

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

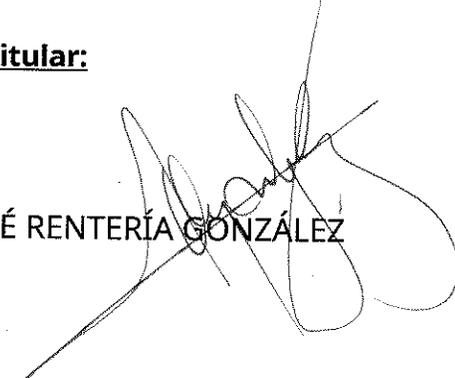
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

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





ACUSE

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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Tepic, Nayarit a 13 de mayo de 2025

Asunto: Se emite Resolutivo.



C. PAULA PATRICIA MORA CABRERA
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
PACIFIC VA, S.A.P.I. de C.V.



15 / MAYO / 25



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Arq. Martha Elizabeth Guerrero González, C. Marco Antonio García Verdín,
C. Brenda Hanael Robledo Alonso y C. Arq. Arelly Barrios Rodríguez.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Paula Patricia Mora Cabrera**, representante legal de la persona moral denominada **PACIFIC VA, S.A.P.I. de C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado "**CASA VAZQUEZ**", propuesto a ubicarse al interior del Condominio Maestro Punta Miña, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 444,569.8989, Y= 2,295,746.5416, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 17 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha de 09 de diciembre del mismo año, mediante el cual la **promovente** ingreso la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2024TD088**.
- II. Que el 07 de enero de 2025 mediante escrito con fecha 18 de diciembre de 2024, la **promovente** presentó la página del periódico con fecha de 20 de diciembre del mismo año 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 09 de enero de 2025, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0001/25**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 18 de diciembre de 2024 al 8 de enero de 2025 y extemporáneos.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

- IV. Que el 16 de enero del 2024, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Dte., planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios **138.01.03/0199/2025** y **138.01.03/0198/2025** ambos del 21 de enero de 2025, esta Oficina de Representación notificó al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología (**DOTDUE**), respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficio **138.01.03/200/2025**, del 21 de enero de 2025, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII. Que con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEEPA** y **22** de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm. **138.01.03/0620/2025** del 7 de marzo de 2025, notificó la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que el 18 de febrero de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **D.G.-0220/2025** a través del cual **OROMAPAS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/0199/2025** referido en el Resultando V del presente oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio Opiniones recibidas.
- IX. Que el 19 de marzo de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito con fecha de 18 de marzo del mismo año, mediante el cual la **promovente** dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/0620/2025** referido en el Resultando VII del presente Oficio.
- X. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios **138.01.03/0198/2024** y **138.01.03/200/2025** referidos en los Resultandos V y VI del presente Oficio por lo que se considera que 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 fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 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





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la LGEEPA, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la LGEEPA y 5º Incisos Q) y R) del RLGEEPAMEIA y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la LGEEPA, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante 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 encuadrar 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 V del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su RLGEEPAMEIA, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la LGEEPA, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate,





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

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

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** comprende la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar turística de tipo residencial de dos niveles de altura y planta de sótano donde se contemplan áreas cubiertas y descubiertas, entre las cuales se encuentran áreas habitables, áreas comunes, áreas de servicio, circulaciones, área de cochera y áreas verdes; todo ello en un predio ubicado en el ecosistema costero colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico. En este sentido, relativo a las superficies del lote se indica lo siguiente.

- El polígono del **proyecto** tiene una superficie de 5,709.42 m² conforme a los documentos legales que acreditan la propiedad.
- El lote del **proyecto** amparado por las Escrituras presenta un área de afectación en la Zona Federal Marítimo Terrestre de 797.46 m².

Se tiene entonces que el sitio del **proyecto** se distribuye de la siguiente manera.

Desglose de las superficies del proyecto

Área	Uso	Descripción de la obra y/o actividad	Superficie (m ²)		Porcentaje del predio
			Cubierta	Descubierta	
Lote de propiedad privada ubicado fuera de la Zona Fedle.	Áreas construidas	Áreas principales: sala, comedor, cocina limpia con alacena, zona de estar, área de niños con medio baño, recámara principal con closet-vestidor y baño propio y recámara de visitas con closet y baño propio.	511.96	97.84	12.43 %
		Amenidades: terraza con bar y área grill, salón de juegos, gimnasio, área de juegos infantiles, asoleadero con camastros y terraza de la recámara principal, incluyendo los espejos de agua.	335.44	268.82	10.58 %
		Áreas de servicio: cocina principal con closet-vestidor, comedor de empleados, cinco recamaras de servicio con baño propio cada una, closet de limpieza, bodega, cuarto	247.77	7.59	4.47 %





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Zona Federal Marítimo Terrestre	Áreas verdes	de residuos, área del tanque de gas estacionario y dos medios baños.			
		Circulaciones: andadores, camino de ingreso (glorieta de acceso), cochera, escaleras y elevador	24.73	1,154.72	20.66 %
	Áreas verdes	Áreas verdes reforestadas con vegetación ornamental, incluyendo jardineras	-	2,162.99	37.88 %
	<i>Subtotal propiedad privado</i>		1,219.90	3,692.06	86.03 %
		4,911.96			
Zona Federal Marítimo Terrestre	Áreas construidas	Amenidades: alberca con chapoteadero, jacuzzi, asoleadero y terraza.	5.90	212.22	3.82 %
		Circulaciones: andadores.	-	7.56	0.13 %
	Áreas verdes	Áreas verdes reforestadas con vegetación ornamental, incluyendo jardineras y camastros con sombrilla	-	571.78	10.01 %
	<i>Subtotal ZFMT</i>		5.90	791.56	13.97 %
		797.46			
Total		1,225.80	4,483.62	100.00 %	
		5,709.42			

- **Planta de sótano.** Este nivel está conformado por áreas de servicio y parte de las amenidades de la vivienda. Las áreas comunes de este nivel estarán integradas por área de estar con bar, spa, simulador de golf y boliche, mientras que las áreas de servicio comprenden el cuarto de máquinas, bodegas, lavandería, cuarto de bombas, cisterna de agua potable, cisterna de captación de agua pluvial y sanitarios, incluyendo las circulaciones verticales hacia los niveles superiores (escaleras y elevador).
- **Planta arquitectónica baja.** Los espacios en este nivel se distribuyen en diferentes módulos interconectados por andadores descubiertos. El módulo techado más cercano al ingreso principal del proyecto se tendrá un área de cochera descubierta, adyacente a la cual se ubicarán tres recámaras de servicio con baño completo cada una, así como unas escaleras de acceso al cuarto de bombas y cisternas a ubicarse en la planta de sótano. Por su parte, hacia el área más próxima con la Zona Federal Marítimo Terrestre se tendrán los espacios principales de la vivienda, mismos que estarán conformados por una sala, comedor, cocina limpia con alacena, zona de estar y área de niños con medio baño, además de una recámara de visitas con closet y baño propio y la recámara principal con closet-vestidor, baño y terraza con vista hacia el mar. Adicionalmente, las amenidades previstas para este nivel son un gimnasio, terraza con bar y área grill, salón de juegos y área de juegos infantiles, así como alberca con chapoteadero, jacuzzi y asoleadero con área de camastros. De igual manera, se tendrán áreas de servicio compuestas por una cocina principal con closet-vestidor, comedor de empleados, dos recámaras de servicio con baño propio cada una, closet de limpieza, bodega y módulo de servicios (cuarto de residuos y área del tanque de gas estacionario), así como dos medios baños.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

adicionales para las visitas. Las circulaciones en este nivel estarán integradas por andadores peatonales cubiertos y descubiertos, el camino de ingreso (glorieta de acceso), así como el elevador y las escaleras hacia la planta de sótano y la planta alta de la vivienda. Como parte de las áreas construidas descubiertas, se tendrán también espejos de agua y jardineras. Cabe indicar que en el área de afectación del predio con la Zona Federal Marítimo Terrestre localizada al interior del polígono del **proyecto** se contempla además, la colocación de mobiliario consistente en camastros de playa con sombrillas, mismos que estarán ubicados directamente sobre el terreno natural. El resto de la superficie del lote estará conformada por las áreas verdes ornamentales.

- **Planta arquitectónica alta.** En este nivel se ubicarán siete recámaras con closet y baño propio cada una, cuatro de las cuales tendrán una terraza con vista hacia el Océano Pacífico y las tres restantes tendrán un área de balcón. Además, se contemplan amenidades descubiertas consistentes en una terraza para yoga, una segunda terraza con fogatero y área de asador con vista al mar y una tercera terraza con doble altura hacia el espejo de agua central de la planta baja. Así mismo, se tendrán áreas de circulación cubiertas y descubiertas integradas por un pasillo distribuidor y las escaleras y el elevador hacia los niveles inferiores de la vivienda.

