

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

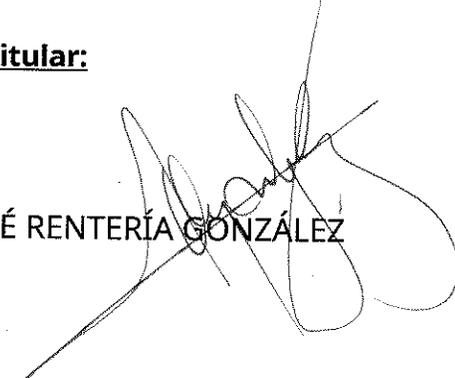
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

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

Firma del titular:

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



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

Resolución ACTA_13_2025_SIPOT_2T_2025_ART 65_FXXV, concertada el 11 de julio del 2025.

Disponible para su consulta en:

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





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Tepic, Nayarit, a 29 de abril de 2025.

Asunto: Se emite Resolutivo.



C. ARMANDO HERMOSILLO MARTÍNEZ NEGRETE
Representante Legal de la persona moral denominada
DESARROLLADORA KANARI, S.A.P.I. DE C.V.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Armando Hermosillo Martínez Negrete Representante legal de la persona moral denominada DESARROLLADORA KANARI, S.A.P.I. DE C.V., que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado "Hotel Witari", propuesto a ubicarse en la Calle Amapas núm. 25, Lote 1, Manzana 2, Zona 2, esquina San Miguel, Barrio Costa Azul, San Francisco, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia X= 457213.96, Y= 2312043.20, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 23 de abril de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del 22 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 18NA2024TD022.
- II Que el 03 de mayo de 2024, mediante escrito del 03 de mismo mes y año, la **promovente** presentó la página del periódico del 30 de abril 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).
- III Que el 02 de mayo 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0019/24, 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 25 al 30 de abril de 2024 y extemporáneos.
- IV Que el 08 de mayo 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.



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. 138.01.03/1394/2025

V Que el 06 de mayo de 2024, a través del oficio núm. 138.01.03/1832/2024 esta Oficina de Representación Federal aperció a la **promovente** para que presentaran información faltante para cumplir cabalmente con los requisitos legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del **proyecto**, esto con base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA).

VI Que mediante el oficio núm. 138.01.03/1857/2024 y 138.01.03/1858/2024, ambos del 07 de mayo de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (SDS), respectivamente, el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

VII Que mediante oficio núm. 138.01.03/1859/2024 del 07 de mayo de 2024, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), solicitó la opinión técnica a la Dirección General de Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento (OROMAPAS) respecto del **proyecto**.

VIII Que el 22 de mayo de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, presentó la respuesta al apercebimiento que se indicó en el Resultando V del presente resolutivo.

IX Que el 31 de mayo de 2024, se recibió el oficio núm. OOM/D.G./0350/2024 de fecha 15 de mayo de 2024, mediante el cual **OROMAPAS**, contestó el oficio referido en el Resultando VII.

X Que el 13 de agosto de 2024, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA), esta Oficina de Representación, mediante oficio núm. 138.01.03/3375/2024 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.

XI Que el 13 de noviembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 11 de mismo mes y año, mediante el cual la **promovente** contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio mencionado en el Resultando anterior.

XII Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a las notificaciones y referidas en el Resultando VI, por lo que se considera que las dependencias consultadas no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO.

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

fracciones II y X, 15; fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero que contempla terrenos ganados al mar encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, 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 Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

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

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del RLGEOPAMEIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el proyecto tal como lo solicitó la promovente y, en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en un hotel de 14 habitaciones, área libre para hamacas y camastros, alberca, terraza, restaurant, área de hidroneumáticos, área de lavado, área de bombas de alberca, con una superficie de 1,003.93 m².

El **proyecto** está distribuido de la siguiente manera:

Planta de sótano.

En este nivel, se concentran cuatro habitaciones, áreas verdes, áreas de servicios y acceso lateral a la propiedad. Aquí se ubican bodega, áreas de mantenimiento de amenidades con dos baños, una habitación dedicada a la administración, área de lavado, alberca, área de camastros, regaderas y cuarto de máquinas para alberca.

Planta Baja.

En este nivel, se ubican recepción, acceso-vestíbulo, 4 habitaciones, cocina-comedor, terraza, estacionamiento y jardines, área para residuos urbanos y los tanques de gas LP.

Planta alta.

En este nivel, se ubican seis habitaciones, área de estar y patio.

Planta azotea.

En este nivel, se ubica una terraza con funciones de área de estar, jacuzzi y el área del sistema de aire acondicionado.

Desglose de superficies del proyecto.

Concepto	Superficie (m ²)
----------	------------------------------





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

4 habitaciones tipo A	36 c/u (144 m ² total)
Lavandería, Mantenimiento y Administración	56.50
Áreas verdes	469
Alberca	32.7
Cisterna	12.90
Casa de bombas y transformador	6 m ²
Planta baja (a nivel de calle)	
4 habitaciones tipo B	29 c/u (116 m ² total)
Recepción	20.85
Cocina	33.5
Comedor	30.6
Estacionamiento	184
Área residuos y Gas LP	19.7
Planta alta	
4 habitaciones tipo B	29 c/u (116 m ² en total)
2 habitaciones tipo C	25 c/u (50 m ² en total)
Terraza 1 (sin techar)	35
Planta azotea	
Terraza y Jacuzzi	20.64
Medio Baño	4.14
Superficie total: 1,003.93 m²	

Que como antecedente se tiene que la **PROFEPA** emitió un Acuerdo de Trámite del Expediente Administrativo en materia de impacto ambiental núm. PFPÁ/24.3/2C.27.5/0063-23 de fecha *01 de abril de 2024*, mediante la cual se sancionó a la **promovente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en el expediente es la siguiente:

...."se procede a realizar un recorrido por el área inspeccionada observándose lo que a continuación se describe: en una superficie total aproximada de 1,003.93 metros cuadrados en donde se realizaron trabajos y obras consistentes en la construcción de un hotel de un nivel, cuenta con planta baja y con sótano, el cual consta con de 14 habitaciones, área libre para hamacas y camásters, alberca, terraza, restaurant, área de hidroneumáticas, área de lavado, área 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. 138.01.03/1394/2025

Las bombas de alberca. Es importante mencionar que desde la construcción del proyecto se tomaron en cuenta algunos elementos para la reducción de impactos y de requerimientos de recursos naturales...

MEDIDAS DE LAS ÁREAS DEL HOTEL

ÁREA	M2
4 HABITACIONES TIPO A	36
8 HABITACIONES TIPO B	29
2 HABITACIONES TIPO C	25
TERRAZA 1 SIN TECHAR (SIN M2 DE CONSTRUCCION)	35
TERRAZA 2 SIN TECHAR (SIN M2 DE CONSTRUCCION)	20.64
ALBERCA	32.7
COCINA	33.5
RESTAURANT - COMEDOR	30.6
AREAS VERDES	469
ESTACIONAMIENTO	184
AREA DE HIDRONEUMATICO	6.5
LAVANDERÍA	32
RECEPCIÓN	20.85
AREA DE RESIDUOS	10
CISTERNAS	12.90

...Poligonal de construcción del area del proyecto:

NUMERO	X	Y
1	457213.9659	2312043.2035
2	457241.7369	2312023.6483
3	4572261374	2311998.5839
4	457198.0106	2312018.9806





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

En el Acuerdo de Trámite, en su ACUERDO TERCERO, refiere que el **proyecto**:

