tinacos.	Área reforestada del proyecto (especies forestales) un riesgo de auxilio en 8 meses del año (octubre a junio), por tres años.	El programa de reforestación contempla establecer 1,946 organismos, se estima aplicar 5 litros/riego a cada planta, demanda un volumen de 9,734 litros.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

			Demanda anual por 8 riegos: 77,872 litros.
--	--	--	--

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

Los residuos sólidos que se generarán durante la preparación del sitio y construcción, serán los comunes de este tipo de proyectos (escombros, papel periódico, papel higiénico, cartón, desperdicios de comida, latas de aluminio, plástico, etcétera), para lo cual se contempla ejecutar un programa de manejo de residuos sólidos, dentro del proyecto en sus distintas etapas, por lo que se considera entre otras metas, separar los materiales sintéticos de los residuos orgánicos, los cuales después de ser colectados, serán enviados diariamente al sitio donde la autoridad disponga y haciendo uso del sistema de limpia municipal o sitio autorizado.

Para las actividades de preparación del sitio y construcción, los materiales terrígenos que se originarán serán por la ejecución de actividades tales como la colocación de instalaciones, edificaciones y excavación de cepas, los cuales serán reutilizados en la nivelación del sitio.

En la etapa de operación, se llevará un registro de los residuos generados para que de conformidad con la Ley General Para la prevención y Gestión Integral de Residuos, en caso de que la Generación de residuos sólidos urbanos rebase las 10 toneladas de residuos al año, se clasificará al **proyecto** de acuerdo a dicha ley como gran generador de residuos sólidos urbanos, lo que convierte a los residuos en residuos de manejo especial, por lo que, dado el caso se sujetarán a un plan de manejo cuya finalidad principal; será promover la generación y valorización de los residuos, así como su manejo integral, a través de medidas que reduzcan los costos de su administración, faciliten y hagan más efectivos, desde la perspectiva ambiental, tecnológica, económica y social los procedimientos para su manejo, este Plan de Manejo será ingresado para su valoración a la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS), quien es la autoridad competente en la materia. Lo anterior de conformidad con los artículos 5º fracción XII y XXX, 9º fracción III, 27 y 28 de la Ley General antes mencionada.

No habrá emisiones relevantes a la atmósfera de gases, polvos o humos, por lo tanto, no se requerirá de tecnologías especiales para el manejo de estos residuos, en la etapa de preparación del sitio y construcción, se le dará el debido mantenimiento preventivo a los equipos y maquinaria a utilizar mediante un Programa de mantenimiento preventivo.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

En lo que se refiere a las tecnologías propiamente dichas para el control de residuos líquidos durante la etapa de operación, se contempla la instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales dentro del sitio del proyecto.

En las diversas etapas de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto, se generarán residuos sólidos urbanos, que, para el presente caso, se definen como la basura normal generada por el desecho o la utilización de bienes de uso y consumo de todo el personal que laborará en las diversas etapas y de los residentes en la etapa de operación, los cuales se dividen en:

- **Materiales orgánicos (composteables):** Restos de alimentos y de áreas verdes.
- **Materiales inorgánicos (reutilizables y/o reciclables), tales como:** Escombros, fierro, papel y cartón, plásticos, envases metálicos de bebidas, vidrio.

Durante la construcción y operación del proyecto, se estima que se generarán los siguientes volúmenes de residuos:

Etapa	Tipo de residuo	Fuente de emisión	Volumen promedio
Preparación del sitio y construcción	Residuos vegetales producto de la limpieza	Limpieza	Depreciable
	Escombros (madera, tierra, papel, varilla, rocas, tabique roto, Etc.)	Obra	50 kg/día
	Aguas residuales sanitarias	Trabajadores (sanitarios)	Variable, aunque bajo control
	Gases de combustión	Maquinaria	Variable, aunque depreciable
	Ruido	Maquinaria	85 decibeles promedio
	Residuos sólidos domésticos	Trabajadores (88) 0.850 kg (promedio nacional de residuos sólidos urbanos generados por personas)	74.8 Kg/día
Operación y mantenimiento	Gases de combustión	Instalaciones y construcciones	Depreciable
	Residuos sólidos domésticos	25 trabajadores	21.25 Kg/día





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Etapa	Tipo de residuo	Fuente de emisión	Volumen promedio
		250 Invitados ocupación máxima	250 Kg/día Total=212.5 Kg/día
	Aguas residuales	25 trabajadores x 250 lt día	6,250 lt/día
		250 Invitados a eventos x 250 lt día	12,500 L.P.E.

Durante la operación los volúmenes de residuos generados tendrán medidas de control que mitigarán o eliminarán los impactos potenciales que pudiesen ocasionarse.

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

A continuación, se menciona el proceso que seguirá la recolección, manejo y tratamiento de los residuos líquidos, sólidos y gaseosos del proyecto durante su operación:

Residuos líquidos.

Durante la preparación del sitio y construcción, las aguas residuales a generarse serán completamente controladas, toda vez que se hará uso de los diversos servicios comerciales que se prestan en la zona, y se acondicionarán baños portátiles para el uso de los trabajadores a razón de 1 por cada 20 trabajadores, a los cuales se les dará el debido mantenimiento por parte de la empresa que sea contratada para brindar este servicio.

En la etapa de operación, las aguas residuales a generarse, se consideran de tipo doméstico, ya que incluirán aguas residuales de baños y algunos servicios de limpieza de las instalaciones. Esta agua será enviada al sistema de tratamiento de aguas residuales que será instalado para el proyecto, y cumplirá con las NOM aplicables al sistema.

Descripción técnica del proyecto sanitario.

Los criterios para el diseño de la planta a implementar en el **proyecto** son:

- Que la planta garantice el tratamiento completo y seguro de las aguas residuales.
- Que el agua tratada pueda ser reutilizada en riego de áreas verdes y/o descargada bajo la **NOM-003-SEMARNAT-1997**, para servicio al público con contacto directo.
- Que la planta de tratamiento ocupe el menor espacio posible.
- Que la planta de tratamiento no produzca olores.
- Que la operación de la planta de tratamiento sea automática.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Dadas las características del **proyecto** en estudio, se requiere de un sistema de tratamiento de aguas residuales que tenga un amplio rango de operación en el sentido de que en los días ordinarios el Jardín de eventos contará con personal de mantenimiento y administrativo en tanto que en los días en que se rente para cualquier evento aumentará notablemente el número de usuarios de los servicios sanitarios.

Es por lo anterior y por el hecho de no existir un sistema municipal al cual conectarse que se ha optado por el sistema del **"DEPURADOR ECOLOGICO ITAMA"**, óptimo para poder instalarlo en zonas urbanas, rurales o como es el caso del proyecto en el que no existe una red de drenaje y cumplir el objetivo principal del **cuidado de nuestro medio ambiente**, este depurador ecológico, es un proceso de tratamiento basado en la oxidación de la materia orgánica por microorganismos vivos que se desarrolla en ambientes libres de oxígeno (Proceso anaerobio) tratamiento primario que se acerca al cumplimiento de los parámetros de la NORMA 001. A continuación, hacemos una descripción del sistema.

I.- Depurador ecológico de 2.4 m³ de capacidad

Construcción en obra civil.

Los elementos a construir son los siguientes:

- **1 separador de sólidos de 60 x 40 x 0.60 mts de profundidad como máximo.**
- **1 excavación para la colocación de 4 módulos oruga de 600 lts de cap c/u.**
- **1 registro de toma de muestras.**
- **1 pozo de absorción.**

La construcción de estos elementos se ejecuta con las dimensiones y medidas de acuerdo con el flujo de agua residual a tratar y los materiales y mano de obra para su construcción utilizar en el tratamiento propuesto, son los siguientes: concreto F'c 250 kg/cm², mallá electro soldada 6-6/10-10, y herrería (para tapas de registros).

Depurador ecológico de 2.40 m³ de capacidad.

Suministro del paquete DEPURADOR ECOLOGICO que se compone de 4 módulos oruga de 600 lts. Concepto que incluye: la instalación y conexión para su entrada de agua residual y salida de agua pre-tratada en pvc sanitario de 4", empaques, conexiones, clorador en tubería de PVC y pasos en PVC para realizar el proceso en el interior de las celdas de la oruga.

-Puesta en marcha de la instalación de los depuradores.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

- Estabilización del tratamiento de los depuradores.
- Capacitación a operadores.
- Entrega de un manual de operación.
- Análisis de agua tratada NOM 001.

El área mínima aproximada que se requiere para la instalación del DEPURADOR ECOLOGICO MODELO ITAMA de 2.4 M³/ DÍA es de 9.82 m².

Residuos sólidos.

Se contará con un sistema de recolección periódica de estos residuos, para lo cual se implementará un Programa de manejo de residuos considerando el volumen a generarse, los residuos serán enviados al sitio donde disponga la autoridad municipal. El H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas será el responsable de darles el destino final o bien conforme al manejo y destino final contemplado en el programa.

Se contempla acondicionar un área para el composteo de los residuos orgánicos, cuyo producto se utilizará en la fertilización del suelo de las áreas verdes.

Los escombros resultantes de la construcción y su disposición final serán manejados por el contratista responsable, se apegará a lo establecido por el municipio para su adecuada disposición final.

Los materiales de la construcción y en su caso de manejo especial, se separarán y venderán o donarán a los centros de acopio existentes en el municipio.

Residuos gaseosos.