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos

Para el suministro de los servicios básicos, el **proyecto** se conectará a la infraestructura existente al pie del lote; solo bastará con extender las líneas de los servicios básicos antes mencionados hasta su conexión con las redes en operación localizadas enfrente del lote por la vialidad de Ingreso al predio. Con relación al servicio de recolección de residuos sólidos, éste es realizado por los vehículos particulares del Condominio Maestro Punta Mita, el cual tiene a su cargo el referido servicio.

Etapas del proyecto

El **proyecto** se desarrollará en una sola fase integrada por las siguientes etapas.

Etapas de preparación del sitio

Esta etapa consiste en la realización de los trabajos preliminares para la edificación de la vivienda. A continuación, se describen las actividades particulares a realizar en esta etapa.

- **Recorridos de ahuyentamiento, protección y/o rescate de fauna silvestre:** se realizarán recorridos en transectos lineales previos a cualquier actividad con el objetivo de realizar el ahuyentamiento de la posible fauna silvestre que pudiera encontrarse al interior del lote por medio de la generación de ruido. Estas actividades se ejecutarán siguiendo un sentido estricto de avance tratando de provocar su desplazamiento progresivo hacia las zonas con condiciones de vegetación, de este modo, los ejemplares de fauna desplazados se moverán desde las zonas que serán intervenidas hacia las áreas de amortiguamiento colindantes con el predio que de manera transitoria servirán de refugio.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

- **Mobilización de equipo y personal:** a través del residente de obra se les informará a los trabajadores respecto a las medidas aplicables señaladas en la Autorización en materia de Impacto Ambiental que en su momento emita la Autoridad ambiental relativas a la etapa en referencia.
- **Colocación de señalética preventiva y restrictiva, así como tapias para impedir el impacto visual y generar un ingreso controlado al sitio de obra:** se colocarán barreras físicas sobre los límites del "EDUC" con materiales reutilizados o cualquier otro elemento autorizado por la normatividad del Condominio Maestro Punta Mita, además de colocar señalética en las inmediaciones del predio y un decálogo de buenas prácticas ambientales.
- **Colocación de contenedores para residuos sólidos:** en los frentes de obra se colocarán tambos de 200 litros y se les proporcionará mantenimiento constante: se recolectarán los residuos sólidos generados por los trabajadores de obra tres veces a la semana o conforme se requiera. Se les colocará una bolsa plástica para que al final de la jornada sea cerrada y evitar la generación de fauna nociva.
- **Colocación de las instalaciones provisionales para el resguardo del material y equipos, así como oficina de obra, módulo temporal de sanitarios y caseta de seguridad:** estas obras se instalarán en un área previamente desmontada ubicada dentro del "EDUC", en una zona que no interfiera con las obras de construcción de la vivienda. Se edificarán con materiales desmontables y fáciles de retirar, las cuales serán retiradas completamente una vez que las actividades de construcción concluyan.
- **Limpieza, trazo del terreno y delimitación de la superficie de aprovechamiento:** la limpieza del predio se realizará mediante maquinaria especializada. Se trazarán los límites del lote mediante equipo topográfico de precisión, incluyendo la delimitación de la superficie de desplante de las obras y ejes principales para posteriormente continuar con el desmonte, despalme y los trabajos de movimiento de tierras. En estas actividades se incluye el marcaje de los ejemplares arbóreos que serán sujetos a su derribo y/o reubicación, colocándoles las señalizaciones correspondientes.
- **Desmonte y despalme del predio, incluyendo el derribo y/o reubicación de los ejemplares arbóreos seleccionados:** las actividades de desmonte y despalme se realizarán de manera gradual con apoyo de maquinaria especializada, las cuales comprenden, si fuera el caso, el derribo y/o reubicación de los ejemplares arbóreos ubicados en las superficies de desplante de las obras cuando técnicamente sea viable. Los trabajos de despalme para la edificación del **proyecto** se realizarán preferentemente sobre la superficie prevista para el desplante de las obras, fuera de esta área se realizarán actividades de paisajismo, así como el tránsito de personal, vehículos, maquinaria y equipos. El producto del despalme será resguardado dentro del predio para utilizarlo posteriormente en las actividades de paisajismo. Se acatarán las normas de tránsito y horarios de trabajo establecidos en el Reglamento de construcción e imagen urbana del Condominio Maestro Punta Mita.



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. 138.01.03/1566/2025

- **Actividades de movimiento de suelos (excavaciones, cortes del terreno, rellenos y compactación):** el terreno donde se va a desplantar la edificación según las especificaciones del **proyecto**, será ejecutado por medios mecánicos con los equipos de dimensiones adecuadas. Se seguirán las especificaciones señaladas en el Estudio de mecánica de suelos y el **proyecto** ejecutivo. Para los rellenos, conformación de los terraplenes y demás áreas que lo requieran no se utilizará el material producto de la excavación, para estas actividades se utilizará material de banco con calidad subbase, subrasante o con la calidad que indique el Estudio de mecánica de suelos, en tanto que el material producto de las excavaciones y cortes del terreno se contempla su previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas o el banco geológico que suministre el material pétreo a la obra para que sea utilizado en actividades de mejoramiento de suelo o actividades de restauración. Todo el material pétreo que sea suministrado a la obra provendrá de bancos de la región debidamente acreditados.
- **Carga y acarreo:** se realizará por medios manuales y mecánicos. El material resultante del despalme se colocará dentro del predio para su posterior utilización en las actividades de paisajismo, mientras que el material producto de las excavaciones y cortes del terreno, en conjunto con el material de despalme que no sea requerido será retirado del lote para ser utilizado en actividades de mejoramiento de suelo o actividades de restauración, previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit y/o el banco que suministre el material pétreo a la obra. El material generado por las actividades de desmonte, al igual que los residuos sólidos urbanos se trasladarán al relleno sanitario "Los Brasiles" para su disposición final mediante vehículos de la empresa subcontratada para la construcción del **proyecto**, o bien, a cualquier otro sitio localizado en el municipio de Bahía de Banderas que se encuentre autorizado para tal efecto por la Autoridad Ambiental estatal, es decir, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit y que por la cercanía al **proyecto** resulte más conveniente.

Una vez realizadas dichas actividades, el sitio estará listo para la construcción de las cimentaciones de la vivienda y demás componentes del **proyecto** conforme a lo señalado en el programa de obra, acatando en todo momento las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos.

Etapa de construcción

En esta etapa es donde se presentarán la mayor cantidad de impactos, no obstante, se espera que, dada la magnitud del **proyecto** y su ubicación, con la aplicación de las medidas preventivas, de mitigación y compensación previstas, resulten no significativos.

En todos los casos, el sistema constructivo a utilizar será el tradicional en la región, mismo que obedece al siguiente procedimiento.

- Realización de actividades de ahuyentamiento, protección y/o rescate de fauna silvestre.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

- Colocación de señalización preventiva y restrictiva, incluyendo la colocación de tambos de 200 litros como contenedores para residuos.
- Colocación de barreras físicas (tapiales) sobre los límites del "EDUC" para impedir el impacto visual y generar un ingreso controlado al sitio de la obra.
- Instalación de las obras provisionales para el resguardo de la herramienta e insumos de obra, módulo temporal de sanitarios, oficina de obra y caseta de seguridad.
- Limpieza y trazo del terreno y la superficie de desplante de las obras con equipo topográfico de precisión satelital, así como el marcaje de los ejemplares arbóreos previstos a conservar y/o reubicar.
- Realización de las actividades de desmonte y despalme en las superficies de aprovechamiento, incluyendo el apeo y/o reubicación de los ejemplares arbóreos seleccionados, si fuera el caso.
- Excavación por medios mecánicos para realizar el mejoramiento del suelo, colocar las cimentaciones y los muros de contención de la planta de sótano, así como para el tendido de redes de infraestructura.
- Acarreo de material producto de las excavaciones, cortes del terreno y el despalme en camión volteo hasta el sitio autorizado para su alojamiento. El material producto de las excavaciones y cortes del terreno, en conjunto con el material de despalme excedente será retirado del sitio del **proyecto**.
- Tendido de redes de infraestructura, lo que incluye apertura de cepas, acostillado, colocación de tuberías y relleno complementario, así como construcción de registros.
- Mejoramiento del suelo conforme a las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos.
- Construcción de cimentaciones a base de zapatas corridas y aisladas ligadas con contratraveses, o losa de cimentación de concreto armado conforme a las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos y lo indicado en el **proyecto** estructural.
- Construcción de cisterna de agua potable y cisterna de captación pluvial en la planta de sótano a base de losas y muros de concreto armado.
- Construcción de muros de contención de 20 cm y 30 cm de espesor a base de concreto armado.
- Impermeabilización en elementos estructurales y de cimentación que se encuentran bajo el nivel de terreno natural y en contacto directo con el mismo, para evitar que la humedad del suelo suba al muro.
- Construcción de estructura de concreto armado tales como muros de la vivienda, alberca, jacuzzi, cisternas, columnas, castillos, trabes, losas y dalas.
- Forjado de muros interiores y exteriores a soga de diferentes materiales asentados con mortero cemento-arena y confinados por castillos y dalas de concreto.
- Instalación de los ductos y tuberías de fo.fo., cobre, PVC y/o Conduit de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, pluviales, de riego, eléctricas, de alumbrado exterior, de gas, de aire acondicionado y red de voz y datos adosadas a losas o muros mediante diferentes elementos de fijación.
- Construcción de escaleras y escalones con las características y dimensiones que especifica el **proyecto**, forjadas con tabique y/o concreto reforzado con acero.
- Construcción de andadores peatonales, área de cochera y camino de ingreso (glorieta de acceso).