*...“Una vez analizado el Estudio Técnico de Daños, ingresado el día 14 de marzo año 2024, relativo a las obras y actividades realizadas en **CALLE AMAPAS NÚMERO 25, LOTE 01, MANZANA 02, ZONA 01, COLONIA COSTA AZUL, EN LA LOCALIDAD DE SAN FRANCISCO, MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, ESTADO DE NAYARIT, EN LA COORDENADA UTM DE REFERENCIA 13Q X=457213.9659, Y=2312043.2035, DATUM EGS84.**, que adjunto al escrito de mérito, se determina que el mismo contiene y **cumple** con los requisitos técnicos mínimos indispensables para su **validación**, lo anterior, para los efectos referidos en el artículo 39 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en concatenación con el artículo 14 fracción II, incisos a), b) y c) del ordenamiento antes citado, relativo a la medida de compensación sustitutiva de la reparación del daño, con el programa presentada.”*

Descripción por etapas:

Etapas de preparación del sitio:

Antes de iniciar con la construcción del **proyecto**, fue necesario recoger basura, retirar la maleza y escarificar el terreno natural, para evitar que la materia orgánica provoque asentamientos en el inmueble en un futuro. Al no existir vegetación forestal en el lote del **proyecto**, no se requirieron actividades como desmontes, salvo la limpieza del terreno de vegetación ruderal. Con esta actividad se produjo una cantidad de material apenas apreciable. Los trabajos despalme se realizaron con maquinaria ligera, retirando la capa superficial. El producto fue retirado o almacenado para su reutilización en la compensación de los cortes y en las nivelaciones.

Por la magnitud del **proyecto** y la mano de obra requerida, se contempló realizar obras de tipo provisional para oficina y bodega. Se estableció una bodega rustica para el resguardo de materiales y herramientas. Construida con materiales no permanentes, además, se contó con un tanque para almacenar agua durante la construcción de la obra.

Ya que la zona ofrece diversos servicios, no se requirieron estructuras, tales como: campamentos, talleres, patios de servicio, comedores, regaderas, obras de abastecimiento o almacenamiento de combustible. Se utilizó un sanitario conectado a la red de drenaje. Las actividades de reparación y mantenimiento de maquinaria se realizaron en talleres cercanos al **proyecto**.

No se almacenaron sustancias peligrosas, por lo que no fue necesario contar con un programa de manejo de derrames o de manejo de residuos peligrosos. Los desechos sólidos domésticos y de residuos producidos durante la preparación del sitio y construcción producidos por estas actividades fueron recolectados y enviados al relleno sanitario municipal.

Los materiales pétreos para la construcción fueron adquiridos de proveedores ya establecidos en la región. Los vehículos que transportaron los materiales pétreos siempre quedaron sujetos a la regulación aplicable a las empresas.

Etapas de construcción

La construcción del **proyecto** se realizó con el sistema tradicional de la región, es decir, trabajos de albañilería





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

artesanales, sus detalles en texturas, colores y formas se combinaron con lo existente en San Pancho. Combinado un estilo mexicano tradicional con el contemporáneo, maderas rústicas tratadas, aplanados con colores terrosos serán los actores principales del **proyecto**. A continuación, se describen brevemente las diversas etapas constructivas y elementos que intervinieron en dichas edificaciones:

- **Trazo y replanteo.-** Se realizó el trazado en terreno del **proyecto** para guiar con ello en las excavación, nivelaciones y construcción de cimientos.
- **Cimentación.-** El objetivo principal de esta actividad es sustentar y soportar el cuerpo de los edificios sobre terreno firme por debajo de los niveles de piso terminado sin poner en riesgo estructural a la edificación. Consiste básicamente en elementos estructurales de concreto armado y mampostería tradicional. En general de acuerdo con los análisis de desplante del edificio, la cimentación estará formada por zapatas aisladas, corridas y muros de contención en los cortes. Todo de acuerdo a lo como lo indican los estudios de mecánica de suelo y el diseño estructural.
- **Albañilería.-** Esta actividad incluye la construcción de muros divisorios y de carga con block, concreto armado, castillos y dalas de concreto armado, así como la elaboración y aplicación de morteros para aplanados y repellados interiores y exteriores a base de cemento gris-arena 1:5 y estuco en diferentes acabados.
- **Estructura.-** Estará formada por los muros de contención de concreto armado con sus drenes de gravón traseros y cunetas para mitigar humedades, así como traveses y losas nervadas aligeradas con caseton de poliestireno para entrepisos y azoteas.
- **Acabados.-** Los acabados tienen que ver con la apariencia final de la construcción, consistente en la aplicación o colocación de los recubrimientos en muros, pisos y plafones. Dependiendo de la naturaleza y jerarquización de cada uno de los espacios se aplicarán acabados. A continuación, se describen los principales recubrimientos:
 - **Muros:** En los interiores de áreas sociales e íntimas de las edificaciones se aplicarán aplanados de 2 cm de espesor con mortero cemento-arena 1:5 con terminado apalillado, pulido y terminado con pintura vinílica o recubrimientos cerámicos. En las áreas de servicio como lavandería y bodega el terminado de los aplanados será pulido con pintura vinílica.
 - **Pisos:** En los interiores, se tendrá en su mayoría pisos cerámicos con detalles en mármol o cantera, en las áreas de servicio serán terminados de cemento pulido con sellador transparente base silicón. En los exteriores donde exista plataforma sobre terreno natural serán acabados en piedra oreja de elefante color gris con junta de concreto gris lavado y en aquellos casos de áreas de plataforma volada, se utilizaron decks de madera sobre traveses y columnas de madera o concreto según sea el caso.
 - **Plafones:** Estas cubiertas interiores variarán según el gusto del cliente o las condiciones físicas 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. 138.01.03/1394/2025

edificio, serán techos planos, bóvedas de tabique rojo recocido aparente sobre molduras de concreto y techos inclinados del tradicionalmente llamado medio pliego que consta de losetas grandes de barro y vigas de madera o concreto expuestas.

- **Recubrimientos:** La alberca se recubrirá con azulejos veneciano con el borde andador de pasta cooldeck, las veredas serán de piedra natural quebrada y sin junta. En las áreas de baños y cocinas, el acabado final en los muros será de azulejo con junta a hueso; las barras de cocinas serán de granito y en barras de baños se utilizarán placas de mármol.
- **Carpintería.-** En todos los elementos exteriores de puertas y ventanas serán de PVC imitación madera. En cuanto a decks, peggolados y palapas superiores, se utilizarán maderas rollizas duraderas de la región para reducir costos de mantenimiento. En los interiores todo será fabricado en madera natural.
- **Instalaciones hidro-sanitarias.-** Las redes interiores para instalaciones sanitaria y de agua potable se utilizará tubería de CPV, PVC hidráulico y PVC sanitario de acuerdo a las especificaciones que señale el proyecto. Para la red de agua potable se instalarán dispositivos reguladores de presión y ahorradores, además de muebles sanitarios de bajo consumo de agua. Debido a las condiciones de ubicación y topografía del lugar respecto al poblado, para cubrir el servicio de drenaje sanitario, se utilizará un sistema de tratamiento con descarga u pozo de absorción, dentro del mismo terreno.
- **Instalaciones eléctricas.-** El proyecto se equipará con focos ahorradores de led, el diseño de esta optimizará la utilización de la luz natural. La energía eléctrica será dotada por las redes internas y transformador cedidas a la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Los materiales de tuberías y cableado serán los tradicionales de poliducto, conduit, galvanizadas y cables de cobre.
- **Red de telefonía.-** Se tiene servicio de telefonía, el cual se deriva de la red ya existente y se construirá la red de distribución interior de manera subterránea hacia cada una de las áreas que lo requieran.
- **Sistema de aire acondicionado.-** Como parte de las instalaciones de confort para los usuarios, se incluirán los sistemas de aire acondicionado de acuerdo a las necesidades de cada área específica. Se colocarán equipos de alta eficiencia energética y espacio tipo multisplit o minisplit.