La emisión de residuos de este tipo será mínima, producto de la combustión de gas L. P. en la posible cocina y calentador de agua. Todas las instalaciones contarán con un mantenimiento adecuado, las emisiones hacia el exterior serán poco significativas, por lo que no se considera implementar equipos especiales a los que ya se incluyen comercialmente en los equipos a instalar tales como campana y/o filtros.

Residuos vegetales.

Los residuos vegetales serán triturados para hacer composta y utilizarla como sustrato para las áreas verdes propuestas como medida de compensación o bien integrar parte de este directamente al suelo ya triturado.

De los productos mayores que por sus características no presenten interés en un mercado, se utilizarán para la protección de suelos y cercado de áreas dentro y fuera del área del proyecto, en coordinación con las instituciones públicas de la región.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

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

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

Que la **promovente** solicito a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los Artículos 28º Fracciones VII y IX de la LGEEPA y Capítulo III Artículo 5º incisos O) y Q) del RLGEEPAMEIA.

Que la **promovente** reviso y citó en la MIA-P los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR), Ley de Aguas Nacionales (LAN), Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), los cuales consideró que regulan las obras y actividades del **proyecto**.

El sitio del **proyecto** no se encuentra en Áreas Naturales Protegidas, la más cercana es el Área Natural Protegida de categoría Reserva de la Biosfera denominada Sierra Vallejo de distancia del predio y como segunda el Área Natural Protegida de categoría Parque Nacional denominada Islas Marietas. El **proyecto** no tendrá ninguna interacción con ninguna de esas 2 áreas de atención prioritaria, por lo que se considera prudente omitir la información referente a ella, toda vez que la obra no generará ningún impacto sobre esta zona.

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

Norma Oficial Mexicana.	Vinculación
NOM-001-SEMARNAT-1996. Esta norma establece los límites máximos permisibles	El proyecto descargará sus aguas residuales de la fase operativa en la planta de tratamiento que se instalará dentro 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. 138.01.03/1771/2025

de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.	proyecto. Se tramitarán todos los permisos y autorizaciones necesarias para la factibilidad de descarga de aguas residuales, implementándose el protocolo de monitoreo y análisis periódico de las aguas tratadas para asegurarse del cumplimiento estricto de la norma. En las fases de construcción serán colocadas casetas sanitarias portátiles que serán saneadas periódicamente por la empresa arrendadora.
NOM-041-SEMARNAT-2015. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Los vehículos que suelen transitar por el área del proyecto en las diferentes etapas es responsabilidad de los propietarios mantenerlos de manera verificada y en buenas condiciones.
NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	
NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental - Especies nativas de México de flora y fauna silvestre - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio Lista de especies en riesgo.	En el Sistema Ambiental se distribuyen especies de fauna enlistadas en la norma. Para dar cumplimiento se apoyarán a los programas de conservación y rescate de fauna, igualmente se tomarán medidas de mitigación de impactos hacia estas especies. Es importante destacar que en el predio no existe vegetación en norma, además se hará un programa de reforestación con vegetación nativa en las áreas verdes del predio. Asimismo, en la etapa de construcción y operación, se informará a trabajadores, empleados y usuarios, que se debe respetar a la fauna silvestre que pudieran encontrarse tanto en el interior del predio como en los alrededores. Esto se hará mediante pláticas y letreros colocados en sitios estratégicos.
NOM-080-SEMARNAT-1994.	Se proporcionará mantenimiento preventivo adecuado a los





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	vehículos utilizados en la construcción de las obras. El mantenimiento será en sitios que dan el servicio y se encuentran debidamente autorizados, con las afinaciones se espera que el ruido se encuentre dentro de los límites permitidos.
---	--

Vinculación del **proyecto** con el Programa de Ordenamiento Ecológico General de Territorio (POEGT).

Conforme a lo que establece el recientemente publicado POEGT, se identificó que las actividades que ejecutarán en el **proyecto** se ubican en la Unidad Ambiental Biofísica 65 del POEGT, denominada Sierras de la Costa de Jalisco y Colima a la cual le aplican las siguientes políticas, lineamientos y estrategias ambientales:

Ficha técnica de la región ecológica: 6.32 Sierras de la costa de Jalisco y Colima UAB 65	
Clave región	6.32
UAB	65
Nombre de la UAB	Sierras de la costa de Jalisco y Colima
Rectores del desarrollo	Preservación de flora y fauna
Coadyubantes del desarrollo	Forestal minería
Asociados del desarrollo	Ganadería y turismo
Política ambiental	Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Nivel de atención prioritaria	Baja
Estrategias	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 bis, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43 y 44.

La **promovente** establece que las obras y amenidades en operación y mantenimiento y las que pretende desarrollar y las etapas a través de las cuales se llevará a cabo el **proyecto**, queda inserto en el trazo de uso de suelo en materia urbana tal como lo plasmó en este Considerando:

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas publicado en el Periódico Oficial del gobierno de Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, el sitio del **proyecto** tiene un uso de suelo turístico T-25. Con lo que se evidencia que el predio se puede realizar construcciones enfocadas al desarrollo turístico.

Análisis de los instrumentos normativos.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Cálculos Y Parámetros Urbanísticos.

Concepto	Proyecto	Autorizado por PMDU*	Cumplimiento
Uso de suelo	Habitacional	Habitacional T-25	Cumple
Superficie mínima de lote (m ²)	36,000.00 m ²	600 m ² mínimo	Cumple
Superficie máxima de desplante (Índice C.O.S.) $522.54/36000=0.014$	0.014	0.30	Cumple
Intensidad máxima de construcción (C.U.S.) $522.54/36000=0.014$	0.014 (todo es en un nivel)	1.2	Cumple
Niveles máximos de construcción	1	4	Cumple
Densidad	0	25 cuartos/hectárea	Cumple
Restricción frontal hacia elementos viales	15 metros	15 metros. Cumple, en la franja de restricción donde colinda la vialidad no se construirán obras.	
Restricción frontal hacia playa (ZFMT)	15 metros	15 metros. Cumple en los 15 metros antes de la ZFMT no habrá obras	
Laterales con lote	3 metros	3 metros. Cumple, no se construirán obras en esta franja de restricción.	
Trasera con lote	5 metros	5 metros. Cumple, no se construirán obras en esta franja de restricción.	

Como se observa en la tabla anterior, el **proyecto** cumple con las restricciones del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, vigente.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (**PMDUBB**) 2002, indica en sus planos de Zonificación Secundaria E-14 y E-4, respectivamente, que el predio se ubicada en un área con uso de Desarrollo Turístico (**T-25**), con uso predominante para la construcción de hoteles, condominios y casas habitación, con una densidad de hasta 25 cuartos por hectárea.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

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

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

Delimitación del Sistema Ambiental.

Se consideraron y analizaron diversos temas, que van desde el medio físico natural, el medio biológico, los aspectos socioeconómicos y la problemática ambiental relevante, hasta las limitantes y oportunidades que ofrece la región, como la vocación de uso y destino que por sus características y los aspectos enlistados pueda tener la zona. Considerando todo ello, es de destacar que el **proyecto** se ajusta a las oportunidades que ofrece la unidad, así como a su vocación. En el predio y sus alrededores se observaron solo algunos de los ejemplares de fauna indicados en el medio biológico de la unidad ambiental, quizá por los ejemplares arbóreos de menor tamaño que se identificaron en el predio, aunado lo anterior a la dominancia en la zona de pastos inducidos y hierbas estacionales.

Con base en lo antes expuesto, se determinó definir el **SA** en los límites que determina la Unidad Ambiental con clave 20 C-2 denominado como San Ignacio Destiladoras, la cual tiene una superficie de 4.5 km².

Delimitación del Área de Influencia.

En función de los criterios utilizados para delimitar el **SA** y las características y dimensiones del **proyecto**, y considerando que el **proyecto** queda dentro de una microcuenca que a su vez se encuentra incluida, en su totalidad, dentro de la Unidad Ambiental con clave 20 C-2 denominado como San Ignacio Destiladoras, podemos delimitar el **AI** en base a las distintas limitantes tanto naturales como de origen antrópico, e igualmente considerando la naturaleza y dimensiones del **proyecto** y las actividades que ahí se llevarán a cabo, asegurando mantener en todo momento homogeneidad de condiciones dentro del citado sistema.

Para la determinación del **AI**, se optó por definir una franja de 100 m, a la redonda del área del predio, considerando que las obras a realizar sólo representan una pequeña fracción del mismo predio; por lo cual el área que se mantendrá en condiciones originales y con áreas verdes, serán adicionales a los 100 m, a la redonda del predio establecidas para definir el **AI**, como factor ambiental se consideró esa distancia a la





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

redonda, dando importancia a la influencia sonora y lumínica, que pudiera generarse por el desarrollo de las actividades y obras, por lo tanto el **AI** definida tiene una superficie de 22.6 hectáreas.

Un aspecto importante que se identificó para delimitar el **AI** es la existencia de brechas de aproximadamente 4 m. de ancho, en ambos lados del predio del **proyecto**, estas brechas no tienen vegetación y dan acceso a la playa, asimismo existe la antigua carretera Punta de Mita - Cruz de Huanacaxtle la cual constituye un límite que fragmentó desde hace años al ecosistema. De esta manera, el **AI** envuelve a la totalidad de las obras y actividades que integran al **proyecto** e incluyen un área de amortiguamiento de los impactos a los componentes ambientales del sitio; todo ello dentro de un sistema que supone una relativa homogeneidad en sus características bióticas y abióticas.