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

- Acabados interiores y exteriores en muros, pisos y losas, así como en baños, cocina, amenidades y áreas de servicio.
- Construcción de plafones de Tablaroca con bastidor de aluminio, incluyendo acabado a base de pintura vinílica color según muestra aprobada en obra de acuerdo con lo especificado en el **proyecto** ejecutivo.
- Instalación de la carpintería, cancelería, PVC, aluminio y cristal, incluyendo accesorios.
- Impermeabilización en azoteas y colocación de teja de barro plana color café.
- Instalación de la acometida hidráulica y eléctrica.
- Colocación del mobiliario y equipamiento de las instalaciones (aire acondicionado, tanque estacionario, equipos en cocina y baños, mobiliario en la vivienda, amenidades y áreas de servicio, luminarias, equipos de bombas, rociadores de la red de riego, calentadores de agua y otros equipos que se requieran).
- Obras de conexión a la red de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, red eléctrica, red de voz y datos, así como de la red de riego y gas lp y realización de pruebas.
- Realización del **proyecto** de paisajismo en las áreas verdes.
- Retiro de las obras provisionales y limpieza fina de **proyecto** previo a su entre final.
- Traslado de los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, a cualquier otro sitio ubicado en el municipio de Bahía de Bahía de Banderas autorizado para tal fin por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit y que por la cercanía al **proyecto** resulte más conveniente.

A continuación, se describe el proceso constructivo de aquellas edificaciones que se construirán. Las obras y actividades del **proyecto** se realizarán de manera paulatina conforme al cronograma de obra y se trabajará en horario diurno, entre otras medidas de prevención y mitigación que serán señaladas en el apartado respectivo.

Cimentación

Conforme a las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos, para las cimentaciones de las estructuras del **proyecto** es factible utilizar zapatas corridas y aisladas ligadas con contratraveses, previo a lo cual se deberá realizar el mejoramiento del suelo.

Edificación de la vivienda

Una vez colocada la cimentación de concreto armado de acuerdo con el **proyecto** estructural y las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos, se procederá a realizar la construcción de los elementos estructurales de la vivienda (muro de contención, losas, trabes, columnas y muros de concreto armado), así como las actividades de albañilería y la colocación de las instalaciones de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, eléctrica, de gas lp, de riego y de voz y datos.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Posteriormente se colocarán los acabados en interiores y exteriores, tanto de las áreas cubiertas como descubiertas (áreas principales, áreas comunes, áreas de servicio, área de cochera y circulaciones) consistentes en la aplicación de aplanados de cemento-arena y pintura vinílica, así como recubrimientos varios en muros, losas y pisos empleando mármol, cantera, granito, piedra natural, azulejo, porcelanatos, concreto lavado, concreto aparente, teja de barro, madera u otros conforme a las especificaciones del **proyecto** ejecutivo y de acuerdo a lo permitido en el Reglamento de construcción e imagen urbana del Condominio Maestro Punta Mita. Se integrará además, la carpintería interior, además de la estructura decorativa simultáneamente con la instalación de cancelería y demás elementos de aluminio, templados, cristal y herrajes de acero y madera. Una vez que se concluyan las actividades de obra en la alberca, chapoteadero, la tina fría, los jacuzzis y los espejos de agua se hará el proceso de llenado para garantizar su hermeticidad.

Red de agua potable

El sistema de agua potable se encuentra ya alojado en la urbanización previa realizada por el Condominio Maestro Punta Mita. La acometida hidráulica se encuentra ubicada al pie de lote y tiene un diámetro de 3/4" (19 mm) al interior del predio hasta la cisterna y la alberca.

Para el almacenamiento del agua potable se tendrá una cisterna de planta rectangular construida mediante muros y losas de concreto armado de 100,000 litros (100 m³) de capacidad a ubicarse de manera subterránea en la planta de sótano, con lo cual se cubre la demanda de agua potable requerida tomando en consideración una población total de 26 personas, una dotación de 500 litros por persona y una reserva de una semana.

Red de drenaje sanitario

Al igual que el sistema de agua potable, la red de drenaje sanitario ya se encuentra instalada al pie del lote en la urbanización previa realizada por el Condominio Maestro Punta Mita, el cual tiene en operación una planta de tratamiento de aguas residuales en donde se descargarán las aguas residuales del **proyecto**.

Todas las descargas de aguas negras de los núcleos sanitarios funcionarán por gravedad y conducirán las aguas residuales a los cárcamos de bombeo ubicados por debajo del nivel de piso terminado de la planta de sótano.

Red de drenaje pluvial

Para la captación, conducción y/o desahogo de las aportaciones de lluvia a generarse al interior del **proyecto**, las losas planas de techo y áreas construidas descubiertas en la planta alta de la vivienda tendrán coladeras acopladas a bajantes pluviales de 4" (100 mm) de diámetro, así como canaletas perimetrales en las cubiertas de techo inclinadas acopladas también a bajantes pluviales del mismo diámetro, incluyendo igualmente coladeras y rejillas en las áreas construidas descubiertas de la planta baja, los cuales estarán conectados a su vez a una red de atarjeas pluviales que conducirán las excedencias de lluvia mediante tuberías de PVC sanitario extremos lisos de 6" (150 mm) de diámetro hacia una cisterna de almacenamiento de aguas pluviales de 54,500 litros (54.50 m³) de capacidad a ubicarse en la planta de sótano, adjunta a la cisterna de agua potable.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

El agua pluvial captada y almacenada en la cisterna antes mencionada será utilizada para alimentar a presión mediante un equipo de bombeo los inodoros y espejos de agua, así como para el riego de las áreas verdes del **proyecto** en la etapa de operación de las instalaciones, previo tratamiento a través un filtro de lecho profundo.

Instalación de riego

Se tendrá un sistema de riego de las áreas verdes del **proyecto** a presión mediante una motobomba centrífuga horizontal, ubicada en el cuarto de bombas de la planta de sótano. La red de riego estará integrada por un sistema automatizado de aspersores distribuidos de manera uniforme sobre la totalidad de la superficie de jardín, los cuales serán alimentados con agua proveniente de la cisterna de almacenamiento pluvial localizada en la planta de sótano, previo tratamiento del agua mediante un filtro de lecho profundo.

Instalación eléctrica

La energía eléctrica es suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El Condominio Maestro Punta Mita tiene ya instalada una red de distribución de circuitos de media tensión. La acometida eléctrica se ubica al pie del lote, no obstante, la **promovente** realizará los trámites, permisos y demás gestiones para la contratación del servicio ante la Comisión Federal de Electricidad. La carga asignada por el Condominio Maestro Punta Mita al lote es de 40 KVAS.

Red de voz y datos

Sobre la vialidad de ingreso al predio al pie del lote ya existe la acometida para recibir el cableado de la red de telefonía e internet. La red de voz y datos será subterránea y se contará con capacidad de transmisión de voz y datos. El servicio de telefonía e internet será proporcionado por la empresa Telmex, cuya línea principal que llega al Condominio Maestro Punta Mita proviene de la estación telefónica de Bucerías mediante fibra óptica hasta la caseta telefónica ubicada en la unidad identificada como ST-1 y a partir de este punto, la distribución del servicio es mediante cables de cobre.

Red de gas lp

Para el almacenamiento de gas lp se tendrá un tanque estacionario de 5,000 litros de capacidad, o bien, dos tanques estacionarios de capacidad equivalente, los cuales estarán ubicados en un área adjunta al módulo de servicios de la planta baja. El suministro de este insumo se realizará conforme se requiera a través de camiones tipo pipa. Tomando en cuenta la distancia que existe entre el lugar donde se colocará el camión a los tanques y la longitud de manguera, no se requiere línea de llenado.

Áreas verdes

El **proyecto** contempla la conformación de una superficie de área verde de 2,734.77 m² a ubicarse tanto en la superficie de propiedad privada del lote como al interior del área de afectación del predio con la Zona Federal Marítimo Terrestre donde se realizarán las actividades de paisajismo, la cual representa aproximadamente el 47.90% de la superficie total del polígono de la **promovente** amparado por los documentos legales que acreditan la propiedad.