Etapa de operación y mantenimiento.

El proyecto entrará en operación plena una vez hayan sido resueltos los detalles administrativos derivados del cumplimiento de los ordenamientos en materia de impacto ambiental y se concluyan las actividades de construcción pendientes.

Operación.

La operación del proyecto consiste en brindar alojamiento, el servicio de provisión de alimentos a los usuarios y el servicio de piscina, esto incluyendo:





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

- Recepción de los huéspedes a su llegada.
- Check-in a los huéspedes.
- Check-out a los huéspedes.
- Asignar habitaciones.
- Resolver problemas y atender las quejas de los huéspedes.
- Provisión de muebles y accesorios para piscina.
- Limpieza de los espacios comunes del hotel (pasillos, patios, estacionamientos, palapas, comedor, cocina, etc.).
- Limpieza de las habitaciones de los huéspedes.
- Limpieza de las oficinas y espacios administrativos.
- Cambio, entrega y recepción de ropa de cama y toallas.
- Hacer camas.
- Reposición de minibares y frigoríficos.
- Reposición de artículos de aseo.
- Desechar la basura.
- Lavado, secado, doblado y planchado de ropa de cama y toallas.
- Provisión de alimentos en comedor, habitaciones y áreas comunes.

Mantenimiento.

El mantenimiento del **proyecto** abarca una gran cantidad de trabajo para garantizar que se mantenga siendo funcional y cómodo para sus usuarios. Este, incluye la limpieza de las zonas comunes, la retirada periódica de la basura y la reparación de los elementos deteriorados (por su periodicidad se consideran también en el apartado de operación). Preferentemente deberá implicar la inspección, reparación y mantenimiento de los sistemas eléctricos y aire acondicionado y otros servicios públicos.

El mantenimiento se extenderá también al exterior de la propiedad e incluye la gestión y cuidado del entorno inmediato al **proyecto** (banquetas, bardas y calles).

El mantenimiento se ha dividido en tres categorías:

- **Mantenimiento de rutina:** Serán tareas de mantenimiento preventivo programadas para proteger el edificio del deterioro y preservar su funcionalidad. Las tareas de mantenimiento rutinario pueden realizarse de forma diaria (la limpieza y retirar la basura) y semanal (inspección de los espacios comunes, jardinería, mantenimiento de alberca, control de fauna nociva, etc.). Las acciones asociadas a este tipo de mantenimiento serán realizadas de forma constante en el **proyecto**. Dentro de esta categoría se incluye el mantenimiento de la piscina, el consiste en el mantenimiento y cuidado del agua a fin de esta se conserve dentro de los parámetros adecuados de cloro total (1 a 3 ppm) y pH (7.2 a 7.6), sin algas y sin materiales disueltos. Para ellos se utilizarán abrillantadores orgánicos a fin de reducir a lo mínimo el desperdicio de agua durante su clarificación y abrillantado. Al mismo tiempo la piscina se mantendrá





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

cubierta para evitar la acumulación de basura y polvo.

- **Mantenimiento preventivo:** Serán las tareas realizadas para evitar que se produzcan daños en el hotel y conserve su integridad estructural (repintado, mantenimiento de recubrimientos, impermeabilización, etc.) mejorando la durabilidad del edificio. Aquí se incluyen las medidas preventivas sostenibles (calidad de los materiales, equipo, accesorios y supervisión) aplicadas durante el diseño y la construcción del edificio para resistir tormentas y otros factores externos. Las acciones preventivas se realizarán de forma preferente durante las temporadas de baja demanda de hospedaje.
- **Mantenimiento correctivo:** Son actividades destinadas a restablecer la funcionalidad del edificio ante un evento que haya causado algún deterioro no imputable al diseño de la instalación (tormentas y otros eventos similares). El mantenimiento correctivo garantizará que todo vuelva a funcionar lo antes posible. Se aplicará cuando se requiera, preferentemente en durante las temporadas de baja ocupación.

Etapa de abandono del sitio.

El **proyecto** se considera como permanente, considerando que los materiales de la obra son de buena calidad y por lo tanto durables. Además, con el constante mantenimiento de las instalaciones y equipos se espera alargar la vida útil proyectada en, al menos 50 años, para este **proyecto**.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **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, para desarrollar el **proyecto**, la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción IX de la **LGEEPA** y 5 inciso Q) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su reglamento, y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Que el sitio del **proyecto** no se ubica dentro de ninguna Área Natural Protegida federal ni estatal ni municipal.





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

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 EN MATERIA DE EMISIONES POR FUENTES FIJAS		
Norma	Etapa del proyecto aplicable	Vinculación
NOM-085- SEMARNAT- 2011. Contaminación atmosférica- Niveles máximos permisibles de emisión de los equipos de combustión de calentamiento indirecto y su medición.	Operación.	Los equipos instalados son de baja capacidad calorífica, sin embargo, si éstos llegan a reemplazarse por otros mayores, se revisará que cumplan con la norma descrita.

NORMA EN MATERIA DE EMISIONES MÓVILES		
Norma	Etapa del proyecto aplicable	Vinculación
NOM-041-SEMARNAT-2006. Establece los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Construcción, operación y mantenimiento.	La construcción del proyecto requirió la movillización de personal y materiales en vehículos automotores. Si bien, esta etapa ya concluyó, aún queda la etapa de operación y mantenimiento en que la administración deberá tener el cuidado de que los vehículos utilitarios atiendan lo indicado en estas normas, o bien en el programa de verificación vehicular que en su momento se instaure por las autoridades ambientales. Todo esto aunado a un programa de mantenimiento adecuado a fin de cumplir límites permisibles de emisiones.
NOM-045- SEMARNAT- 2006. Establece los límites máximos permisibles de coeficiente de absorción de luz y el porcentaje de opacidad, provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.		
NOM-050- SEMARNAT- 1993. Establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que	Operación y mantenimiento.	

[Handwritten signature]





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

usan Gas LP., Gas natural u otros combustibles alternos como combustibles.		
--	--	--

NORMA EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE FLORA Y FAUNA		
Norma	Etapas del proyecto aplicable	Vinculación
NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Preparación del sitio, construcción y operación.	En todo momento se ha tenido el cuidado de no dañar tanto a la flora o fauna del Área de Influencia y del Sistema ambiental. Se implementa un programa de protección de flora y fauna que se ejecutará en las distintas etapas del proyecto.

NORMA EN MATERIA DE DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES		
Norma	Etapas del proyecto aplicable	Vinculación
NOM-006-CONAGUA-1997. Fosas sépticas prefabricadas.	Operación y mantenimiento.	El sistema de tratamiento con dos biodigestores permite dirigir el agua tratada a un pozo de absorción.

NORMA EN MATERIA DE EMISIÓN DE RUIDO		
Norma	Etapas del proyecto aplicable	Vinculación
NOM-081-SEMARNAT-1994. Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes de FUENTES FIJAS y su método de medición.	Construcción, operación y mantenimiento	Por las obras de construcción, se generará ruido que en condiciones normales no se tiene, por lo que los trabajos se llevarán a cabo durante el día. Durante la operación no se presentarán actividades que generen niveles elevados de ruido. Se vigilará que no se generen ruidos molestos y elevados durante las etapas del proyecto.