Aspectos bióticos.

Vegetación.

Especie	Nombre común
Estrato Arbóreo	
<i>Acacia paniculata</i>	Rabo de Iguana
<i>Bursera bipinnata</i>	Copal
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo
<i>Ceiba acuminata</i>	Pochote
<i>Conostegia xalapensis</i>	Cacahuananche
<i>Crescentia alata</i>	Cuatecomate
<i>Haematoxylum brasiletto</i>	Brasil
<i>Heliocarpus pallidus</i>	Chicharroncillo
<i>Leucaena leucocephala</i>	Guaje
<i>Lysiloma divaricatum</i>	Tepemezquite
<i>Mimosa monancistra</i>	Garrufo
<i>Nectandra salicifolia</i>	Laurelillo
Estrato Arbustivo	





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Espece	Nombre común
<i>Acacia paniculata</i>	Rabo de Iguana
<i>Bumelia laetevirens</i>	Cupia
<i>Bursera bipinnata</i>	Copal
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo
<i>Caesalpinia eriostachys</i>	Iguano
<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	Camarón
<i>Colubrina triflora</i>	Mata perro
<i>Conostegia xalapensis</i>	Cacahuananche
<i>Crescentia alata</i>	Coatecomate
<i>Gyrocarpus jatrophiifolius</i>	Jutamo
<i>Haematoxylum brasiletto</i>	Brasil
<i>Heliocarpus pallidus</i>	Chicharroncillo
<i>Jatropha chamelensis</i>	Sangregado
<i>Leucaena leucocephala</i>	Guaje
<i>Leucaena lanceolata</i>	Guajillo
<i>Lonchocarpus megalanthus</i>	Taliste
<i>Mimosa monanctra</i>	Garruño
<i>Nectandra salicifolia</i>	Laurelillo
<i>Peniocereus maculatus</i>	Tazajillo 4 lados
<i>Randia armata</i>	Crucillo
<i>Randia mitis</i>	Crucecilla
<i>Trichilia havanensis</i>	Garrapatilla
Estrato Herbáceo	
<i>Ipomoea purpurea</i>	Jalapilla





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Especie	Nombre común
<i>Phaseolus coccineus</i>	Frijolillo
<i>Euphorbia heterophylla</i>	lechilla
<i>Cordia curassavica</i>	Vara prieta
<i>Opismenus burmannii</i>	Pasto carricillo
<i>Calubrina triflora</i>	Mata perro

Fauna.

Se realizó una consulta bibliográfica previa de la presencia de fauna en el área de estudio, principalmente Sistema Nacional de Información sobre la Biodiversidad de México (SNIB) de CONABIO, así como estudios que existen para la región y fuentes de información especializada. En el siguiente cuadro se enlista la fauna de potencial ocurrencia en el SA, AI y sitio del proyecto.

Nombre común	Nombre científico	Categoría dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010
Aves		
Garza blanca	<i>Ardea alba</i>	-
Cuervo pequeño	<i>Cyanocorax sanblasiana</i>	-
Guacamayo militar	<i>Ara militaris</i>	P
Cotorrita mexicana	<i>Forpus cyanopygius</i>	Pr
Colibrí berilo	<i>Amazilia beryllina</i>	-
Gavilán saraviado	<i>Buteo plagiatus</i>	-
Aguililla negra menor	<i>Buteogallus anthracinus</i>	Pr
Urraca de copete	<i>Calocitta colliei</i>	-
Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	-
Cacique	<i>Cassiculus melanicterus</i>	-
Carpintero pico plateado	<i>Campephilus guatemalensis</i>	Pr
Caracara norteño	<i>Caracara cheriway</i>	-
Zopilote aura	<i>Cathartes aura</i>	-
Chorlo tildio	<i>Charadrius vociferus</i>	-
Buho café	<i>Ciccaba virgata</i>	-
Tortolita mexicana	<i>Columbina inca</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. 138.01.03/1771/2025

Tortolita pico rojo	<i>Columbina passerina</i>	-
Columbina colorada	<i>Columbina talpacoti</i>	-
Zopilote	<i>Coragyps atratus</i>	-
Garrapatero pijuy	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	-
Colibrí pico ancho	<i>Cynanthus latirostris</i>	-
Carpintero lineado	<i>Dryocopus lineatus</i>	-
Garza dedos dorados	<i>Egretta thula</i>	-
Perico frente naranja	<i>Eupsittula canicularis</i>	Pr
Cernicalo americano	<i>Falco sparverius</i>	-
Tecolote bajefío	<i>Glaucidium brasilianum</i>	-
Colibrí pochotero	<i>Hellomaster constantii</i>	-
Calandria dorso rayado	<i>Icterus pustulatus</i>	-
Pajaro Carpintero	<i>Melanerpes chrysogenys</i>	-
Papamoscas Gritón	<i>Mylarchus tyrannulus</i>	-
Chotacabras pauraque	<i>Nyctidromus albicollis</i>	-
Chachala	<i>Ortalis wagleri</i>	-
Cabezón Degollado	<i>Pachyrhynchus aglaiae</i>	-
Pelicano pardo	<i>Pelecanus occidentalis</i>	-
Zacatonero Corona Rayada	<i>Peucaea ruficauda</i>	-
Cormorán Neotropical	<i>Phalacrocorax brasilianus</i>	-
Saltapared Feltz	<i>Pheugopedius felix</i>	-
Cucillo Canelo	<i>Piaya cayana</i>	-
Tángara roja	<i>Piranga rubra</i>	-
Oerita gris	<i>Polioptila caerulea</i>	-
Titiribí Pechirrojo	<i>Pyrocephalus rubinus</i>	-
Cucarachero sinaloense	<i>Thryophilus sinaloa</i>	-
Coa citrina	<i>Trogon citreolus</i>	-
Mirlo Dorso Canela	<i>Turdus rufopalliatus</i>	-
Paloma	<i>Zenaida asiatica</i>	-
Playero alzacolita	<i>Actitis macularius</i>	-
Chara de san blas	<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	-
Chipe grande	<i>Icteria virens</i>	-
Chachalaca pallida	<i>Ortalis poliocephala</i>	-
Playero brincaolas	<i>Callidris virgata</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. 138.01.03/1771/2025

Mamíferos		
Tlacuache norteño	<i>Didelphis virginiana</i>	-
Venado cola blanca	<i>Odocoileus virginianus</i>	-
Rata algodónera	<i>Sigmodon mascotensis</i>	-
Ratón espinoso	<i>Liomys pictus</i>	-
Jaguar	<i>Panthera onca</i>	P
Ratón pantanero	<i>Peromyscus perfulvus</i>	-
Mofeta moteada pigmea	<i>Spilogale pygmaea</i>	A
Coati de nariz blanca	<i>Nasua narica</i>	-
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	-
Pecarí de collar	<i>Pecari tajacu</i>	-
Yaguarundi	<i>Herpailurus yagouaroundi</i>	A
Reptiles		
Boa	<i>Boa constrictor</i>	A
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Pr
Lagartija espinosa del Pacífico	<i>Sceloporus utiformis</i>	-
Lagartija de árbol del pacífico	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	-
Salamanquesa casera	<i>Phyllodactylus lanei</i>	-
Ameiba arcoiris	<i>Ameiva undulata</i>	-
Bejuquillo	<i>Oxybelis aeneus</i>	-
Huico cola azul	<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	-
Serpiente ciega tropical	<i>Indotyphlops braminus</i>	-
Lagartija espinosa de ocico negro	<i>Sceloporus melanorhinus</i>	-
Huico moteado Gigante	<i>Aspidoscelis communis</i>	Pr
Anfibios		
Rana de árbol enena	<i>Tlalocohyla smithii</i>	-
Rana chirriadora pálida	<i>Eleutherodactylus pallidus</i>	Pr
Rana de árbol de tierras bajas	<i>Smilisca fodiens</i>	-

Especies dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010: Amenazada (A).

Sujeta a Protección Especial (Pr) y en Peligro de Extinción (P).

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



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

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

A continuación, se presentan las medidas correctivas y de mitigación que deberán ser adoptadas por la **promovente** del **proyecto** a fin de reducir al mínimo la afectación al entorno como consecuencia del desarrollo del **proyecto**; las medidas de mitigación se describen para cada una de las etapas del **proyecto** analizadas y según el elemento receptor que puede ser afectado.