[Handwritten signatures 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. 138.01.03/1566/2025

Descripción	Superficie (m ²)	Porcentaje del predio
Áreas verdes reforestadas con vegetación ornamental, incluyendo jardineras ubicada en el lote de propiedad privada de la promovente	2,162.99	37.88%
Áreas verdes reforestadas con vegetación ornamental, incluyendo jardineras y el área de camastros con sombrilla ubicada en el área de afectación del lote con la Zona Federal Marítimo Terrestre	571.78	10.01%
Total	2,734.77	47.90%

En la reforestación de las áreas verdes se priorizará el uso de especies nativas y/o adaptadas a la región de Bahía de Banderas que contribuyan a la conservación de los ecosistemas costeros y que cumplan con criterios de adaptación a condiciones salinas, suelos arenosos, alta exposición solar y vientos constantes, misma que deberá estar autorizada por la reglamentación interna del Condominio Maestro Punta Mita y el **proyecto** ejecutivo.

Adicionalmente, con la finalidad de proporcionar mantenimiento a las áreas reforestadas, será necesario realizar las siguientes actividades.

- **Deshierbe:** se hará para eliminar la competencia que se establece entre las plantas reforestadas y las malezas por luz, agua y nutrientes, por lo cual se recomienda sólo realizar el deshierbe alrededor de las nuevas plantas.
- **Fertilización:** el tipo de suelo y sus condiciones de conservación no hacen indispensable el uso de fertilizantes para mejorar el crecimiento y desarrollo de los ejemplares establecidos. En general, los tres elementos contenidos en la mayoría de los fertilizantes son Nitrógeno, Fósforo y Potasio, componentes clave para el desarrollo de las especies de flora propuestas. La fertilización debe efectuarse a los 30 días posteriores a la plantación.
- **Control de plagas y enfermedades:** en caso de la presencia de agentes patógenos, se recomienda hacer un diagnóstico preciso del agente causal y actuar en consecuencia. En todo caso, se usarán métodos de combate y control basados en la utilización de enemigos naturales o sustancias químicas de origen natural.
- **Riegos auxiliares:** en muchos casos la humedad que reciben las plantas es deficiente, lo que puede deberse a algunos de los siguientes factores: la preparación del terreno no fue la adecuada, el trasplante no se realizó en el momento oportuno, o la reforestación se hizo en un año muy seco, entre otros.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Dado a que las especies de flora a utilizar son propias de la región y se desarrollan en las condiciones de los sitios propuestos para reforestación, las condiciones bióticas y abióticas del sitio serán las propicias para su crecimiento, requiriendo atención principalmente en los primeros días después de su plantación.

Se deberá realizar las primeras evaluaciones de inspección a los 15 y 30 días después de la reforestación para registrar el porcentaje de supervivencia, y si fuera necesario hacer la reposición de los ejemplares que no hayan sobrevivido. Estas actividades serán realizadas por personal subcontratado de alguna empresa de jardinería de la región.

Etapas de operación y mantenimiento

La etapa de operación del **proyecto** se refiere a la habitabilidad de las instalaciones, además del uso y disfrute de las amenidades de una vivienda unifamiliar turística con vocación de esparcimiento de sol y playa, así como las actividades relativas al mantenimiento de tipo preventivo y correctivo de las instalaciones y las áreas verdes.

La capacidad de ocupación promedio del **proyecto** será para 26 personas (se contemplan los residentes, visitantes y el personal permanente), no obstante, es probable que este número varíe ya que usualmente los habitantes de este tipo de desarrollos las ocupan en periodos estacionales.

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

Dicho esto, gran parte del mantenimiento de este tipo de proyectos habitacionales consiste en la verificación del correcto funcionamiento de los equipos e instalaciones, limpieza de las áreas interiores y exteriores y el cuidado de las áreas verdes. Estas actividades serán realizadas por parte del propietario a través del personal contratado para tal fin.

Dada la naturaleza del **proyecto**, en la etapa de operación y mantenimiento se requerirá personal permanente y eventual. El personal permanente estará integrado por el administrador de la vivienda, personal de limpieza doméstica, personal de cocina, chofer y los jardineros, mientras que el personal eventual será aquél integrado por los técnicos y especialistas subcontratados para la revisión, limpieza y en su caso, mantenimiento programado de los equipos e instalaciones que lo requieran.

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

Durante todas las etapas del **proyecto** se vigilará que haya un correcto manejo y disposición final de acuerdo con la naturaleza de cada residuo.

A lo largo del desarrollo de las actividades relacionadas con las etapas de preparación del sitio y construcción, la **promovente** del **proyecto** a través del residente de obra o la figura que establezca, vigilará que no se dispongan los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial en las áreas circundantes a la zona 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. 138.01.03/1566/2025

obras, esto con la finalidad de impedir cualquier daños a los elementos vecinos, además de evitar su dispersión y que puedan llegar a depositarse en los lotes colindantes o la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como prevenir la contención y/o contaminación de algún escurrimiento de temporal que se localice en el Área de Influencia del **proyecto**. Por su parte, relativo a la etapa de operación o habitabilidad de la vivienda y uso de las áreas comunes o amenidades, los residuos a generarse recibirán el tratamiento adecuado conforme a la normatividad interna del Condominio Maestro Punta Mita.

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

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

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

Que la **promoviente** revisó y citó en la MIA-P los Artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Ley de Bienes Nacionales, de la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, de la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR), de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental (LFRA) y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

El sitio del **proyecto** se localiza en la Unidades Ambientales Biofísicas (UAB) 65 denominada "Sierras de la Costa de Jalisco y Colima", dentro de la Región Ecológica 6.32, por el documento técnico del POEGT, la cual tiene una superficie de 16,531.15 Km² comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la UAB 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja.

Vinculación: se tiene que el **proyecto** es acorde con las políticas y los usos permitidos y compatibles de la UAB, toda vez que comprende una vivienda unifamiliar turística, siendo éste un uso asociado al turismo; además, se acopla al reactor del desarrollo de preservación de flora y fauna y al coadyuvante del desarrollo forestal debido





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

a que para la construcción del **proyecto** se realizarán actividades de protección y rescate de flora, así como actividades de ahuyentamiento de la fauna silvestre posible a encontrar al interior del lote previo al inicio de las obras del **proyecto**, además de reubicar los ejemplares arbóreos localizados en las superficies de desplante cuando técnicamente sea viable, incluyendo la realización de un **proyecto** de paisajismo en las áreas verdes con especies nativas y/o adaptadas a la región autorizadas por el Comité Técnico del Condominio Maestro Punta Mita y el **proyecto** ejecutivo indicadas en la paleta vegetal, entre otras acciones que se mencionen en la presente MIA relativo a las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales propuestas.

El **proyecto** no se encuentra cerca de áreas naturales protegidas y se considera que no habrá afectación alguna a las ANP de la región debido a la distancia que las separa.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDUBB).

El PMDUBB se vincula con el **proyecto**, siendo éste el Instrumento rector del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas con el que a través de las atribuciones conferidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 115, fracción V, inciso a) y d), así como el artículo 111 fracción III, incisos a) y c) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, es facultad de los Ayuntamientos aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano, así como controlar y vigilar las licencias y usos de suelo en sus jurisdicciones territoriales.

El predio motivo de estudio es compatible con el uso de suelo establecido en la Estrategia de Zonificación Secundaria Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca (Plano E-14) del PMDUBB, según lo señalado en la Compatibilidad Urbanística No. DUXII/COMP/0093/2024 de fecha 21 de octubre de 2024, en la cual se determina que el predio está tipificado con uso (T-25) Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea o 13 viviendas por hectárea, con las siguientes características:

Dicho esto, con relación a la densidad del **proyecto**, contemplando que éste se encuentra inserto en un lote con una superficie de 5,709.42 m², se tiene que la cantidad máxima permitida para el predio es de 7.42 viviendas. Por lo tanto, el **proyecto** cumple con la densidad máxima permitida al contemplar la construcción de una sola vivienda, y, por consiguiente, la cantidad de cuartos hoteleros que tendrá se encuentra también por debajo del límite al tratarse de una vivienda turística y no propiamente un hotel.

Con respecto al cumplimiento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), de conformidad con la reglamentación del Condominio Maestro Punta Mita, se enlistan los siguientes puntos del **proyecto** a manera de resumen.

- El COS permitido para el **proyecto** es de 0.30, lo que significa que la superficie cubierta permitida en planta baja para el **proyecto** es de: $(0.30) \times (5,709.42 \text{ m}^2) = 1,712.83 \text{ m}^2$. La vivienda tiene una superficie de desplante de 1,225.80 m² correspondiente a 0.21 veces la superficie del lote, misma que se encuentra por debajo del límite máximo permitido.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

- El **CUS** permitido para el **proyecto** es de 0.35. Por consiguiente, se tiene que la superficie máxima de construcción permitida es de: $(0.35) \times (5,709.42 \text{ m}^2) = 1,998.30 \text{ m}^2$. Se indica que el **proyecto** tiene un área total construida de 1,693.99 m², la cual corresponde aproximadamente a 0.30 veces la superficie del predio, de tal manera que se encuentra por debajo de los límites permitidos

Concepto	Espacios cubiertos de la vivienda	Coeficiente	Superficie (m ²)		Porcentaje del predio	Observación
			Permitida	Proyecto		
COS	Áreas de desplante cubiertas en planta baja	0.30	1,712.83	1,225.80	21.47 %	Cumple
CUS	Áreas cubiertas en planta baja y planta alta	0.35	1,998.30	1,693.99	29.67 %	Cumple

Nota: la superficie construida en la planta de sótano no se contabiliza para el cálculo del COS de acuerdo con lo establecido en la Reforma al Artículo 3 Fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 08 de agosto de 2009.