NORMA EN MATERIA DE RESIDUOS PELIGROSOS	
Norma	Vinculación
NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las	Durante la preparación y construcción se utilizó aceite





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

<p>características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.</p>	<p>y combustible para la maquinaria, además se podrá tener la generación de residuos de pintura, grasa, solventes, por lo que los proveedores de los servicios de construcción y equipamiento de la estación, se deberán dar el manejo adecuado a los residuos generados.</p> <p>En la etapa de operación, es posible que en las actividades de mantenimiento se genere una cantidad mínima de residuos peligrosos, por lo que en su momento se deberá indicar al proveedor de servicios que se haga cargo de forma adecuada de los residuos generados y, en su caso, verificar la necesidad de que el hotel se registre como generador ante la SEMARNAT.</p>
--	---

De la vinculación del proyecto con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDUBB).

El **proyecto** se implanta en la zona urbana del poblado de San Francisco, el cual tiene una vocación de desarrollo habitacional-turístico de acuerdo con el **PMDUBB**. Así quedó asentado en el oficio núm. UAM/COMP/0857/2023 emitido por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, el 16 de octubre de 2023, mediante el cual se otorga la Constancia de Compatibilidad Urbanística a la **promovente**, referente al predio ubicado en Amapas, fracción del lote 01, manzana 02, zona 01, Colonia Costa Azul, en la Localidad de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit. En el cual se hace contar que el predio está tipificado con uso: Desarrollo Turístico, densidad bruta de 15 cuartos hoteleros por hectárea **(T-15)**.

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 (SA).

Se analizaron de manera integral los elementos del medio físico, biótico, social, económico y cultural, así como los diferentes usos del suelo que hay en la localidad de San Francisco y sus alrededores. Se consideró la variabilidad de los componentes ambientales, a fin de reflejar su comportamiento y sus tendencias. Las descripciones y análisis de los aspectos ambientales se apoyan con cartografía (**INEGI**) y fotografías de la zona y sus alrededores.

Aun cuando la cuenca resultaría en el mejor criterio para la regionalización de la gestión espacial del territorio. En el caso del **proyecto**, la microcuenca resulta demasiado grande, desproporcionada y muy compleja como para





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

verse influenciada o afectada por los efectos potenciales que, sobre el ambiente, pudiera generar su construcción u operación.

El uso del suelo en la zona circundante al predio en donde se ha implantado el **proyecto** es de asentamientos humanos. De esta forma y atendiendo a que esta es una delimitación basada en los criterios técnicos del **INEGI**, como sistema ambiental, se ha definido la superficie dentro de la microcuenca clasificada, con un área de 159.033 has.

Área de influencia (AI).

Para la delimitación del **AI**, se consideró el escenario definido durante la construcción y operación del **proyecto**, sin la aplicación de medidas preventivas, de mitigación y compensación; pues, la aplicación de medidas redujo significativamente los impactos en el **AI** y los efectos de la operación y mantenimiento, escasamente superarán dicha delimitación.

Considerando las características del **proyecto**, las actividades a desarrollarse para su operación y mantenimiento, su ubicación, su entorno ambiental y la duración e intensidad de las actividades a realizarse, las áreas que se verán influenciadas de manera directa por el **proyecto** son el predio y las áreas inmediatas de terrenos colindantes (ecosistema terrestre). En este sentido el **AI** se ha delimitado como una circunferencia de 5,000 m², la cual circunscribe al predio y representa un 500 % de la superficie de éste.

En el **AI** donde se desarrollaron las obras del **proyecto**, no se encuentran comunidades o poblaciones de especies de flora y fauna silvestre que se pudiesen considerar en buen estado de conservación, debido a la intensa transformación del sitio por su condición de baldío y el crecimiento urbano principalmente, por lo tanto, no se modificarán las actividades o la dinámica de ninguna población de especie silvestre de la zona de referencia, ni se contempla el levantamiento de estructura alguna que limite el libre tránsito de animales terrestres o marinos de la región, ya que las diversas edificaciones sólo afectarán muy puntualmente el área donde se establecerán, aprovechando el relieve natural del predio.

Hidrología.

El **proyecto** se encuentra ubicado en la región Hidrológica Huicicila RH-13, en la cuenca "B" del Río Huicicila- San Blas con una superficie aproximada de 537 Km², y la subcuenca "a" del Río Huicicila.

Vegetación.

El sitio en donde se ha implantado el **proyecto**, se ubica en una zona con tendencias a la urbanización y es un lote donde se presenta vegetación secundaria y de tipo ruderal, propia de predios urbanos en desuso, originalmente según la carta de uso del suelo de **INEGI** (1975), el predio presentaba uso del suelo de palmar con selva mediana subcaducifolia secundaria, aunque considerando que el predio se encuentra en la zona urbana y turística de San Francisco, donde se ofrecen servicios al turismo, la vegetación ha sido fuertemente fragmentada y transformada en el **SA** y en los alrededores se presentan ya en la carta del **INEGI** de la Serie VII como Zonas de Asentamientos Urbanos, por lo que se puede considerar un sistema completamente transformado a uso urbano y en el sitio específico del **proyecto** no existe comunidad vegetal natural y de relevancia alguna.

En el sitio del **proyecto**, se observaba (2002-2018) un papellillo (*Bursera sp.*) y una amapa (*Tabebuia rosea*), 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. 138.01.03/1394/2025

estrato herbáceo es abundante y constituido por especies del tipo arvense propias de sitios perturbados donde predominan los géneros *Panicum*, *Sida* y *Cyperus*.

En la vegetación ruderal, se muestra un predominio de especies del género *Acacia spp* y *Caesalpinia spp*, arboles aislados de *Guazuma ulmifolia*, *Nectandra* y *Lysiloma microphylla* aunque son individuos establecidos por abandono del sitio y no forman parte de ninguna comunidad vegetal.

Las especies listadas en este apartado correspondiente a vegetación se cotejó con las que aparecen en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y solo aparece *Tabebuia rosea* en la categoría de amenazada. Estos árboles fueron integrados al **proyecto**.

Fauna.

El listado que se presenta a continuación es enunciativo en cuanto a especies que se pueden observar en la zona de estudio, representa las especies que se han podido registrar para la localidad y en la zona de influencia inmediata del **proyecto**, además de la información obtenida por los habitantes de la zona.

Algunas están perfectamente adaptadas a los hábitats modificados y que posiblemente la observación de algunas de ellas es por ser una zona de tránsito o que llegan a estos lugares accidentalmente, y no siempre se llegan a observar, como son:

Herpetofauna.

Nombre científico	Nombre común
<i>Cnemidophorus sacki</i>	Huico manchado, Lagartija
<i>Eumeces parvulus</i>	Eslizón pigmeo de occidente, Lagartija
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Lagartija
<i>Phyllodactylus lanei</i>	Salamanquesa patas de res, Lagartija
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo, Iguana negra

Avifauna.

Nombre científico	Nombre común
<i>Zenaida asiática</i>	Paloma
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate
<i>Larus sp.</i>	Gaviota





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Mastofauna.

Nombre científico	Nombre común
<i>Mus musculus</i>	Ratón
<i>Peromysius sp.</i>	Ratón
<i>Rattus rattus</i>	Rata común

De acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, las especies encontradas en la zona de estudio, el **AI** y el **SA**, solo pertenece *Ctenosaura pectinata* en la categoría de Amenazada (**A**).

El **proyecto**, no afectará a ningún grupo faunístico, ni generará impactos negativos en la estabilidad ambiental del sitio donde se establece. El sitio del **proyecto**, debido a su completa transformación, no funciona en ningún momento del año como zona de anidación, refugio o crianza. Escasamente podrá ser un sitio de percha de aves o asoleadura de reptiles como el garrobo.