	Elementos del Sistema Ambiental	Nivel del impacto	Amplitud del impacto	Resistencia
Elementos	Aire	Bajo	Puntual	Muy débil
	Geología	Bajo	Puntual	Muy débil

Abióticos	Hidrología Superficial	Bajo	Puntual	Muy débil
	Hidrología subterránea	Bajo	Local	Muy débil
	Suelo	Medio	Puntual	Débil
Elementos Bióticos	Flora	Bajo	Puntual	Débil
	Fauna	Medio	Regional	Débil
Paisaje		Bajo	Puntual	Débil
Infraestructura		Bajo	Puntual	Muy débil
Medio Económico		Bajo	Puntual	Sin resistencia
ZOFEMAT (Zona Federal Marítimo Terrestre)		Medio	Puntual	Fuerte

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





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

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

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

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

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

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

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

Etapa I: Preparación del Sitio	
Componente Ambiental	Impacto Ambiental
Agua Subterránea.	Los trabajos de preparación del sitio de las restantes obras a construir tendrán una afectación indirecta en la cantidad de agua subterránea ya que la nivelación y la compactación del suelo; así como la cimentación que se realice, ocasionará por los trabajos, la reducción de las superficies naturales que permiten la permeabilidad y consecuentemente la infiltración del agua al subsuelo de los escurrimientos pluviales.
Aire.	El uso de maquinaria y herramientas para los trabajos de limpieza del terreno, nivelación, cortes y extracción de material, levantamiento de estructuras etc. e incluso la conformación de las áreas verdes, tienen un impacto adverso en la calidad del aire ya que se generan partículas suspendidas por el levantamiento de polvos durante el rodamiento de vehículos en época de estiaje, además de que se generan gases de combustión e incrementan el nivel de ruido en el área.
Suelo.	Los trabajos de excavación, compactación, nivelación y cortes del suelo se consideran como impactos negativos a este factor ambiental, ya que se modifican las propiedades físicas y estratigráficas del mismo. Además de que se modifica el relieve y la topografía natural del sitio.
Residuos sólidos urbanos.	Durante los trabajos de preparación del sitio con las actividades de limpieza se generarán restos de material vegetal y tierra principalmente. Además, la presencia de las personas que realicen estos trabajos conllevará a la generación





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

	de residuos domésticos tales como restos orgánicos, plástico, cartón, metal y papel.
Residuos peligrosos.	Las actividades de preparación del sitio, requieren de maquinaria pesada que durante su operación son generadoras de residuos peligrosos, esto debido a los cambios de aceite periódicos necesarios; sin embargo, debido al corto tiempo de duración de esta etapa, así como la poca maquinaria necesaria, se espera que la generación de dichos residuos sea muy poca.
Fauna.	A pesar de que el sitio del proyecto ya ha sido alterado el inicio de la ejecución del proyecto , siendo ahuyentada la fauna nativa del sitio por la presencia de la actividad humana; también es cierto que en las colindancias al predio del proyecto se tienen condiciones de vegetación relativamente conservadas por lo cual se considera que, la presencia de maquinaria y el uso de herramientas que emiten alto nivel sonoro, representa un impacto adverso en la fauna, principalmente al ahuyentar y evitar el tránsito de animales en el sitio. Además, los trabajos que implican alteraciones o extracción del suelo también afectan de forma importante a la fauna edáfica, mientras que todos los trabajos que implican el uso y movimiento de maquinaria pueden afectar por atropellamiento a invertebrados y reptiles.

Etapa II: Construcción	
Componente Ambiental	Impacto Ambiental
Agua Subterránea.	Durante el desarrollo del proyecto , se instalará un sistema de tratamiento sanitario donde los efluentes tendrán la calidad para ser utilizadas en el riego de áreas verdes, por ello para este componente ambiental se tendrá un impacto benéfico poco significativo en materia de recarga de mantos freáticos. El mantenimiento del sistema será mediante vector que succiona los lodos u sólidos que obstaculicen el buen funcionamiento del sistema.
Aire.	Durante la construcción del proyecto se seguirá utilizando maquinaria pesada, principalmente durante el transporte de materiales, por lo que se generarán emisiones de gases de combustión, así como niveles de ruido. También se utilizarán materiales que pueden ser arrastrados por corrientes de aire y afectar la calidad del aire al convertirse en partículas suspendidas.
Residuos sólidos urbanos.	Durante esta etapa se espera un volumen bajo de generación de residuos sólidos no peligrosos, debido a que será generado principalmente por el personal que labore en la obra. Se espera que sean principalmente residuos sanitarios, de comida, así como empaques y embalajes. Otros residuos que se espera su





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

	<p>generación son resultado de las labores de construcción, como tabiques y lozas, madera de cimbra y carpintería, cortes de varilla y ductería.</p>
Residuos peligrosos.	<p>En la etapa de construcción serán generados residuos peligrosos tales como botes con residuos de pintura, barnices y pegamentos, así como estopas y trapos impregnados con solventes, los cuales que se emplearán principalmente para los acabados del proyecto. Otros residuos que se generarán durante esta etapa son tipificados como especiales, y se refieren a los residuos de la construcción, como lo son los restos de concreto, sin embargo, la generación de este tipo de residuos se espera sea en un volumen muy bajo, por lo cual no será necesario someter a aprobación ningún plan de manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nayarit.</p> <p>El manejo a este tipo de residuos se realizará de acuerdo a la normatividad aplicable; se contará con un área específica para el almacenamiento temporal, y su disposición final se llevará a cabo por parte de una empresa autorizada.</p>

Etapa III: Operación y Mantenimiento	
Componente Ambiental	Impacto Ambiental
Agua Subterránea y superficial.	<p>La operación del proyecto, incluirá el uso de los sanitarios y lo que implica generación de aguas residuales, las cuales serán dirigidas a una planta de tratamiento de aguas residuales prefabricada, con efluente tratado para evitar la probabilidad de contaminación al subsuelo, donde el agua residual tendrá la calidad para ser reutilizada en el riego de áreas verdes. El volumen de generación esperado es bajo, debido a la cantidad de personas que serán usuarios del agua.</p> <p>Además, las actividades de recreación en el área de playa pueden ocasionar contaminación en muy bajos niveles debido al arrastre eólico e hídrico de basura que la gente disponga inadecuadamente en las plataformas o el camino de acceso.</p>
Residuos no peligrosos.	<p>La operación implica normalmente la generación de residuos sólidos de tipo doméstico, resultantes principalmente de actividades en el área de preparación de alimentos, la bodega y el jardín de ceremonias, así como por el uso de sanitarios.</p> <p>El volumen que se espera sea generado es muy bajo, sin embargo, constante, debido a la temporalidad de la ocupación o utilización de las instalaciones del sitio del proyecto, además que será manejado y dispuesto de manera adecuada, por lo que el impacto negativo es considerado de nivel bajo, y con medidas de fácil</p>





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

	aplicación,
Residuos peligrosos.	<p>Durante las labores de limpieza y mantenimiento se espera la generación de residuos peligrosos como recipientes vacíos que contengan sustancias químicas, etc.</p> <p>La generación de este tipo de residuos se espera sea realizada de manera esporádica y en pequeños volúmenes.</p>

Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación por componente ambiental.

A continuación, se presentan las medidas correctivas y de mitigación que deberán ser adoptadas por la **promovente** del **proyecto** a fin de reducir al mínimo la afectación al entorno como consecuencia del desarrollo de la construcción del **proyecto**; las medidas de mitigación se describen para cada uno de los factores ambientales que pueden ser afectados:

Agua Subterránea.

- Durante la etapa de construcción se contratará el servicio de letrinas portátiles para su disposición final en cantidad suficiente, destinando una letrina por cada 15 personas, que estarán distribuidas en los frentes de trabajo. El servicio incluirá su mantenimiento y dispersión final.
- Se adoptará durante la operación y mantenimiento como medida de mitigación la instalación de una planta de tratamiento de agua residuales, con la capacidad para generar un afluente de aguas tratadas que pueda ser utilizado para el riego de áreas verdes, se considera que las aguas a tratar entre las características de aguas domésticas, ya que provendrán del área de preparación de alimentos y de los sanitarios que se instalen.
- Dadas las características del **proyecto** en estudio, se requiere de un sistema de tratamiento de aguas residuales que tenga un amplio rango de operación en el sentido de que en los días ordinarios el Jardín de eventos contará con personal de mantenimiento y administrativo en tanto que en los días en que se rente para cualquier evento aumentará notablemente el número de usuarios de los servicios sanitarios.

Es por lo anterior y por el hecho de no existir un sistema municipal al cual conectarse que se ha optado por el Sistema del "Depurador Ecológico ITAMA", óptimo para poder instalarlo en zonas urbanas, rurales o como es el caso del **proyecto** en el que no existe una red de drenaje y cumplir el





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

objetivo principal del cuidado de nuestro medio ambiente, este depurador ecológico, es un proceso de tratamiento basado en la oxidación de la materia orgánica por microorganismos vivos que se desarrolla en ambientes libres de oxígeno (proceso anaerobio) tratamiento primario que se acerca al cumplimiento de los parámetros de la **NOM-001-SEMARNAT-1996**.

Aire.

- Se deberá utilizar maquinaria pesada que se encuentre en buenas condiciones mecánicas. Con respecto a las emisiones de polvos ocasionadas por el movimiento de tierras, se recomienda que, durante la preparación y nivelación, al efectuar el movimiento de tierras se aplique riegos de agua con el objetivo de reducir la emisión de partículas al ambiente; los vehículos de carga deberán transitar cubiertos con lonas y los trabajos con equipos y maquinaria se restringirán a horarios diurnos y no sobre pasar los 80 decibeles hacia el exterior del predio.

Suelo.

- Para mitigar los efectos de la modificación de las características naturales del suelo, todos los trabajos de preparación del sitio deberán limitarse a las zonas donde el **proyecto** lo requiera, por otra parte la instauración de áreas verdes, permitirá la creación de áreas que contengan suelo con mayor carga orgánica, y que permita la infiltración de las aguas pluviales al subsuelo; además se tendrán actividades de limpieza periódicas para evitar que en el sitio se dispongan de materiales como envases de vidrio o algún otro material que pueda ocasionar incendio de la vegetación.
- El material resultante de la remisión de la vegetación, se seccionará y se acordonará para la estabilidad de los cortes rellenos y en los sitios aledaños dentro del predio, para proporcionar estabilidad y evitar la erosión hídrica y eólica al predio que contempla el **proyecto**, además de favorecer la infiltración y el balance hídrico de la zona.