Con relación al número de niveles permitidos, la reglamentación del Condominio Maestro Punta Mita permite una altura de dos niveles, los cuales corresponden a los contemplados para el **proyecto**. Por su parte, en lo que refiere a los cajones de estacionamiento, el requerimiento es de mínimo dos cajones conforme a la normatividad municipal, lo cual también se cumple al prever el **proyecto** un área de cochera descubierta con capacidad para al menos cuatro vehículos.

En cuanto a las restricciones para la ubicación de la edificación dentro del lote, el **proyecto** está planteado para cumplir con lo solicitado por el Comité Técnico del Condominio Maestro Punta Mita, quien dictamina el cumplimiento del Reglamento interno. En este sentido, se señala que la restricción lateral colindante con lote conforme a la normatividad interna del Condominio Maestro Punta Mita es de 5.00 m, presentando el **proyecto** una distancia de 5.00 m con la Unidad Privativa G2-3/12 y una distancia de 7.00 m con la Unidad Privativa G2-3/10; la restricción frontal con la vialidad de ingreso es de 10.00 m, teniendo el **proyecto** una distancia de 10.00 m con la "Vialidad 1" y por último, la restricción posterior con la ZFMT es de 15.00 m, teniendo el **proyecto** una distancia de 15.30 m entre la superficie construida cubierta y el límite del terreno colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico. Por lo tanto, el **proyecto** cumple con las restricciones laterales, frontal y posterior del predio conforme a la normatividad del Condominio Maestro Punta Mita, al ubicarse la vivienda al interior del polígono denominado como "Envolvente donde se puede ubicar la construcción" o "EDUC".

En conclusión, se señala que el **proyecto** cumple con la normatividad urbana establecida por el Condominio Maestro Punta Mita en su Reglamento de construcción e imagen urbana, por lo que con fecha 06 de junio de 2023 se obtuvo la autorización del **proyecto** arquitectónico a través del Oficio No. AUT.G2-3-11/06-06-23 otorgado por el Comité Técnico del citado Condominio. Así mismo, se señala que también se cumple con las restricciones marcadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, dado que la normatividad del Condominio Maestro Punta Mita es más restrictiva que el PMDUBB en mención.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Descripción	PMDUBB	Condominio Maestro Punta Mita	Proyecto	Observación
Superficie mínima del lote	600 m ²		5,709.42 m ²	Cumple
CDS	1,712.83 m ² (0.30)	1,712.83 m ² (0.30)	1,225.80 m ² (0.21)	Cumple
CUS	6,851.30 m ² (1.20)	1,998.30 m ² (0.35)	1,693.99 m ² (0.30)	Cumple
Niveles	4	2	2	Cumple
Densidad	7.42 viviendas (13 vlv/ha)	-	1 vivienda	Cumple
Restricción frontal colindante con elementos viales	15.00 m	10.00 m	10.00 m	Cumple
Restricción lateral colindante con lote	3.00 m	5.00 m	5.00 m y 7.00 m	Cumple
Restricción posterior colindante con lote	5.00 m			Cumple
Restricción posterior colindante con cuerpos de agua	20.00 m	15.00 m	15.30 m	Cumple

Por otra parte, en la etapa de operación de la vivienda, para el suministro de los servicios básicos como son agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica y red de voz y datos, el **proyecto** se conectará a la infraestructura en operación existente al pie del lote por la vialidad de ingreso al mismo. El agua potable y drenaje sanitario será provisto por la empresa desarrolladora del Condominio Maestro Punta Mita, en tanto que el suministro de energía eléctrica y el servicio de telefonía e internet se obtendrá a través del contrato que se realice de manera particular con la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y la empresa Telmex, respectivamente, con lo cual se atiende a la política de redensificación de predios sin uso y con acceso a servicios urbanos subutilizados. Por su parte, la recolección de los residuos sólidos la realizarán los vehículos particulares del servicio de limpia interno del Condominio Maestro Punta Mita.

Normas Oficiales Mexicanas.

Las Normas Oficiales Mexicanas que deben considerarse y observarse para la operación del **proyecto**, son las siguientes:

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
Normas Oficiales Mexicanas en materia de agua		
NOM-001-CONAGUA-2011	Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario - Hermeticidad - Especificaciones y métodos de prueba (DOF 17 de febrero de 2012).	Al ser un proyecto en el que se contempla la construcción de obra edificada, esta Norma Oficial Mexicana es vinculante dado que de acuerdo con el numeral 2, inciso b, la promoviente del proyecto será el responsable del diseño, construcción, instalación, operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantari-





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

		<p>llado sanitario para el proyecto y su conexión a la red.</p> <p>Así mismo, el proyecto hidrosanitario para el abastecimiento de agua potable y recolección de agua residual cumplirá con las especificaciones mínimas de desempeño establecidas en la citada Norma para asegurar la hermeticidad de éste a largo plazo.</p>
<p>NOM-002-SEMARNAT-1996</p>	<p>Que estableció los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal (DOF 03 de junio de 1998).</p> <p>Se contempla, además, el "AVISO por medio del cual se hace de conocimiento que fueron autorizados por la Gerencia de Calidad de Agua de la Subdirección Técnica de la Comisión Nacional del Agua siete métodos de prueba alternos, para su utilización en las normas oficiales mexicanas NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996 y NOM-003-SEMARNAT-1997" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de julio de 2014.</p>	<p>El proyecto cumplirá con esta disposición mediante la descarga de sus aguas residuales en todas las etapas del proyecto a la red local del Condominio Maestro Punta Mita. En lo que respecta a las etapas de preparación del sitio y construcción se instalará un módulo de sanitarios temporal para uso de los trabajadores de obra conectado a la red de aguas negras ubicada al pie del lote, el cual será desmantelado una vez que la etapa de construcción concluya. Lo anterior debido a que, de acuerdo con la normatividad interna del citado Condominio, no se permite la utilización de sanitarios portátiles.</p>
Normas Oficiales Mexicanas en materia de emisiones a la atmósfera		
<p>NOM-041-SEMARNAT-2015</p>	<p>Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible (DOF 10 de junio de 2015).</p> <p>Se contempla, además, el "ACUERDO por el que se modifican diversos numerales y el artículo primero transitorio de la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre de 2015.</p>	<p>A través del requerimiento de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas subcontratadas, en la etapa de preparación del sitio y construcción se verificará que los vehículos y maquinaria trabajen en óptimas condiciones, con el mantenimiento necesario en talleres autorizados en Bahía de Banderas, o de ser el caso, en la región, con lo que se cumplirá con las disposiciones de esta normatividad. Así mismo, para la etapa de operación, las emisiones provendrán de los vehículos de los habitantes, visitantes y trabajadores permanentes y eventuales, no obstante, dada la naturaleza del proyecto como vivienda unifamiliar turística de baja densidad, ésta será ocupada por temporadas, por lo que las emisiones a generarse no serán representativas.</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. 138.01.03/1566/2025

NOM-045-SEMARNAT-2017	Protección ambiental.- vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición (DOF 08 de marzo de 2018).	A través de la solicitud de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas subcontratadas en la etapa de preparación del sitio y construcción se verificará que los vehículos, equipos y maquinaria utilizados trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo en talleres autorizados en la región, con lo que se cumplirá con las disposiciones de esta normatividad.
NOM-050-SEMARNAT-2018	Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos (DOF 12 de octubre de 2018).	A través de la solicitud de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas subcontratadas, en las primeras dos etapas del proyecto (preparación del sitio y construcción) se verificará que los vehículos y maquinaria utilizados para la realización de las obras y actividades trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo en talleres autorizados en la región de Bahía de Banderas, con lo que se cumplirá con las disposiciones de esta normatividad.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de contaminación por ruido		
NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición (DOF 13 de enero de 1995).	En la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto se verificará que los vehículos y maquinaria utilizada trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo necesario en talleres autorizados ubicados en la región de Bahía de Banderas. Además, se trabajará en horarios diurnos. No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 85 Decibeles (dB) para los vehículos y camiones de volteo que se encarguen de suministrar los insumos a la obra y de realizar el acarreo de materiales, y 92 dB para la maquinaria de obra encargada de realizar los trabajos de despalle y movimiento de tierras.
NOM-081-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición (DOF 13 de enero de 1995). Así mismo, se contemplará lo establecido en el "ACUERDO por el que se modifica el numeral 5.4 de la norma oficial mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994 , que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición" publicado en el Diario Oficial de la	El proyecto cumplirá con esta disposición mediante la instalación de equipos de la mejor calidad disponibles en el mercado regional para el equipamiento de la vivienda. No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 55 Decibeles (dB), durante un horario comprendido entre las 06:00 y 22:00 horas y de 50 dB durante las 22:00 a 06:00 horas, dando cumplimiento a esta Norma.