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

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

De acuerdo con la metodología de evaluación descrita en la **MIA-P**, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del **proyecto** son:

La **promovente** realizó una descripción de los impactos ambientales identificados, conjuntándolos por componente ambiental, pues al ser en su gran mayoría repetitivos (una misma acción impacta el mismo componente y variable), de baja significancia y con alcance puntual o local. Al mismo tiempo la identificación de medidas de mitigación, cuando resulten conveniente o necesarias o justificadas.



Handwritten signature or initials on the right margin.



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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Descripción por factor.

Factor impactado: Suelo.

Actividad impactante:

- Alojamiento.
- Provisión de alimentos.
- Mantenimiento en general.

En su conjunto la operación y el mantenimiento del **proyecto**, producirá residuos sólidos en una cantidad de hasta 36.5 kg/día en la temporada alta y 7.26 kg/día en la temporada baja. El destino de estos será el relleno sanitario y para ello el hotel realizar un manejo mínimo de separación en cuatro fracciones:

- Orgánicos biodegradables.
- Sanitarios.
- Reciclables con valor.
- Residuos no reciclables.

De esta forma se entregarán directamente al organismo de limpia o a la empresa encargada de su recolección y traslado al relleno sanitario.

Factor impactado: Aire.

Actividad impactante:

- Lavado de ropa de cama y toallas.
- Preparación de alimentos.

La preparación de alimentos, así como el secado de ropa utilizarán gas LP como combustible y por lo tanto producirán CO₂ en una cantidad de entre 2.67 a 13.035 kg CO₂/día, dependiendo de la temporada. En la temporada alta, se producirá apenas el equivalente al que genera una persona común (4.7 toneladas/año). Mismo que puede ser absorbido por una superficie de bosque de apenas 0.278 ha. De ahí que no sea una cantidad que pueda romper el equilibrio del sistema.

Además, dada la capacidad de dilución del área el entorno circundante y la presencia de bosques siempre verdes que podrán absorber, sin problema esta cantidad de gases generados.

Factor impactado: Agua.

Actividad impactante:

- Uso de habitación (sanitario y baño).
- Lavado de ropa de cama y toallas.
- Limpieza de habitaciones y espacios comunes.
- Preparación de alimentos y limpieza de loza.
- Mantenimiento de alberca.





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Por la operación y mantenimiento del **proyecto**, se generarán hasta 4,290 litros de aguas residuales al día en temporada alta y aproximadamente 858 litros por día durante la temporada baja. Todo ello considerando el total de las actividades de limpieza y preparación de alimentos e incluyendo el mantenimiento de la alberca. En las labores de limpieza en general, la preparación de alimentos y el uso de sanitarios y baños, el agua generada no se distinguirá del agua residual generada en una casa habitación normal, sino por el uso de detergentes y jabones lo más compatible posible con el funcionamiento del biodigestor preconstruído en que serán tratadas. Estos tendrán el mayor rango de biodegradabilidad posible en el mercado.

De la cocina solo se lavarán los alimentos y se evitara el desecho de alimentos en el drenaje. Estos, serán manejados como residuos sólidos e integrados al manejo de aquellos. En mantenimiento de la piscina se generarán aguas residuales por hasta 1,000 litros en el proceso de abrillantado del agua. Se utilizará dicho sistema de tratamiento del agua de alberca a fin de reducir el desperdicio de agua, pues con ese sistema no hay necesidad de tirar el material floculado, ya que este es filtrado por el sistema mismo y el agua a ser utilizada en el proceso, es solo para el retro lavado de los filtros.

Factor impactado: Paisaje.

Actividad impactante:

- Edificaciones y estructuras con proyección vertical.
- Ajardinamiento.

El predio en su condición original era un baldío en donde solo se desarrollaban dos árboles (un papelillo y una amapa), hierbas y algunos arbustos arvenses. Todo esto propiciado por la condición de abandono en que se encontraba. Su condición de naturalidad ya se había perdido hace décadas y en su condición, representaba un espacio destacable entre las fincas existentes, en donde el ordenado ajardinamiento hacía resaltar al predio en su abandono. En la condición actual el predio se integra como una finca urbana, ajardinada en el interior y parte en el exterior. En donde se han integrado los dos árboles presentes desde la condición original.

Factor impactado: Vegetación.

Actividad impactante:

- Ajardinamiento.
- Integración al paisaje.

El predio en su condición original carecía de importancia a nivel de naturalidad pues al ser un predio baldío, condición en la que se mantuvo por varias décadas, carecía de una cubierta edáfica, propiamente dicha y en consecuencia la vegetación que ese podía soportar estaba constituida por especies arvenses con un aspecto similar al que se presenta a lo largo de las carreteras, caminos y terrenos baldíos. Lo más destacable de esta son dos árboles adultos (un papelillo y una amapa) mismos que fueron integrados al **proyecto**. En la etapa de operación la parte interior del predio se ajardinará, al igual que parte del exterior con los ejemplares de diversas especies:





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Ejemplares de especies diversas utilizados en el ajardinamiento del proyecto.

Nombre	Nombre científico	Ejemplares
Palma del viajero	<i>Ravenala madagascariensis</i>	6
Palma areca	<i>Areca catechu</i>	35
Anturio Rey	<i>Anthurium Veitchii</i>	20
Palma kerpis	<i>Adonidia merrillii</i>	12
Palma Licuala	<i>Licuala Grandis</i>	25
Cola de zorro	<i>Ceratophyllum demersum</i>	10
Cissus (enredadera)	<i>Cissus rhombifolia</i>	90
Alpinia	<i>Alpinia purpurata</i>	20
Heliconia	<i>Heliconia rostrata</i>	15
Colomo	<i>Xanthosoma robustum</i>	15
Palma rapis	<i>Raphis Excelsa</i>	20
Dracena Muñeca	<i>Cordylina tango</i>	30
Crinum	<i>Crinum L.</i>	20
Palma cola de pez	<i>Caryota mitis</i>	6
Árbol orquídea	<i>Bauhinia variegata</i>	1
Papeliño	<i>Bursera simaruba</i>	1
Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	1
Plátano	<i>Musa paradisiaca</i>	10
Lengua de suegra	<i>Sansevieria trifasciata</i>	50

Con tal ajardinamiento la instalación adquiere características de naturalidad y genera condiciones para:

- Propiciar la infiltración de agua al subsuelo desde los sitios de ajardinamiento.
- Incrementa la cubierta vegetal del área inmediata.
- Mantiene, al integrarlos, a los dos árboles presentes en el predio.
-

Factor impactado: Fauna.

Actividad impactante:

- Ajardinamiento.





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Los ejemplares de *Ctenosaura pectinata*, especie sujeta a protección se adapta muy bien a estas condiciones y rápidamente se le podrá ver rondando las áreas ajardinadas y asoleándose en las bardas de la edificación. Más aún cuando en la instalación no existirá fauna doméstica que pueda molestarla y que son sus mayores enemigos en ese entorno. Este es un efecto que más que mitigable resulta fácil de incrementar sus efectos benéficos al colocar, en las áreas ajardinadas, pequeños montículos de piedra u oquedades en donde los reptiles puedan guarecerse.

Medidas correctivas, de mitigación, restauración y compensación.

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

Se hará mención a ellas como buenas prácticas de manejo ambiental y serán todo un conjunto de acciones y procedimientos a ser aplicados por la **promovente** para operar el **proyecto** sin generar con ello conflictos con el entorno.

El **proyecto** y en particular, las buenas prácticas de manejo, se diseñaron considerando los siguientes aspectos:

Debido a que existen actividades cuyos efectos son comunes en varias etapas del **proyecto**, comparten buenas prácticas de manejo similares. Dichas acciones pueden estar presentes en varios momentos del **proyecto** o agruparse en procedimientos para su ejecución e implementación. La descripción se hará por componente o factor ambiental.