Residuos.

- El material vegetal resultante de la preparación del sitio podrá ser triturado y esparcido sobre suelo vegetal o enviado a un sitio de composteo. Los residuos domésticos se deberán de colocar en contenedores cerrados y ser enviados a un sitio autorizado por el municipio.
- Se evitará la generación de aceites gastados (dando mantenimiento o al equipo, maquinaria y herramientas en sitios especializados para tal fin en las localidades cercanas) aun así previendo algún posible derrame se colocarán en contenedores metálicos identificados como "residuos peligrosos" 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. 138.01.03/1771/2025

serán enviados a un centro de acopio o una instalación que efectúe reciclado de aceite usado. Estos residuos se colocarán en un sitio que será habilitado como almacén temporal de residuos peligrosos, se tomarán las medidas preventivas para para su aplicación, como son cubrimiento del suelo con materia plástico y absorbente de grasas y lubricantes para su confinamiento y disposición final del residuo que evitara a contaminación de suelo y agua en el sitio del **proyecto**.

- Una vez utilizado el **proyecto**, el almacenamiento temporal y la disposición final de los residuos no peligrosos generados deberán realizarse de manera adecuada, en tambos de plástico o metal con tapa hermética, los cuales serán retirados al día siguiente de cada evento. Durante la construcción se generarán diversos residuos, que se recolectarán en contenedores etiquetados en orgánicos e inorgánicos, para su disposición final. Estos estarán distribuidos en los diferentes frentes de trabajo.

Flora.

- Debido a que no se removerá vegetación por el resto de las obras ni por la operación del **proyecto**; como medida de compensación se mantendrán como en su condición original toda la superficie que no ocupe obra civil ni instalaciones del **proyecto**.
- Previo al inicio de remoción de vegetación se deberán recorrer los polígonos para localizar e identificar los individuos a rescatar de especies de lento crecimiento, o sucesibles de reproducción asexual, para ser utilizadas en actividades de reforestación, esta acción evitara compensar la pérdida de biodiversidad por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Se tendrá una reforestación con especies nativas de compensación de flora, se destinarán polígonos aledaños a los del **proyecto** que no mantienen vegetación y otros para enriquecimiento, en los que se plantarán individuos en compensación de los índices de biodiversidad, especies rescatadas si se localizaron y compensación a la erosión y balance hídrico. La proporción y densidad se establecerá en el programa de Reforestación que comprenderá especies nativas que involucraron el cambio de uso de suelo de terrenos forestales.
- En las áreas de reforestación y restauración se deberá de asegurar la sobrevivencia mayor al 80% de los individuos plantados de cada uno de los polígonos propuestos, en un periodo de 5 años a partir de su establecimiento. Situación que permitiría proporcionar asegurar los objetivos planteados en la propuesta, que permitirá proporcionar la protección y mantenimiento de la reforestación.

Fauna.

- Se implementara un programa de cursos y pláticas continuos dirigidos al personal técnico y de campo, encargados de realizar las diferentes actividades del **proyecto**, en el que se implementarán temas





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

relacionados con las medidas de seguridad del personal en la que se incluye primeros auxilios; cuidado y protección de la biodiversidad en el que se consideraran a lo estipulado en la legislación ambiental, en cuanto a la prohibición de la caza, captura o venta de individuos de flora y fauna silvestre, además del tema de manejo de materiales peligrosos y no peligrosos y las consecuencias de sus impactos ocasionados al medio ambiente y sus procedimientos de disposición y atención a contingencias

- Se deberá respetar a los animales que transiten en el área del **proyecto**, con instrucciones para los trabajadores, así como para los usuarios, sobre la protección y respeto a la fauna, se colocarán al menos 4 letreros informativos con información de las especies que puedan presentarse en el sitio.
- Se realizarán recorridos de monitoreo por polígono para proceder a la implementación del programa de rescate de fauna silvestre, durante las actividades la construcción de la conclusión de las obras y operación con acciones de ahuyentamiento y con fauna de lento desplazamiento que se encuentra en el polígono y sitios adyacentes, para lo cual el personal que realice dicha actividad deberá ser una persona especializada en el uso y manejo del equipo de rescate de fauna silvestre, el cual portara con el equipo de seguridad. En caso de captura se procederá al trasladada a un lugar cercano que mantenga las mismas características ecológica, durante esta etapa se deberá emprender las acciones pertinentes para evitar comprometer a la fauna silvestre.
- Para la localización e identificación de individuos de fauna en las diversas áreas del **proyecto**, se realizar monitoreos diurnos y nocturnos con fototrampeo o huellas, en cada uno de los polígonos en sitios en que se ubicaran nidos, madrigueras y valorar su actividad reproductiva de estos, para proceder a liberar el sitio una vez que concluya la anidación cuando sea el caso, así mismo se deberá de monitorear mediante las huellas o cámaras la presencia de fauna para si se tiene la presencia de individuos, estar en condiciones de reubicarlos en sitios con condiciones ambientales mayormente conservadas.

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generaría el proyecto de manera espacial y temporal.

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

Escenario sin proyecto.

La tendencia del Sistema Ambiental presentado en el Capítulo IV en la MIA-P, es que continuará la presión sobre los componentes del Sistema Ambiental donde se inserta el proyecto, teniendo en cuenta que es una zona turística en crecimiento por lo que se mantendrá la continuidad de los procesos de transformación que actualmente y desde hace tiempo se están dando en la zona. Existiendo una amplia posibilidad de que el predio fue destinado al desarrollo de edificaciones con la más alta densidad, como son los complejos hoteleros, o algún tipo de fraccionamiento residencial; lo que impactaría de mayor forma a los componentes ambientales del sitio, debido a la operación y con ello a la generación abundante de residuos sólidos urbanos y aguas residuales, incrementando también la contaminación por luces hacia la zona marina.

Escenario con proyecto sin la aplicación de medidas de mitigación.

En el aire habrá un incremento en la emisión de partículas suspendidas (polvo) y gases debido a la ausencia de riegos periódicos sobre las vialidades, propiciado que el paso de los vehículos incremente los polvos en el aire; asimismo, el acarreo de material pétreo en vehículos que no se encuentran cubiertos con lonas, propiciarán el incremento de polvo en el aire y consecuentemente este polvo cubriría las hojas de la vegetación, reduciendo con ello su actividad de fotosíntesis.

El suelo sufrirá compactación y modificación permanente por efecto de utilización de maquinaria pesada. Contaminación por residuos sólidos sin control por el incremento de la actividad humana en la zona.

Se alterará la escorrentía superficial por el acumulamiento de desechos sólidos derivado de las actividades humanas.

La fauna se desplazará a otras áreas del desarrollo inmobiliario durante la etapa de construcción.

Escenario con proyecto con la aplicación de medidas de mitigación.

El escenario ambiental futuro considerando la operación del proyecto, teniendo en cuenta la aplicación de las medidas de mitigación propiciará la ausencia de impactos ambientales significativos sobre los componentes ambientales del Sistema Ambiental donde se insertará el proyecto. Teniendo un adecuado manejo temporal de los residuos sólidos urbanos dentro del predio, así como tratamiento de aguas residuales generadas.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

teniendo su reutilización para riego de áreas verdes. El concepto permitirá que una vez en operación, la fauna más tolerante a la actividad antropogénica, regrese al sitio del **proyecto** y lo utilice como sitio de alimentación, tránsito y refugio. Se prevé que las iguanas se constituyan como un atractivo turístico más, y que sean parte de la belleza paisajística del sitio. Finalmente, con las medidas de mitigación aplicadas para la reforestación, se contribuirá a mantener e incrementar la cubierta vegetal del sitio del **proyecto**; cabe resaltar que la vegetación existente, se caracteriza por perder su follaje en tiempo de estiaje y recuperar el follaje en tiempo de lluvias, con ello se evidencia que el incremento en el riego de las áreas verdes del **proyecto**, contribuirán a mantener la belleza exuberante de la vegetación que se ve beneficiada con el riego.

Aun así, se considera que la construcción y operación del **proyecto**, contribuirá en la continuidad de los procesos de transformación que actualmente y desde hace tiempo se están dando en la zona. Asimismo, se estima que, por el desarrollo del **proyecto**, no se producirán desequilibrios ecológicos, ni daños permanentes en el área del **proyecto** y en el Área de Influencia del mismo, ya que se encuentra debidamente regulado el uso de suelo y se cumplirían con las disposiciones legales aplicables.

Sin embargo y de acuerdo al escenario futuro concebido previamente y como acciones inducidas en el tiempo, considerando la vocación del suelo y la demanda de servicios turísticos en la localidad y en el municipio, se ha visualizado la posibilidad de que se incremente la construcción de más desarrollos con objetivos similares en el área, lo que necesariamente implicaría una mayor demanda de servicios.