[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. 138.01.03/1566/2025

Federación el 03 de diciembre de 2013.		
Normas Oficiales Mexicanas en materia de suelo		
NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012	Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y lineamientos para el muestreo en la caracterización y especificaciones para la remediación (DOF 10 de septiembre de 2013).	Se tomarán las medidas necesarias para evitar el derrame de aceite, combustible o cualquier otro tipo de hidrocarburo sobre el suelo proveniente de la maquinaria de obra y/o vehículos durante la etapa constructiva del proyecto , lo cual se logrará a través de la verificación y buen mantenimiento de los equipos e instalaciones, no obstante a lo anterior, de ser el caso de generarse algún derrame accidental de combustible en la etapa de preparación del sitio y construcción, se aplicarán las medidas tendientes a corregir dicha situación, realizando las acciones inmediatas necesarias para evitar o minimizar su dispersión, además de realizar un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de residuos		
NOM-052-SEMARNAT-2005	Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos (DOF 23 de junio de 2006).	En la etapa de preparación del sitio y construcción no se contempla la instalación de talleres, ni el almacenamiento de residuos peligrosos, no obstante, eventos imprevistos relacionados con el mantenimiento de equipo y maquinaria, puede ser causa de que este tipo de residuos se generen, en este caso, se exigirá que la maquinaria y vehículos de la obra reciban mantenimiento en talleres de la región autorizados. Quedará establecido en el Contrato de trabajo para que los contratistas tengan conocimiento de las actividades no permitidas enfatizando que por ningún motivo podrán realizarse actividades de mantenimiento a la maquinaria en el sitio del proyecto . Con la finalidad de prever cualquier situación, se dispondrá en un sitio cubierto un contenedor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que se coloquen los residuos que pudieran ser generados. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación del suelo, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en el referido contenedor hermético que impida su dispersión 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. 138.01.03/1566/2025

		<p>que posteriormente sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa certificada y con registro vigente por la SEMARNAT.</p> <p>En la etapa de operación, para el mantenimiento de los equipos e instalaciones se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad, así, al final de la jornada, la empresa establecida para su operación se llevará los residuos generados. Adicionalmente, los productos de limpieza se almacenarán en volúmenes que no representen riesgo.</p>
Normas Oficiales Mexicanas en materia de seguridad en los centros de trabajo		
<p>NOM-001-STPS-2008</p>	<p>Edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo-Condición de seguridad (DOF 24 de noviembre de 2008).</p>	<p>Con la finalidad de prevenir riesgos a los trabajadores, se realizarán, entre otras, las siguientes acciones con las cuales se dará cumplimiento a la Norma en referencia.</p> <p>Se garantizará de manera previa al inicio de la obra la existencia de elementos de señalización indicativa y preventiva suficiente. Así mismo, se dispondrá un acceso exclusivo para trabajadores e ingreso de maquinaria y se implementará un filtro de control de entradas y salidas de personal; las zonas de paso peatonal se señalizarán y se mantendrán limpias y sin obstáculos y se prestará atención en señalar desniveles, obstáculos u otros elementos que originen riesgos de caída de personas, choques o golpes. Aunado a lo anterior, se evitarán e interrumpirán las actividades de obra cuando se detecten condiciones climáticas que impliquen un riesgo para los trabajadores de obra, tales como lluvia intensa, tormentas eléctricas y viento fuerte sostenido y se colocará un decálogo de buenas prácticas ambientales dentro del predio, con medidas como: utilizar equipo de protección personal, no encender fogatas, colocar los residuos en los contenedores y no molestar a la flora y fauna silvestre, por mencionar algunas.</p> <p>Se buscará que las acciones a desarrollar durante los procesos de ejecución de la obra, estén vinculadas con el mayor grado de eficiencia posible a aquellas actividades de prevención incluidas en materia de seguridad y salud, para garantizar de este modo, el máximo nivel de protección a</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. 138.01.03/1566/2025

<p>NOM-002-STPS-2010</p>	<p>Condiciones de seguridad - Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo (DOF 09 de diciembre de 2010).</p>	<p>los trabajadores.</p> <p>Las acciones a tomar como medida de prevención ante cualquier siniestro que pudiera generarse, serán principalmente la instalación de extintores portátiles de 9 kg dotados de polvo químico seco para sofocar incendios clase A, B y C en puntos estratégicos, los cuales serán de fácil acceso para su uso inmediato, además se evitará el uso de herramientas, ropa, zapatos y objetos personales que puedan generar alguna chispa, flama abierta o temperaturas que puedan provocar ignición.</p> <p>Adicionalmente, se verificará que los equipos de corte y soldadura, entre otros, se encuentren en perfecto estado de funcionamiento y se operen de manera correcta, recibiendo el mantenimiento respectivo para evitar fallas que puedan generar corto circuito; de igual modo, se evitará la quema de residuos y se instruirá y vigilará a los guardias de seguridad para evitar que realicen fogatas dentro del sitio de la obra.</p>
<p>NOM-017-STPS-2008</p>	<p>Equipo de protección personal - Selección, uso y manejo en los centros de trabajo (DOF 09 de diciembre de 2008).</p>	<p>En la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto será obligatorio la utilización del equipo de protección requerido para contrarrestar los riesgos adicionales generados por la presencia de fuentes de calor, humedad, aceite, grasa, polvo, ambientes corrosivos o con temperaturas extremas, entre otros, además de capacitar al personal de obra en materia de aplicación de buenas prácticas en los centros de trabajo específicas para el funcionamiento de la vivienda y su equipamiento, implementándose señales de seguridad e higiene en las formas, colores y símbolos que establece la Norma Oficial Mexicana NOM-026-STPS-2008; además, se colocará un decálogo de buenas prácticas ambientales dentro del proyecto.</p>
Normas Oficiales Mexicanas en materia de flora y fauna silvestre		
<p>NOM-059-SEMARNAT-2010</p>	<p>Que establece la 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 (DOF 30 de diciembre de 2010).</p> <p>Se contempla también la "MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en</p>	<p>Esta Norma es vinculante dado que en el muestreo de flora y fauna silvestre realizado al interior del sitio del proyecto, dada su área de distribución, se intuye la presencia o actividades de especies de fauna enlistadas en la referida Norma Oficial Mexicana.</p> <p>En el caso de la flora silvestre, ninguna especie encontrada en el predio se enlista en la Norma citada dado que se trata de vegetación inducida. En cuanto a la fauna silvestre, las especies observadas fueron escasas. En el listado de</p>



(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. 138.01.03/1566/2025

	<p>riesgo de la Norma Oficial Mexicana 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, publicada el 30 de diciembre de 2010" publicado en el DOF el 14 de noviembre de 2019, en el cual se actualiza el listado de especies en riesgo; se incluyen cuarenta y dos especies en alguna categoría; cambian de categoría cuatro especies y se actualiza el nombre científico de ciento treinta y tres especies de la Norma Oficial Mexicana en referencia.</p> <p>Además de la "Fe de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana 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, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019" publicada en el DOF el 04 de marzo de 2020.</p>	<p>fauna silvestre realizado, a excepción de algunas especies de aves y reptiles, el resto de la fauna no se detectó de manera directa, no obstante, de acuerdo con la realización de un análisis de cada trayecto y sendero a través de la observación indirecta (rastros, huellas, excretas, madrigueras, plumas, comederos y sonidos de vida silvestre), así como de la revisión bibliográfica para cada uno de los grupos faunísticos, se asume la presencia o actividad de diferentes especies de fauna silvestre dentro del predio contenidos en la Norma Oficial Mexicana en referencia, tales como: el huico de líneas de Jalisco (<i>Aspidoscelis lineatissimus</i>), iguana verde (<i>Iguana iguana</i>), gaviota pioma (<i>Larus heermanni</i>), aguililla negra menor (<i>Buteogallus anthracinus</i>), halcón peregrino (<i>Falco peregrinus</i>) y el carpintero pico plateado (<i>Campephilus guatemalensis</i>), todos bajo la categoría de Sujeta a protección especial (Pr), así como la iguana negra o garrobo (<i>Ctenosaura pectinata</i>) bajo la categoría de Amenazada (A).</p> <p>Además, conforme a la revisión bibliográfica, se tiene que la Zona Federal Marítimo Terrestre ubicada al interior del Sistema Ambiental está considerada como un área de distribución de la tortuga marina para el proceso de anidación, por lo que la zona de playa colindante con el predio puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>) y/o la tortuga negra o prieta (<i>Chelonia agassizii</i>) para el proceso de ovoposición, ambas enlistadas en la categoría de En peligro de extinción (P). Pese a esto, se indica que en los muestreos de campo no se detectó la presencia o se realizó el avistamiento de este tipo de fauna en la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante con el predio, ni al interior del lote.</p> <p>Por lo anterior, con la finalidad de reducir al mínimo las afectaciones que puedan generarse por la instalación del proyecto a las poblaciones de las especies listadas y salvaguardar los recursos faunísticos de la zona, previo al inicio de las actividades de obra se realizarán actividades de ahuyentamiento, protección y/o rescate de fauna silvestre.</p> <p>Una vez que se consolide el proyecto de paisajismo, se prevé que la vegetación conservada y/o reforestada funcione como un sitio de descanso, refugio y/o alimentación para las especies de fauna que se encuentren perfectamente adaptadas a los hábitats modificados.</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. 138.01.03/1566/2025