Vegetación.

- **Buena práctica de manejo:** Ajardinamiento con especies nativas o comerciales de amplia distribución en la región y sin restricciones legales de uso.

Especificaciones técnicas y/o procedimientos: De acuerdo al análisis realizado, en el sistema ambiental se observa una fuerte perturbación por el cambio de uso de suelo de tipo forestal a urbano, de ahí que se propone que los espacios destinados como áreas verdes y ajardinadas se cubrirán o enriquecerán, en la medida de lo posible con ejemplares de la vegetación nativa o comerciales de amplia distribución en la región y sin restricciones legales de uso. Al final esta acción tendrá efectos sobre la vegetación, el suelo, la infiltración, los escurrimientos superficiales y de forma secundaria en la fauna.

- **Buena práctica de manejo:** Protección de especies de flora y fauna.

Especificaciones técnicas y/o procedimientos: Durante la etapa de operación, la **promovente** diseñará y proporcionará folletos de información para los futuros usuarios del **proyecto** donde entre otras, se especifique la prohibición de cualquier tipo de actividad que afecte a los ejemplares de flora y fauna. Asimismo, se implementarán acciones de vigilancia para asegurar que no se realicen este tipo de actividades.

Toda persona involucrada directamente con el **proyecto**, dará cumplimiento a las siguientes prohibiciones:

- Quedará prohibida la captura, daño, extracción y el comercio de cualquier organismo vegetal o animal encontrado en el área del hotel y sus alrededores,



Handwritten signature and initials on the right margin.



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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Fauna.

- **Buena práctica de manejo:** Señalamiento preventivo.
Especificaciones técnicas y/o procedimientos: Se colocarán letreros y señalamientos sobre las conductas a ser llevadas por los trabajadores y huéspedes del **proyecto**, en especial sobre los organismos como los reptiles a fin de sensibilizar sobre su cuidado y conservación.
- **Buena práctica de manejo:** Paso libre de fauna.
Especificaciones técnicas y/o procedimientos: A fin de asegurar la libre distribución de fauna en la zona de influencia y el sistema ambiental, en la medida de lo posible se dejarán pasos convenientes para los animales en las barreras perimetrales. Preferentemente se delimitarán las distintas áreas con setos y franjas de árboles mediante el ajardinamiento con especies nativas.

Para el control de fauna nociva se utilizarán los sistemas más adecuados que permitan excluir del daño a la fauna silvestre. Esto aplicara para el control de insectos y mamíferos plaga.

- **Buena práctica de manejo:** Conservación de hábitat en áreas ajardinadas.
Especificaciones técnicas y/o procedimientos: Se evitará la compactación del suelo en las áreas ajardinadas, con el fin de evitar destruir refugios o guardidas y con eso proteger a las especies de fauna de hábitos subterráneos que pudiesen establecerse en las áreas verdes.

Se permitirá el desarrollo de la vegetación herbácea nativa o se densificará la existente dentro del **proyecto** en donde no se comprometan las actividades de operación y mantenimiento a sus lineamientos de arquitectura del paisaje.

- **Buena práctica de manejo:** Control de fauna doméstica, feral o nociva.
Especificaciones técnicas y/o procedimientos: Se controlará la presencia de perros y gatos (en general de fauna doméstica) dentro de las áreas libres de desplantes, dado que dichos animales constituyen una amenaza para la fauna silvestre en general. Si por razones de seguridad es necesario mantener perros dentro de la instalación, se mantendrán controlados y bajo supervisión constante.
- **Buena práctica de manejo:** Programa de educación ambiental.
Especificaciones técnicas y/o procedimientos: Este programa tiene como objetivo capacitar al personal que laborará en el **proyecto** y los huéspedes con el fin de concientizarlos respecto al valor de su entorno ambiental. Es importante señalar que este programa será impartido por personal capacitado en la materia.

Agua.

- **Buena práctica de manejo:** Manejo de aguas residuales, drenaje pluvial, manejo de residuos.
Especificaciones técnicas y/o procedimientos: Para evitar descargas contaminantes, la **promovente** instalará una red de drenaje sanitario que conduzca las aguas residuales al sistema 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. 138.01.03/1394/2025

tratamiento prefabricada que se ha instalado en el **proyecto**, cuyo efluente cumplirá con los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-006-CONAGUA-1997**, para evitar la contaminación del suelo, subsuelo o mantos acuíferos y en lo posible para su reutilización para el riego de las futuras áreas verdes. Con esta medida se contribuirá a evitar la contaminación del agua y suelo.

El hotel contará con sistema de drenaje pluvial independiente del doméstico, cuya descarga será conducida a los escurrimientos naturales, evitando así la contaminación de este recurso.

El proyecto ejecutivo, integro las obras de ingeniería para mantener el patrón el drenaje original en la medida de lo posible.

Las obras de drenajes pluviales en patios y azoteas, captan y conducen el agua cuya calidad no esté comprometida, a las calles Amapas y Colinas de San Miguel donde se permite el libre flujo o infiltración, sin causar trastornos al equipamiento urbano, propiedad privada o constituirse en encharcamientos donde prolifere fauna nociva.

En patios y andadores en donde la calidad del agua pluvial que eventualmente caiga sobre ellos, no se verá comprometida en su calidad, se han utilizado materiales permeables o semipermeables, como arcillas, arena, tezontle, adoquín, adocreto o ecocreto o equivalentes.

- **Buena práctica de manejo:** Manejo de agua potable.
Especificaciones técnicas y/o procedimientos: En el equipamiento y operación del **proyecto**, se llevarán a cabo las siguientes medidas:
 - Se instalarán sanitarios de bajo consumo de agua.
 - Se integrarán equipos ahorradores de agua en baños e instalaciones que utilicen agua.
 - No se utilizará el modo automático de las lavadoras.
 - No se lavarán los vehículos con manguera.
 - No se lavarán los patios con manguera.
 - El mantenimiento de la piscina se realizará utilizando abrillantadores con base a polímeros orgánicos para ahorrar agua.
 - La piscina se mantendrá cubierta en los horarios en que no esté en uso.
 - Se incentivará el reuso de toallas y ropa de cama entre los huéspedes.

Aire.

- **Buena práctica de manejo:** Mantenimiento preventivo.
Especificaciones técnicas y/o procedimientos: Aunque la generación de gases se ha evaluado con un valor no significativo, ya que los calentadores de agua son de alta eficiencia, se mantendrá un especial cuidado en el correcto funcionamiento de los equipos de combustión para el calentamiento de agua y preparación de alimentos.

Suelo.

- **Buena práctica de manejo:** Manejo de los residuos sólidos municipales mediante una separación en cuatro





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

fracciones previo a su entrega a los responsables de conducirla al relleno sanitario.

Reducción de residuos.

Especificaciones técnicas y/o procedimientos: Se utilizarán cuatro contenedores debidamente rotulados para facilitar la separación de residuos en cuatro fracciones:

- Residuos orgánicos biodegradables.
- Residuos sanitarios.
- Residuos reciclables con valor.
- Residuos no reciclables.

Al mismo tiempo se dará preferencia el uso de contenedores reutilizables para todo tipo de suministro. Se elegirán proveedores que manejen o contenedores reutilizables o que al menos recojan aquellos de un solo uso. De tal forma que se pueda reducir el volumen de residuos por empaques y embalajes.

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

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

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

Escenario ambiental sin proyecto

Es difícil concebir que en el sistema ambiental en donde se inserta el **proyecto**, no se lleve en el futuro algún otro proyecto de esta naturaleza, pues las tendencias de desarrollo, así lo contemplan. De esta forma aun cuando el **proyecto** no se realizara, algunos otros lo harán.