11. Análisis Técnico:

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

Que como antecedente se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental núm. PFFA/24.5/2C.27.5/0006/22/0152 de fecha 29 de noviembre de 2022, mediante la cual se sancionó al **promoviente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es la siguiente:





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

“... Previa identificación del inspector actuante ante el C. JOSÉ GABRIEL VERA DE LUCIO y en presencia de los testigos de asistencia, estando constituidos en un predio en el Municipio de Bahía de Banderas Estado de Nayarit; en las coordenadas UTM de referencia 13Q: X=458292; Y=2293026; X=458271, Y=2293034; X=458350, Y=2293026; DATUM WGS854 y áreas adyacentes; lugar que corresponde a lo señalado en la Orden de Inspección No. PFFA/24.3/2C.27.5/0006/22, se procede a realizar un recorrido, observándose lo que continuación se describe:

Un área de 11 000 m² con un perímetro de 846 m donde se realizó el corte natural del suelo; el área consiste en un terrapién, un camino de terracería que conecta con la ex carretera La Cruz de Huanacastle Punta de Mita, un camino para bajar a la zona colindante con el área de playa y otro terraplén colindante con el área de playa y/o risco.

En el área es posible observar cortes del perfil del suelo de hasta 6 metros, y ejemplares de la vegetación natural derribada, expuestos con todo y raíz, por lo que se presume de que estas actividades fueron realizadas con la utilización de herramienta mecánica, como lo es maquinaria pesada; asimismo, sobre el suelo es posible observar huellas de la maquinaria conocidas como orugas y los cortes de navaja de esta maquinaria.

La vegetación derribada y en pie observada corresponde a vegetación secundaria arbustiva típica de selva baja caducifolia, principalmente de las especies conocidas comúnmente como catísipa, tepemezquite, tabachincillo, tasajillo, papelillo rojo, papelillo blanco y rosa amarilla.

El visitado menciona que las actividades fueron realizadas hace aproximadamente 6 (seis) meses, con la finalidad de crear un camino que llegara hasta la playa.

No se observa maquinaria al momento de la presente visita. Se solicita al visitado exhiba la Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que ampare las actividades que se realizaron, a lo que el visitado menciona no contar con esta autorización al momento de la visita.

Expuesto lo anterior, no debe pasar inadvertido por parte de esta autoridad que con fecha (04) cuatro de noviembre de 2022, dos mil veintidós, el C. HÉCTOR CARDENAS CURIEL, inspeccionado y responsable de las obras y actividades realizadas o que se están realizando en el Predio localizado en las coordenadas UTM 13Q: X=458292, Y=2293026; X=458271, Y=2293034; X=458350, Y=2293026; DATUM WGS854 en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, solicita a esta autoridad de manera expresa su interés de acceder a la compensación ambiental como beneficio sustitutivo a la reparación del daño a que hace referencia la fracción II, incisos b) y c) del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por ende, el Estudio de Daños Ambientales así como la medida de compensación propuesta por la persona moral inspeccionada deberán ser presentados ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales para su análisis, validación y evaluación al momento en que se ingrese el trámite de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental; los que deberán estar vinculados con las obras y actividades del Proyecto considerando su totalidad, con la finalidad de que permita realizar la evaluación de impactos ambientales





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

acumulativos y sinérgicos, en tal sentido y, en relación a lo solicitado, deberá de estar atenta a lo ordenado en los puntos resolutive del presente documento.

DX.- A).- Toda vez que la moral denominada INMOBILIARIA BAINS, S.A. DE C.V., no acredita ante ésta Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, contar con la autorización en materia de Impacto Ambiental por la realización de obras y actividades que fueron inspeccionadas, y que se desprenden en el cuerpo de la presente resolución, de conformidad con lo expuesto en los considerandos de esta Resolución Administrativa; y en los términos previstos en los mismos, se le impone por la contravención a la fracción VII del artículo 28 párrafo primero, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el inciso O), fracción I, del artículo 5, primer párrafo, del Reglamento de la ley en comento, en materia de Evaluación de Impacto Ambiental una MULTA por el equivalente a 1050 (Mil cincuenta Unidades de Medida y Actualización), contemplada en los párrafos sexto y séptimo del apartado B, del artículo 26, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; ascendiendo la sanción a un monto de \$101,031.00 (Ciento un mil treinta y un pesos 00/100 Moneda Nacional); toda vez que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 171 párrafo primero, fracción I, penúltimo y último párrafo de la Ley en cita (la comisión de dicha infracción puede ser administrativamente sancionable con multa por el equivalente de 30 a 50,000 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal) que al momento de imponer la sanción cada Unidad de Medida y Actualización equivale a \$96.22 (Noventa y seis pesos 22/100 Moneda Nacional), en relación con los ordinales segundo y tercero transitorios del decreto por el que se declara reformas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación.

QUINTO. - Se ordena a la moral denominada INMOBILIARIA BAINS, S.A. DE C.V., por conducto de su Representante Legal, el C. HÉCTOR CÁRDENAS CURIEL, la REPARACIÓN TOTAL DEL DAÑO AL AMBIENTE ocasionado, conforme lo señalado en el artículo 13 y 16 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

Atento a que en fecha (04) cuatro de noviembre de 2022, dos mil veintidós, el C. HÉCTOR CÁRDENAS CURIEL, Representante Legal de la moral denominada INMOBILIARIA BAINS, S.A. DE C.V., localizado en las coordenadas UTM 13Q: X=458292, Y=2293026; X=458271, Y=2293034; X=458350, Y=2293026; DATUM WGS84 en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, solicitó a esta autoridad la compensación del daño producido como medida sustitutiva de la obligación de reparación, esta autoridad autoriza dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Para lo cual deberá presentar en el término de CUATRO MESES a esta autoridad copia certificada de las constancias de haber presentado la solicitud de evaluación y autorización ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto..."

Y que para la esfera referente a lo urbanizable el **proyecto** se apega a lo establecido en lo siguiente:





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas publicado en el Periódico Oficial del gobierno de Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, el sitio del **proyecto** tiene un uso de suelo turístico T-25. Con lo que se evidencia que el predio se puede realizar construcciones enfocadas al desarrollo turístico.

Cálculos y Parámetros Urbanísticos.

Concepto	Proyecto	Autorizado por PMDU*	Cumplimiento
Uso de suelo	Habitacional	Habitacional T-25	Cumple
Superficie mínima de lote (m ²)	36,000.00 m ²	600 m ² mínimo	Cumple
Superficie máxima de desplante (Índice C.O.S.), $522.54/36000=0.014$	0.014	0.30	Cumple
Intensidad máxima de construcción (C.U.S.) $522.54/36000=0.014$	0.014 (todo es en un nivel)	1.2	Cumple
Niveles máximos de construcción	1	4	Cumple
Densidad	0	25 cuartos/hectárea	Cumple
Restricción frontal hacia elementos viales	15 metros	15 metros. Cumple, en la franja de restricción donde colinda la vialidad no se construirán obras.	
Restricción frontal hacia playa (ZFMT)	15 metros	15 metros. Cumple en los 15 metros antes de la ZFMT no habrá obras	
Laterales con lote	3 metros	3 metros. Cumple, no se construirán obras en esta franja de restricción.	
Trasera con lote	5 metros	5 metros. Cumple, no se construirán obras en esta franja de restricción.	

Para lo anterior se determina lo siguiente:

La vocación del suelo y la mayor parte de las especies arbóreas que menciona dentro del sitio del **proyecto** corresponde al tipo forestal, dentro de la fusión de dos predios que dan un total de 3.6 has, y que son





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

suficiente para llevar a cabo la consecución de las obras propuestas en la MIA-P de construcción, y que además sometió a cambio de uso de suelo de terrenos forestales par aun volumen total de remoción de 17.0790 Volumen/predio m³ R.T.A.

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

Por lo tanto, se determina la importancia de minimizar la huella hídrica, la huella de carbono y preservar los servicios ambientales ecosistemas propios del área de influencia y para el propio sitio del **proyecto**. Y en la firma espectral para el sostenimiento de dichos ecosistemas.

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

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 O) y Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación el 14 de marzo de 2025,** que se citan a continuación: 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado “**Jardín de Eventos en la Playa Palito Verde**”, ubicado dentro del Predio San Ignacio de la Cruz, 3.0 km al Poniente de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

- a) El **proyecto** consiste en: Se trata de un camino para acceder al borde de la playa Palito Verde, el terreno se conformará para la formación de unas plataformas que tendrán diferentes usos encaminados a proporcionar las facilidades necesarias para la realización de eventos sociales, tales como bodas y cumpleaños, entre otros. La superficie total del **proyecto** es de 3.60 hectáreas, dentro de las cuales se pretende desarrollar el **proyecto**.

Las plataformas, serán intercomunicadas por un “camino de acceso” que se construirá mediante la conformación de terreno natural, así como la implementación de obras de drenaje y superficie de rodamiento a base de concreto asfáltico o empedrado; el ancho de la superficie de circulación vehicular será de 5.40 metros predominantemente y de solo 3 metros antes de llegar al frente del mar, para reducir la superficie de desplante de las vialidades y al mismo tiempo para evitar que se estacionen vehículos sobre la vialidad, el camino de acceso tiene una longitud total de 544.77 metros, con un ancho de superficie de rodamiento de 5.40 metros.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Dimensiones del proyecto.

La superficie total del **proyecto** es de 3.60 hectáreas, dentro de las cuales se pretende desarrollar el **proyecto**. El predio se subdividirá en las áreas que se describen en la siguiente tabla, además que contará con Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR).