<p>NOM-162-SEMARNAT-2012</p>	<p>Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación (DOF 01 de febrero de 2013).</p> <p>Así mismo, se indica que con fecha 08 de marzo de 2013 se publicó en el DOF el "ACUERDO que adiciona párrafos a la especificación 6.3 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación", lo cual únicamente se menciona de manera enunciativa dado que el citado acuerdo versa respecto a las actividades de manejo con tortugas marinas, lo cual no es aplicable al proyecto debido a que no se prevé el manejo de este tipo de fauna.</p>	<p>Es vinculante esta Norma Oficial Mexicana toda vez que la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante con el lote ubicada al interior del Sistema Ambiental puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga marina, principalmente la tortuga golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>) y/o la tortuga negra o prieta (<i>Chelonia agassizii</i>) para el proceso de anidación.</p> <p>Es menester manifestar que en los muestreos de campo no se realizó el avistamiento ni se detectó la presencia de algún ejemplar de tortuga marina en la Zona Federal Marítimo Terrestre, ni al interior del lote, no obstante, como medida preventiva se ejecutarán las acciones aplicables contenidas en la citada Norma Oficial Mexicana relativas a las medidas precautorias a realizar en las playas de anidación de la tortuga marina.</p> <p>En concordancia con lo anterior, entre otras medidas, se aplicarán los criterios referentes a la iluminación señalados en los numerales 5.4.4 y 5.4.5 de la citada Norma, por lo que el proyecto de iluminación se ejecutará evitando cualquier instalación o equipo que durante la noche pueda generar una emisión o reflexión de luz hacia la playa, de tal manera que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la misma, haciendo uso de luminarias direccionales y provistas de capuchas o mamparas, y se utilizarán focos de bajo voltaje (40 watts) o bien, lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.</p> <p>Se menciona además, que el proyecto presenta interacción con la Zona Federal Marítimo Terrestre donde se prevé la colocación de mobiliario y la realización de obras que en todo momento cumplen con los criterios de edificación removible, además de actividades de paisajismo al interior del área de afectación con el lote, así como actividades de recreación y esparcimiento y el libre tránsito hacia el área de playa. En el caso de realizar el avistamiento o detectar la presencia de alguna especie tortuga marina en cualquiera de las etapas del proyecto, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.</p>
-------------------------------------	---	--

Cabe indicar que en la ZFMT colindante con el predio de propiedad privada existe una pendiente topográfica pronunciada con relación al nivel natural de la playa, la cual, esta última, integra una costa rocosa conforme a lo observado en trabajo de campo; no obstante a lo anterior, no se descarta la posible presencia de tortugas marinas para el proceso de ovoposición en la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico por ser una





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

zona de distribución para la anidación conforme a la bibliografía (CONANP), por lo que, tomando en consideración que la Norma Oficial Mexicana **NOM-162-SEMARNAT-2012** prevé las condiciones a cumplir en caso de llevar a cabo actividades en lugares en los que existen especies de tortugas marinas, a continuación se realiza la vinculación a detalle del **proyecto** con la citada Norma Oficial Mexicana, lo anterior con la finalidad de demostrar que el mismo se apega al contenido de las especificaciones establecidas.

No.	Especificación de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012	Observación
7.	Actividades de investigación. Para la realización de actividades de investigación sobre tortugas marinas y su hábitat, debe observarse el procedimiento establecido para tal efecto en la Ley General de Vida Silvestre, su Reglamento y la "Norma Oficial Mexicana NOM-126-SEMARNAT-2000 , por la que se establecen las especificaciones para la realización de actividades de colecta científica de material biológico de especies de flora y fauna silvestres y otros recursos biológicos en el territorio nacional".	No aplica al proyecto , dado que no se considera la realización de actividades de investigación sobre tortugas marinas y su hábitat, no obstante, de ser el caso, la promovente se sumará a las acciones que disponga la autoridad con las asociaciones civiles locales con la finalidad de realizar la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.
8.	Concordancia con normas internacionales. Esta Norma no coincide con ninguna Norma Internacional ya que no existe Norma Internacional sobre el tema tratado.	No aplica.
9.	Observancia de esta norma. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la vigilancia en el cumplimiento de lo dispuesto por la presente Norma, sin perjuicio de las atribuciones que puedan tener otras dependencias de la administración pública federal, estatal y municipal, en el ámbito de sus respectivas atribuciones. Las violaciones a las disposiciones contenidas en esta Norma se sancionarán en los términos establecidos en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás disposiciones jurídicas aplicables.	Se cumple. Para efectos de cumplimiento, se remitirá en su momento el informe de cumplimiento ambiental tanto a la SEMARNAT como a la PROFEPA , de acuerdo a las medidas aplicables a la presente Norma establecidas en la Autorización en materia de impacto ambiental respectiva.
10.	Procedimiento de Evaluación de la Conformidad (PEC).	No aplica.

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





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

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

Delimitación del sistema ambiental (SA).

Debido que el **SA** es un concepto cuya delimitación puede variar de acuerdo con la percepción individual, se manifiesta que dicha delimitación se derivó del análisis territorial y la opinión de los especialistas por cada área que conformaron el equipo para la realización del presente documento, considerando los siguientes criterios de delimitación:

1. Infraestructura y límites del centro de población y las localidades aledañas al sitio del **proyecto**. Se consideró como un elemento importante dado el potencial como sitio de residencia de los trabajadores del **proyecto** en todas sus etapas. Así también, con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el predio obedece a un uso de suelo urbano.
2. Se localizaron las urbanizaciones y edificaciones en operación en el contexto inmediato dentro del **SA** que presentan características de densidad similares al **proyecto**.
3. Se utilizó la delimitación de los tipos de vegetación, así como el grado de disturbio de la misma, tales como el uso agrícola, cultivos de temporal y áreas protegidas, además de los límites con los predios con uso de suelo urbano.
4. Se tomó como referencia el umbral de la zona urbana actual colindante con el Océano Pacífico, así como el límite del área urbana del Condominio Maestro Punta Mita y su área de influencia establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.
5. Se ubicaron las corrientes de agua superficial existentes en el contexto inmediato, así como la delimitación de las cuencas, subcuencas y microcuencas de la zona.
6. Vías de comunicación terrestre y su clasificación. Esto dado que representa un factor de fragmentación del ecosistema (Carretera La Cruz de Huanacastle - Punta de Mita, Carretera Sayulita - Punta de Mita y Carretera Federal No. 200 Tepic - Puerto Vallarta, así como vialidades primarias, caminos y andadores de terracería).
7. Límites de las Unidades Ambientales debido a que representan una herramienta para la caracterización ambiental y consideran conceptos y lineamientos para el ordenamiento ecológico del



[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. 138.01.03/1566/2025

territorio municipal. Cada unidad ambiental permite definir políticas ecológicas para el desarrollo de las actividades productivas, de crecimiento urbano y de obras de infraestructura, con lo cual se contribuye a evitar el deterioro de los ecosistemas y propiciar su conservación y preservación.

- B. Áreas prioritarias o de interés para la conservación, tales como las Regiones Terrestres Prioritarias, Regiones Marinas Prioritarias, Regiones Hidrológicas Prioritarias y las Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves, así como las Áreas Naturales Protegidas y los sitios Ramsar que pudieran incidir en el sitio del **proyecto**.

Una vez analizados estos conceptos, mediante la interposición de capas de información se identificó que los límites de la Unidad de Análisis (**UA**) señalada en la sección anterior, se empatan y son compatibles con los criterios arriba descritos, por lo que son ideales para establecer la equivalencia al Sistema Ambiental. Por consiguiente, se indica que la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) corresponde a los límites de la Unidad de Análisis (**UA**).

Una vez indicado lo anterior, los límites del Sistema Ambiental en cuanto a las consideraciones señaladas son:

- El límite norte se estableció desde la playa Pátzcuaro, basando la delimitación en las características del relieve.
- Hacia el oriente se extiende su delimitación de cara a la Sierra de Vallejo hasta la zona de playa en Punta El Burro.
- Los límites hacia el sur y poniente se encuentran definidos por la línea de costa del Océano Pacífico, bordeando la Punta de Mita.