En la actualidad el sistema ambiental tiene como principales agentes de cambio a los desarrollos en la localidad de San Francisco y en la región de Bahía de Banderas, así como otros proyectos con menor superficie por afectar; pero de mayor relevancia ambiental, como es el caso de los bancos de materiales pétreos.

En la parte serrana debido a la presencia de un área natural protegida, la Sierra de Vallejo y su plan de manejo, se cuenta con acciones de protección y restauración ecológica por lo cual en esta zona los procesos actuales de cambio son benéficos.

Escenario ambiental regional del proyecto.

El sistema ambiental mantendrá una dinámica de cambio lenta, pero constante tal como ha ocurrido en los 38 años para los cuales hay evidencia de imágenes aéreas en Google Earth. En los años recientes el avance de la zona urbana es lento. Las razones pueden estar en la sobre regulación de la actividad o en la especulación del mercado inmobiliario o en el que muchos de los predios baldíos se mantienen como inversiones seguras a largo plazo.





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Por estar en la parte costera, el sistema ambiental se considera dentro de los mayores cambios debido a la futura construcción y operación de los desarrollos turísticos actualmente en planeación, los proyectos a desarrollar bien planeados darán continuidad a los corredores silvestres y ecosistemas que se integran con dicha actividad.

Los cambios en esta zona se darán en el corto plazo (5 años), en el mediano (10 años) y en el largo plazo (15 años). Lo anterior tendrá como consecuencia la continuidad en la ocupación o densificación de la mancha urbana, así como en la futura eliminación o fragmentación de la superficie forestal de la franja costera que aún interactúa con ambos sistemas terrestre y marino y que reduce la capacidad natural de equilibrarse, así como la contaminación del medio terrestre y acuático por la generación de residuos.

Regionalmente, el desarrollo de espacios destinados al esparcimiento y recreación, tendrá beneficios socioeconómicos a la población, gracias a la apertura de fuentes de empleo temporales o permanentes, buenos salarios y capacitación que ofrece el sector turístico. Esto acarreará por sí mismo una mejor calidad de vida y su economía. El desarrollo en esta zona, muy probablemente, permitirá la inversión en diversas obras de beneficio social y de instalación de servicios en el municipio de Bahía de Banderas.

Por el contrario, la actividad turística y la propia de los centros de población continuarán derivando en actividades que inducen disturbios en el ambiente como es el tráfico constante de vehículos, personas y el desarrollo turístico habitacional, que continuarán provocando una transformación constante y sinérgica de las condiciones biofísicas del área.

En tal sentido, habrán de considerarse los impactos sinérgicos y acumulativos que las acciones inherentes al desarrollo turístico y habitacional regional puedan ocasionar en el ambiente de la zona. Por esta razón, las autoridades municipales, estatales y federales tendrán que considerar que la dotación de servicios e infraestructura sea suficiente y oportuna, así como el cumplimiento de los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia. De igual forma, procurar el debido seguimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación conducentes tanto del presente proyecto como los contemplados en la región en general.

Con proyecto, pero sin buenas prácticas de manejo.

Un proyecto sin medidas escasamente alterará las funciones ambientales del sistema ambiental y del área de influencia directa. Ya en la caracterización del medio hemos expuesto la baja calidad ambiental del predio y la poca influencia que podría tener el **proyecto** sobre el sistema en su conjunto. Esto es, no habiendo sueño que soporte una biocenosis o usos productivos, sin una cubierta vegetal que constituye una comunidad en forma y con una fauna representada por ejemplares de especies de amplia capacidad de adaptación al medio urbano o transformado y con la afectación de una superficie de 1,003.93 m², poco se puede esperar de sus efectos sobre el medio.

Con base a lo anterior, la calidad esperada para la mayoría de los componentes del sistema ambiental y regionalmente no presenta diferencias sustantivas con la calidad que se esperaría en un futuro sin la ejecución del **proyecto**.





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Con proyecto y con buenas prácticas de manejo.

Definitivamente, el pronóstico en el futuro previsible con un **proyecto** de inversión con medidas de buenas prácticas de manejo es totalmente distinto, si bien el **proyecto** se enfrentará al mismo sistema, las buenas prácticas de manejo permitirán una resolución más rápida de cualquier problema en el entorno, al existir el compromiso empresarial de actuar con responsabilidad ambiental, social y moral.

Una de las mejores buenas prácticas de manejo será la implementación de estrategias de empresa socialmente responsable, pues estas conjuntan un compromiso de manejo integral de los entornos ambiental, económico y social. Las consecuencias esperadas serán de beneficio para todos los involucrados en el **proyecto**, no importa la etapa que se analice.

Escenario ambiental modificado.

El sistema ambiental modificado se describe de forma esquemática, la base del esquema es la información de los apartados precedentes.

Descripción esquemática del sistema ambiental modificado.

ESCENARIO AMBIENTAL DEL SISTEMA AMBIENTAL	
ACTUAL	MODIFICADO (CON EL PROYECTO)
CLIMA: Aw2(w) Cálido subhúmedo de mayor humedad, con lluvias en verano. Zonas micro climáticas estables, asociadas con cañadas, con perturbaciones antrópicas puntuales,	CLIMA: El proyecto , por sus dimensiones, no contribuirá al deterioro de las características micro climáticas sin perturbación, ni incrementará las afectaciones ya existentes, las áreas verdes y libres de despante mitigarán en gran medida este efecto.
AIRE: Cuenca atmosférica abierta y expuesta a la influencia oceánica y a los vientos provenientes del continente. Buena calidad del aire; extensa cobertura vegetal regional, sin grandes extensiones de zonas descubiertas de suelo; flujo vehicular frecuente, arribo de turismo nacional e internacional.	AIRE: la introducción del proyecto por su magnitud no contribuirá al aumento de las emisiones de contaminantes. No afectará por tanto la calidad del aire la cual se mantendrá en su condición actual.
AGUA SUPERFICIAL: Escurrimientos numerosos, estacionales y de flujo reducido; sin aprovechamiento humano. Cuenca hidrológica exorreica donadora con alta disponibilidad.	AGUA SUPERFICIAL: El proyecto no modificó los patrones naturales de drenaje del sistema ambiental; su diseño consideró las obras de conducción, conservación y protección necesarias en el sitio del proyecto y su área de influencia. No se prevé ningún aprovechamiento de agua superficial de los escurrimientos aledaños.
HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA: unidad geohidrológica de material consolidado, de	HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA: No se generará aumento de presión sobre el potencial de recarga



Handwritten signature/initials



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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