Tabla de superficies y distribución		
Área	(m ²)	(m ²)
	Superficie construida	Obras por construir y área de Desplante
Camino de acceso (longitud total 544.77 m.)	3180	2710
Plataforma 1		
Patio de maniobras y estacionamiento	2340	0
Plataforma 2	600	
Jardín de ceremonias		449.84
Palapa		62.96
Escalera		12.06
Áreas verdes		75.14
Plataforma 3	2170	
Jardín de eventos	782.44	782.44
Baño principal y de servicio	70.79	70.79
Habitación novios	51.2	51.2
Arreglo novias	36	36
Oficinas	20.28	20.28
Bodega	35.72	35.72

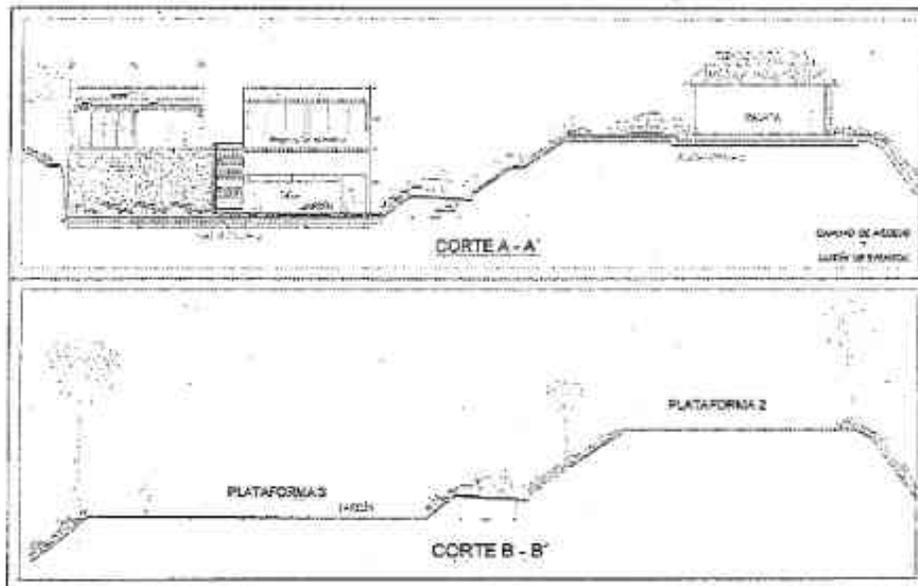




Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

Preparación de alimentos	68.93	68.93
Mantenimiento	20	20
Senderos y áreas libres de construcción	290.04	290.04
Escaleras	50.66	50.66
Áreas verdes	650	650
Acceso a la playa	20	20
Control de acceso	73.94	73.94



Además, que del requerimiento contenido en el oficio núm. 138.01.03/1949/2024 de fecha del 17 de mayo de 2024, de la solicitud de información adicional, al respecto la **promovente** refiere lo siguiente:

Que las obras sancionadas, obras existentes y obras por realizar son las siguientes:

Obras existentes	Obras sancionadas por PROFEPA	Diferencia 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. 138.01.03/1771/2025

				superficies existentes y las sancionadas por PROFEPA
Concepto	Superficie m ²	Concepto	Superficie m ²	Superficie m ²
1. camino de acceso	3,180	Se realizó corte natural del suelo, consistente en un terraplén, un camino de terracería	11,000	2,710
2. Plataforma 1	2,340			
3. Plataforma 1	500			
4. Plataforma 3	2,710			
Obras por realizar				
Concepto	Superficie m ²			
1.- Un tramo de camino	2,710			
Total	11,000	Superficie de las obras que ocupará el proyecto 11,000 m²		

Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales.

Superficie por usos identificados la vegetación del Proyecto

FUENTE DE LA INFORMACIÓN	USO DE SUELO Y VEGETACIÓN	SUPERFICIE TOTAL ha
Uso de suelo y vegetación Serie VII INEGI	Vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia	1.1000
TOTALES:		1.1000

*Estimación del número de organismos a remover y volumen por especie, por Propietario/Predio.
Estimación existencias volumétricas.*

MUNICIPIO	PROPIETARIO	SUPERFICIE	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	No DE	VOLUMEN/
-----------	-------------	------------	---------	--------------	-------	----------





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

		ha			INDIVIDUOS	PREDIO M ² RTA
			<i>Estrato Arbórea</i>			
			<i>Acacia paniculata</i>	<i>Rabo de iguana</i>	240	3.2690
			<i>Bursera simaruba</i>	<i>Papelillo</i>	18	0.6174
			<i>Conostegia xalapensis</i>	<i>Cacahuananche</i>	240	8.4314
			<i>Crescentia alata</i>	<i>Coatecomate</i>	18	0.2846
			<i>Heliocarpus pallidus</i>	<i>Chicharroncillo</i>	18	0.4328
			<i>Lysiloma divaricatum</i>	<i>Tepermezquite</i>	18	0.6830
			<i>Subtotal</i>		555	13.7183
			<i>Estrato arbustivo</i>			
			<i>Acacia paniculata</i>	<i>Rabo de iguana</i>	277	1.0965
			<i>Bumella laetevirens</i>	<i>Cupia</i>	37	0.2262
			<i>Bursera simaruba</i>	<i>Papelillo</i>	18	0.1046
			<i>Caesalpinia eriostochys</i>	<i>Iguano</i>	74	0.0295
			<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	<i>Camaron</i>	55	0.2120
			<i>Colubrina triflora</i>	<i>Mata perro</i>	462	0.0488
			<i>Conostegia xalapensis</i>	<i>Cacahuananche</i>	37	0.2271
			<i>Cordia curassavica</i>	<i>Vara prieta</i>	74	0.0005
			<i>Crescentia alata</i>	<i>Coatecomate</i>	37	0.0711
			<i>Haematoxylum brasiletto</i>	<i>Brasil</i>	37	0.0944
			<i>Heliocarpus pallidus</i>	<i>Chicharroncillo</i>	277	0.8700
			<i>Leucaena lanceolata</i>	<i>Guajillo</i>	37	0.2137
			<i>Lonchocarpus megalanthus</i>	<i>Taliste</i>	18	0.0174
			<i>Randia armata</i>	<i>Crucillo</i>	74	0.0935
			<i>Randia mitis</i>	<i>Crucecilla</i>	18	0.0009
			<i>Trichilia havanensis</i>	<i>Garrapatillo</i>	37	0.0545

Bahía de Banderas, Nayarit
 Inmobiliaria Bains S. A de C.V.
 1.10 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. 138.01.03/1771/2025

			<i>Subtotal</i>	1,571	3,3607
			<i>Estrato Herbáceo</i>		
		<i>Euphorbia heterophylla</i>	<i>Lechilla</i>	2,773	0
		<i>Oplismenus burmannii</i>	<i>Pasto carricillo</i>	11,092	0
		<i>Phaseolus coccineus</i>	<i>Frijolillo</i>	8,319	0
		<i>Ipomea purpurea</i>	<i>Jaiapilla</i>	5,546	0
			<i>Subtotal</i>	27,730	0.000
			TOTAL	29,856	17.0790

Dadas las características del arbolado identificado en la zona, sus dimensiones y conformación, evaluadas cualitativamente por el personal técnico, así como por habitantes de la zona, conocedores de las especies y características de la madera de estas, se estimó que el producto susceptible de obtener es considerado como material secundario, que puede ser utilizado para elaboración de mangos para herramientas, postes para cercos perimetrales y como combustible para preparación de alimentos.

Sin embargo, una parte del material vegetal resultante de la remoción de vegetación del proyecto, por ser incoasteable su extracción dado el poco volumen que se afectará, se utilizará en la construcción de obras de conservación de suelo e infiltración de agua de lluvia.

En los siguientes cuadros, se enlistan las coordenadas en Datum WGS 84, perimetrales de Predio que contempla el **Proyecto**:

El **Proyecto** contempla intervenir dos polígonos propiedad particular denominados Fracción "6A y Fracción B-2", en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Con un total de superficie de 3.6 ha.

Predio	Vértice	X	Y
6A	1	458537.89	2292983.82
6A	2	458520.3	2292999.34
6A	3	458474.11	2292981.75
6A	4	458450.6	2292954.97
6A	5	458439.05	2292906.43





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

6A	6	458424.68	2292882.34
6A	7	458424.81	2292875.73
6A	8	458423.79	2292873.83
6A	9	458416.69	2292873.19
6A	10	458409.77	2292873.32
6A	11	458405.55	2292912.3
6A	12	458320.22	2292950.98
6A	13	458289.08	2292952.44
6A	14	458281.86	2292951.33
6A	15	458281.34	2293261.31
6A	16	459030.33	2293562.19
6A	17	459026.56	2293559.24
6A	18	459015.93	2293551.37
6A	19	458995.86	2293540.67
6A	20	458976.49	2293531.08
6A	21	458961.81	2293523.21
6A	22	458953.98	2293518.64
6A	23	458950.35	2293516.19
6A	24	458947.59	2293513.64
6A	25	458945.98	2293512.09
6A	26	458945.1	2293511.06
6A	27	458942.78	2293507.33
6A	28	458942.15	2293505.97
6A	29	458940.21	2293501.73
6A	30	458938.29	2293495.75
6A	31	458937.56	2293491.8
6A	32	458937.43	2293490.06
6A	33	458937.19	2293486.8
6A	34	458937.02	2293480.69
6A	35	458938	2293465.9
6A	36	458938.68	2293450.55
6A	37	458938.08	2293430.72