<p>permeabilidad baja. El subsuelo del Sistema Ambiental se considera con bajas perspectivas y potencial de aporte.</p>	<p>del subsuelo. No se prevé el aprovechamiento de agua subterránea.</p>
<p>SUELO: Regosol éutrico dominante, poca erosión dentro del Sistema Ambiental, sólo en puntos localizados: en los puntos de contacto entre la costa y la sierra en la zona limítrofe del sistema ambiental. Suelos estables físicamente en las condiciones actuales</p>	<p>SUELO: El proyecto solo afectó puntualmente la estructura de las unidades de suelo presentes en las áreas de desplante, sin embargo, ello ocurrió en la zona de piedemonte, donde no se presentan escarpes ni pendientes pronunciadas. El proyecto incluye medidas de estabilización, así como de manejo. La pérdida de superficie de infiltración ocurrió sobre las edificaciones; en suelos que poseen baja capacidad de retención de humedad (regosoles), no es significativa. El efecto se compensa de forma parcial por la infiltración en las áreas ajardinadas y del agua tratada.</p>
<p>GEOMORFOLOGÍA: predominan las topoformas de poca elevación y algunas áreas de planicie que rematan en la línea de costa, que se integran con las zonas de playa a la cuenca oceánica.</p>	<p>GEOMORFOLOGÍA: Los movimientos de tierra requeridos fueron localizados y poco pronunciados, ya que se localiza en las topoformas de menor pendiente, se adaptó a la topografía de terreno, con lo que la afectación al relieve resultó mínima.</p>
<p>VEGETACIÓN: Cubierta vegetal reducida y compuesta por especies diversas. Calidad ambiental baja para este componente.</p>	<p>VEGETACIÓN: El proyecto tuvo efectos directos sobre áreas transformadas sin cobertura vegetal natural sobre las áreas de desplante de la obra. La afectación total es mínima considerando que el sitio del proyecto equivale a un minúsculo porcentaje de la superficie total del sistema ambiental.</p>
<p>FAUNA: La composición faunística del Sistema Ambiental presenta en general una importante diversidad de especies de vertebrados con especies protegidas por la NOM-059-SEMARNAT-2010. Diversidad y abundancia reducida en zonas perturbadas por la actividad antrópica (zona urbana de San Francisco y zonas turísticas).</p>	<p>FAUNA: El desarrollo del proyecto generó efectos adversos no significativos sobre el componente faunístico por el ahuyentamiento de los ejemplares presentes. La remoción de vegetación no fue significativa, en el caso particular del proyecto, reducida a vegetación secundaria para la ejecución de la obra y preservando elementos aislados que podrán continuar realizando su función de espacio habitable para la fauna (un papellito y una amapa).</p>
<p>ECOSISTEMAS: Los ecosistemas naturales del Sistema Ambiental corresponden a una zona de asentamientos humanos con elementos relictuales. Baja calidad ambiental.</p>	<p>ECOSISTEMAS: Con la ejecución del proyecto no hubo alteración de los ecosistemas dadas sus dimensiones y su incidencia sobre áreas actualmente perturbadas. La productividad del</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. 138.01.03/1394/2025

	área y los servicios ambientales no se vieron afectados de forma significativa.
--	---

Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación.

Definitivamente, el pronóstico en el futuro previsible de este **proyecto** de inversión con medidas mitigadoras de sus impactos es totalmente distinto, pues estas permitirán una resolución más rápida de cualquier problema en el entorno, al existir el compromiso empresarial de ser actuar con responsabilidad ambiental, social y moral.

En el ámbito local

Los impactos generados por el **proyecto** en la fase preparación y construcción, se mantienen en el ámbito local del área de influencia y en su mayoría se restringen al espacio físico donde se realizarán las actividades constructivas. No obstante, todos estos son no significativos y, por lo tanto, no significan cambio alguno en los procesos involucrados en la operación del entorno.

Los efectos sobre el medio biótico, de una mediana trascendencia lo ubican dentro del límite de factibilidad donde los efectos sobre los elementos bióticos rectores que definen la dinámica ecológica en el predio son poco significativos. Considerando la condición de un predio con vegetación fuertemente perturbada y transformado en un 90% de la superficie y las medidas aplicadas, su permanencia y estabilidad no está comprometida, pues no se impactará el hábitat de flora y fauna del entorno.

De lo anterior, se puede presuponer que, desde el punto de vista ambiental, el **proyecto** es factible más cuando comprometió y aplico medidas de manejo ambiental adecuadas a su realidad. Lo anterior no obstante cuando los impactos son o no significativo o poco significativos (apenas perceptibles en el entorno). Desde el punto de vista ambiental, el **proyecto** es factible más cuando hay compromiso de instrumentación e implementación irrestricta de buenas prácticas de manejo, pero sobre todo de aquellas supervisión y vigilancia, que permitan asegurar su cumplimiento.

11. Análisis Técnico.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción IX, 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**



[Handwritten signature and initials]



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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2º, 3º fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII; 4º fracción I, 5º inciso Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el **Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025;** 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 **"Hotel Witari"**, propuesto a ubicarse en la Calle Amapas núm. 25, Lote 1, Manzana 2, Zona 2, esquina San Miguel, Barrio Costa Azul, San Francisco, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia X= 457213.96, Y= 2312043.20, DATUM WGS84.

Se autoriza la operación y mantenimiento del **proyecto** que consiste en un hotel de 14 habitaciones, área libre para hamacas y camastros, alberca, terraza, restaurant, área de hidroneumáticos, área de lavado, área de bombas de alberca, con una superficie de 1,003.93 m².

Desglose de superficies del proyecto .

Concepto	Superficie (m ²)
4 habitaciones tipo A	36 c/u (144 m ² total)
Lavandería; Mantenimiento y Administración	56.50
Áreas verdes	469
Alberca	32.7
Cisterna	12.90
Casa de bombas y transformador	6 m ²
Planta baja (a nivel de calle)	
4 habitaciones tipo B	29 c/u (116 m ² total)
Recepción	20.85
Cocina	33.5
Comedor	30.6





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Estacionamiento	184
Área residuos y Gas LP	19.7
Planta alta	
4 habitaciones tipo B	29 c/u (116 m ² en total)
2 habitaciones tipo C	25 c/u (50 m ² en total)
Terraza 1 (sin techar)	35
Planta azotea	
Terraza y Jacuzzi	20.64
Medio Baño	4.14
Superficie total: 1,003.93 m²	

Cuadro de construcción del predio en donde se implanta el proyecto.

V	COORDENADAS	
	X	Y
1	457,213.96	2,312,043.20
2	457,241.74	2,312,023.65
3	457,226.14	2,311,998.58
4	457,198.01	2,312,016.98

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

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

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

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo deberá acompañarse del documento oficial emitido por la





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

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** 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.





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

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 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, las acciones de compensación y mitigación propuestos por la **promovente**, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a la siguientes condicionantes:

1. 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.
2. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

3. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas para respetar los límites de ruidos establecidos.
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 hábitat.
5. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - a) La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - b) Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c) La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
 - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario o legal poseedor del predio de destino.
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





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO. - La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El Informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante los primeros 10 diez días de enero y en toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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

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

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Armando Hermosillo Martínez Negrete**





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

Oficio No. 138.01.03/1394/2025

Representante legal de la persona moral denominada DESARROLLADORA KANARI, S.A.P.I. DE C.V., por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Sin más por el momento, agradezco la atención al presente.

ATENTAMENTE
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN



MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

- c.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO OBINTERO** - Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit. - Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA** - Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO** - Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS** - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial. - Ciudad de México.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA** - Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. - Ciudad de México.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **ARCHEVO 18NA2024TD022**

No. Bitácora: 18/MP-0082/04/24
JRG/ OJA/ APT/ kimm





COMPARECENCIA PERSONAL

En Tepic, Nayarit siendo las 13:18 horas del día 07 del mes de Mayo 2025 de Dos mil veinticinco estando presentes en las oficinas de la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Nayarit.

Ubicadas en Av. Allende No. 110 Oriente, Colonia Centro, Tepic, Nayarit.

C. ARMANDO HERMOSILLO MARTINEZ NEGRETE quien se suscribe, y en carácter de Autorizado, [REDACTED] personalidad que acredito en este acto, e identificandome con: Credencial para votar [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, voluntariamente comparezco para darme por Notificado Del Oficio No. 138.01.03/1394/2025 de Fecha 29 de Abril de 2025 emitido por la subdelegacion de gestión para la protección ambiental y recursos naturales, unidad de gestión ambiental.

Y de la cual recibo Original, mismo que consta de (18) 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.

Ac