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

6A	38	458936.45	2293422.77
6A	39	458935.36	2293418.88
6A	40	458932.83	2293410.13
6A	41	458932.72	2293409.91
6A	42	459071.53	2293320.2
6A	43	459070.17	2293320.12
6A	44	459052.35	2293327.27
6A	45	459004.62	2293327.95
6A	46	458966.29	2293320.29
6A	47	458933.06	2293300.12
6A	48	458913.43	2293261.25
6A	49	458909.11	2293236.55
6A	50	458894.01	2293226.11
6A	51	458892.41	2293228.01
6A	52	458868.53	2293227.79
6A	53	458831.72	2293220.91
6A	54	458787.46	2293195.55
6A	55	458777.03	2293185.14
6A	56	458774.89	2293178.23
6A	57	458771.42	2293173.86
6A	58	458759.11	2293167.5
6A	59	458755.26	2293152.1
6A	60	458755.98	2293146.15
6A	61	458749.08	2293138.74
6A	62	458745.65	2293127.47
6A	63	458746.44	2293119.18
6A	64	458741.74	2293126.46
6A	65	458708.98	2293133.69
6A	66	458683.47	2293122.64
6A	67	458677.05	2293126.83
6A	68	458662.93	2293125.45
6A	69	458648.46	2293116.77





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

6A	70	458643.84	2293117.43
6A	71	458614.59	2293096.53
6A	72	458609.85	2293089.44
6A	73	458599.37	2293081.86
6A	74	458579.91	2293055.35
6A	75	458577.79	2293043.11
6A	76	458582.85	2293005.47
6A	77	458584.02	2293004.26
6A	78	458575.61	2292986.57
6A	79	458576.77	2292981.05
6A	80	458539.64	2292984.53
6A	81	458537.89	2292983.82
Superficie m ² :			

Predio	Vértice	X	Y
B-2	1	457892.64	2294104.79
B-2	2	458148.64	2293270.24
B-2	3	458281.34	2293261.31
B-2	4	458281.86	2292951.33
B-2	5	458256.18	2292947.36
B-2	6	458217.94	2292929.42
B-2	7	458206.3	2292926.47
B-2	8	458198.51	2292956.01
B-2	9	458182.76	2292979.79
B-2	10	458132.09	2293013.89
B-2	11	458075.94	2293037.28
B-2	12	458038.79	2293036.41
B-2	13	458005.59	2293020.86
B-2	14	458004.8	2293021.12
B-2	15	457942.59	2293053.1
B-2	16	457927.85	2293074.53
B-2	17	457893.54	2293084.26





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

B-2	18	457853.92	2293085.15
B-2	19	457837.47	2293092
B-2	20	457771.24	2293107.67
B-2	21	457755.48	2293119.63
B-2	22	457738.77	2293125.37
B-2	23	457703.98	2293122.9
B-2	24	457688.47	2293113.39
B-2	25	457687.61	2293131.55
B-2	26	457705.36	2293345.91
B-2	27	457566.44	2293355.06
B-2	28	457426.74	2293653.13
B-2	29	457358.11	2293662.44
B-2	30	457360.63	2293673.43
B-2	31	457363.79	2293684.26
B-2	32	457367.59	2293694.87
B-2	33	457372.01	2293705.25
B-2	34	457377.04	2293715.34
B-2	35	457382.66	2293725.12
B-2	36	457388.84	2293734.55
B-2	37	457395.57	2293743.6
B-2	38	457400.13	2293749.36
B-2	39	457404.78	2293748.05
B-2	40	457409.57	2293747.5
B-2	41	457414.4	2293747.71
B-2	42	457419.13	2293748.68
B-2	43	457423.64	2293750.38
B-2	44	457427.83	2293752.77
B-2	45	457431.6	2293755.8
B-2	46	457434.83	2293759.38
B-2	47	457437.47	2293763.42
B-2	48	457439.43	2293767.83
B-2	49	457440.67	2293772.5





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

B-2	50	457441.16	2293777.3
B-2	51	457440.88	2293782.17
B-2	52	457439.82	2293786.93
B-2	53	457438.02	2293791.47
B-2	54	457435.81	2293795.26
B-2	55	457433.08	2293798.69
B-2	56	457429.87	2293801.67
B-2	57	457426.26	2293804.16
B-2	58	457422.32	2293806.09
B-2	59	457418.14	2293807.43
B-2	60	457418.36	2293821.1
B-2	61	457418.07	2293825.51
B-2	62	457417.07	2293829.81
B-2	63	457415.37	2293833.9
B-2	64	457413.03	2293837.65
B-2	65	457410.11	2293840.97
B-2	66	457406.68	2293843.77
B-2	67	457402.85	2293845.97
B-2	68	457398.71	2293847.52
B-2	69	457394.37	2293848.37
B-2	70	457389.95	2293848.5
B-2	71	457385.57	2293847.9
B-2	72	457381.34	2293846.6
B-2	73	457335.29	2293828.18
B-2	74	457329.15	2293826.16
B-2	75	457322.82	2293824.89
B-2	76	457316.38	2293824.4
B-2	77	457309.92	2293824.7
B-2	78	457303.55	2293825.78
B-2	79	457297.36	2293827.63
B-2	80	457291.44	2293830.22





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

B-2	81	457285.88	2293833.51
B-2	82	457280.76	2293837.46
B-2	83	457276.16	2293841.99
B-2	84	457272.15	2293847.06
B-2	85	457268.78	2293852.57
B-2	86	457266.11	2293858.45
B-2	87	457264.17	2293864.61
B-2	88	457263	2293870.97
B-2	89	457262.61	2293877.42
B-2	90	457263	2293883.87
B-2	91	457264.18	2293890.22
B-2	92	457266.12	2293896.38
B-2	93	457268.8	2293902.26
B-2	94	457272.17	2293907.77
B-2	95	457276.19	2293912.83
B-2	96	457280.8	2293917.36
B-2	97	457291.83	2293926.97
B-2	98	457295.35	2293929.64
B-2	99	457299.2	2293931.82
B-2	100	457303.3	2293933.47
B-2	101	457307.59	2293934.55
B-2	102	457311.99	2293935.05
B-2	103	457316.41	2293934.95
B-2	104	457322.6	2293934.78
B-2	105	457328.76	2293935.34
B-2	106	457334.82	2293936.63
B-2	107	457340.68	2293938.62
B-2	108	457346.26	2293941.3
B-2	109	457351.48	2293944.63
B-2	110	457356.27	2293948.55
B-2	111	457360.56	2293953.02
B-2	112	457364.29	2293957.96





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

B-2	113	457367.4	2293963.31
B-2	114	457395.26	2294018.46
B-2	115	457396.63	2294021.17
B-2	116	457397.54	2294024.05
B-2	117	457398.76	2294029.2
B-2	118	457399.23	2294034.48
B-2	119	457398.95	2294039.76
B-2	120	457397.92	2294044.95
B-2	121	457396.15	2294049.94
B-2	122	457393.69	2294054.63
B-2	123	457390.59	2294058.92
B-2	124	457386.91	2294062.72
B-2	125	457382.72	2294065.96
B-2	126	457378.12	2294068.57
B-2	127	457373.19	2294070.49
B-2	128	457368.03	2294071.69
B-2	129	457362.76	2294072.14
B-2	130	457753.62	2294234.3
B-2	131	457892.64	2294104.79

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

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

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

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

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

CONDICIONANTES

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





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

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

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
3. Deberá presentar previo a la ejecución de las obras y etapas a desarrollar contenidas en el Término primero las licencias urbanísticas y factibilidades de servicios pendientes.
4. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de habitat.
5. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
6. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
 - I. Las características de los ejemplares de fauna reubicar.





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

Oficio No. 138.01.03/1771/2025

- II Los motivos de la reubicación.
 - III Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - IV La anuencia del propietario lo legal poseedor del predio de destino.
- 7 En un plazo máximo de 12 meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar Título de Concesión para uso general, o bien la desincorporación del régimen de dominio público de la superficie de Terrenos Ganados al Mar (TGM) o de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) que pretende aprovechar para el desarrollo del **proyecto**. En el caso de no contar con la concesión, manifestar en el mismo plazo, el impedimento que se tenga para presentarlo, y, en el caso de una resolución negativa, deberá presentar el trámite de modificación a la **MIA-P** con el fin de restar la superficie del **proyecto**, los bienes nacionales no concesionados o no desincorporados.
- 8 Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

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

DÉCIMO.- La **promovente**, será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del





Small text or markings at the top left of the page.





COMPARECENCIA PERSONAL

En Tepic, Nayarit, siendo las 11:40 horas del día 02 del mes de junio 2025 de dos mil veinticinco estando presentes en las oficinas de la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Nayarit. Ubicadas en Av. Allende No. 110 Oriente, Colonia Centro, Tepic, Nayarit.

C. LAURA MARITZA JUAREZ DE LA CRUZ REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA BAINS S.A DE C.V

quien se suscribe, y en carácter de Autorizado, la [REDACTED] personalidad que acredito en este acto, e identificándome con: Credencial para votar [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, voluntariamente comparezco para darme por Notificado Del Oficio [REDACTED] emitido por la subdelegación de gestión para la protección ambiental y recursos naturales, unidad de gestión ambiental.

Y de la cual recibo Original, mismo que consta de (38) fojas útiles, firmando de conformidad al calce de recibido y para constancia de todo lo anterior, Asimismo, recibo copia de la presente Notificación por comparecencia personal.

NOTIFICADOR

[REDACTED]

Jose Nestor Hernandez Guerrero.

NOTIFICADO

[REDACTED]

C. Oscar Bravo Bolaños