El polígono del Sistema Ambiental delimitado, que incluye el Condominio Maestro Punta Mita, la localidad de Punta de Mita, Careyeros, Litibú e Higuera Blanca y demás desarrollos turísticos ubicados en la costa, se ubica en la parte suroeste del municipio de Bahía de Banderas, colindando con el Océano Pacífico, el cual comprende una superficie total de **6,781.96 ha**.

Delimitación del Área de Influencia (AI).

Se entiende por Área de Influencia (**AI**) a la superficie donde se sentirán los efectos (impactos ambientales) de las obras y/o actividades del **proyecto** considerando tanto los efectos directos como indirectos, es decir, considerando no solamente los elementos que sean objeto de aprovechamiento o afectación, sino todo el conjunto de elementos que conforman el o los ecosistemas, incluyendo los procesos.

A efecto de definir los límites del Área de Influencia del **proyecto**, se considera relevante indicar que, a nivel de Regionalización Ecológica, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, establece Unidades Ambientales que identifican y definen el manejo de los recursos naturales del municipio. Dentro de las Unidades Ambientales que menciona dicho Instrumento, se consideraron conceptos y lineamientos para el ordenamiento ecológico del territorio, donde se encontró que el municipio presenta cuatro sistemas terrestres,





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

un sistema marino y un sistema insular. Estos sistemas conforman 21 paisajes terrestres y de 57 Unidades Ambientales. Se realizó la caracterización de cada Unidad mediante una ficha de diagnóstico que permite definir políticas ecológicas para el desarrollo de las actividades productivas, de crecimiento urbano y de obras de infraestructura, con lo cual se contribuye a evitar el deterioro de los ecosistemas y propiciar su conservación y preservación.

En este sentido, de acuerdo con el Plano D-02 Unidades Ambientales del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el sitio del **proyecto** se encuentra ubicado dentro del Sistema Terrestre: Llanura Ixtapa, en el Paisaje Terrestre: Mita - Higuera Blanca, en la Unidad Ambiental 3 D-1 denominada "Punta Villela".

En este sentido, se determina que la superficie de la Unidad Ambiental se ajusta perfectamente al objetivo de la delimitación del Área de Influencia, ya que en la ficha denominada "CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD AMBIENTAL 3 D-1" se muestran tanto los procesos, como las tendencias de desarrollo y deterioro ambiental donde se resentirán los efectos e impactos ambientales de las obras y actividades derivadas del **proyecto**. En congruencia con lo anterior, debido a la ubicación del predio y su contexto inmediato, el **AI** del **proyecto** corresponde a los límites de la Unidad Ambiental 3 D-1 denominada Punta Villela. Por lo tanto, se tiene que la superficie del Área de Influencia (**AI**) del **proyecto** es de **349.37 ha**.

Medio biótico.

Vegetación.

Vegetación terrestre en el municipio de Bahía de Banderas

De acuerdo con la última actualización de la Carta de Usos de Suelo y Vegetación del **INEGI** (Serie VII), la cobertura vegetal dominante en el municipio de Bahía de Banderas es la selva, cubriendo el 34.76% del área de estudio, seguido por vegetación secundaria de diferentes coberturas con aproximadamente el 30% del territorio municipal; y por debajo de ésta, se encuentran las zonas urbanas extendiéndose sobre el 17.15% del municipio, las cuales corresponden a las áreas impactadas por los asentamientos humanos. Referente a las zonas agrícolas, éstas comprenden alrededor del 12.09% del territorio municipal. El resto de la superficie municipal está ocupada por la vegetación de bosque, manglar, palmar natural, tular y pastizal cultivado, así como los cuerpos de agua.

Vegetación en el sitio del proyecto

Conforme a la Carta de Uso de Suelo y Vegetación del **INEGI** (Serie VII), el sitio del **proyecto** se ubica sobre una cobertura vegetal de pastizal cultivado. Conforme a los muestreos de campo, particularmente el área donde se localiza el sitio del **proyecto** está integrada por una cobertura de vegetación secundaria, la cual se caracteriza por la presencia de una menor cantidad de individuos con hábitos de crecimiento arbóreo y un mayor número de individuos con hábitos de crecimiento arbustivo y herbáceo.

Dado lo anterior, se puede indicar que el **proyecto** se ubica en un lote urbano donde se tiene que la vegetación ubicada al interior del mismo es del tipo inducida, compuesta prácticamente en su totalidad por una densa cobertura de vegetación ruderal y arvense, con la presencia de escasos ejemplares arbóreos





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

aislados de talla chica, la cual es característica de los sitios perturbados.

Las especies de flora silvestre identificadas al interior del sitio del **proyecto** de acuerdo con la metodología descrita, se enlistan en la siguiente tabla.

Vegetación registrada al interior del sitio del predio de propiedad privada

Tipo de vegetación	Nombre común	Nombre científico	Norma Oficial Mexicana NOM-059SEMARNAT-2010
Arbórea	Tepeguaje	<i>Mimosa pigra</i>	-
	Cuachalalate	<i>Amphipterygium adstringens</i>	-
Arbustiva y herbácea	Guamúchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	-
	Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	-
	Guajillo	<i>Acaciella angustissima</i>	-
	Coralita	<i>Antigonon leptopus</i>	-
	Zarza negra	<i>Mimosa pigra</i>	-
	Tepeguaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	-
	Dormilona	<i>Mimosa albida</i>	-
	Campanilla	<i>Ipomoea purpurea</i>	-
	Ataco	<i>Amaranthus lividus</i>	-
	Hierba del zorrillo	<i>Petiveria alliacea</i>	-
	Guajito	<i>Desmanthus virgatus</i>	-
	Tronadora	<i>Abutilon trisulcatum</i>	-
	Maiva	<i>Sida rhombifolia</i>	-
	Amargosa	<i>Momordica charantia</i>	-
	Huizapol	<i>Cenchrus incertus</i>	-
	Pasto bermuda	<i>Cynodon dactylon</i>	-
	Pasto	<i>Schizachyrium sanguineum</i>	-
Pasto rhodes	<i>Chloris gayana</i>	-	
Pasto guinea	<i>Panicum maximum</i>	-	

Vegetación registrada en la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante con el predio





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Tipo de vegetación	Nombre común	Nombre científico	Norma Oficial Mexicana NOM-059SEMARNAT-2010
Arbórea	Manzanilla	<i>Hippomane Mancinella</i>	-
	Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	-
	Ficus	<i>Ficus benjamina</i>	-
	Cuachalalate	<i>Amphipterygium adstringens</i>	-
	Tevetia	<i>Thevetia ovata</i>	-
Arbustiva y herbácea	Guajillo	<i>Acaciella angustissima</i>	-
	Coralita	<i>Antigonon leptopus</i>	-
	Guajito	<i>Desmanthus virgatus</i>	-
	Tronadora	<i>Abutilon trisulcatum</i>	-
	Tepeguaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	-
	Hierba del zorrillo	<i>Petiveria alliacea</i>	-
	Pastó guinea	<i>Panicum maximum</i>	-
	Pastó rhodes	<i>Chloris gayana</i>	-

Nota: De la lista anterior, ninguna de las especies de flora local se encuentra enlistada en alguna categoría de riesgo dentro de la "MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana 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, publicada el 30 de diciembre de 2010" publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019.

Fauna.

La fauna silvestre es uno de los componentes importantes de los ecosistemas ya que participa activamente en el flujo de materia y energía a lo largo de las cadenas tróficas o alimentarias. La fauna silvestre presenta una gran fragilidad ante disturbios o factores de deterioro ambiental, como las modificaciones del hábitat ocasionada por factores tales como el sobrepastoreo, cambio de uso de suelo, introducción accidental o deliberada de especies invasoras, contaminación del agua y del aire, incidencia y frecuencia de los incendios forestales y cambios en su distribución que pueden estar ligados al cambio climático, entre otros más. Uno de los principales efectos de estos cambios es la disminución de poblaciones y diversidad que puede afectar el bienestar humano; no obstante, algunas especies se encuentran ampliamente adaptadas a los hábitats modificados, así como un extenso rango de distribución, una dieta amplia y un comportamiento gregario, como lo es en el caso del presente **proyecto**.

La metodología de muestreo empleada para documentar la fauna silvestre en el sitio del **proyecto** fue similar a la que se utilizó para el Sistema Ambiental, es decir, mediante registros directos e indirectos. Dada la superficie del predio y las condiciones de vegetación totalmente perturbadas, la técnica que se utilizó fue la ejecución de transectos de muestreo al interior del sitio del **proyecto** para la observación y registro de la fauna silvestre 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. 138.01.03/1566/2025

manera directa, así como de manera indirecta a través de huellas, rastros, excretas y cualquier otro indicio que proporcionara evidencia de la presencia de fauna al interior del lote.

A continuación se muestran los datos que se obtuvieron a través de los muestreos de campo de manera particular por cada grupo faunístico.

Anfibios y reptiles

Una vez realizado el muestreo no se observó la presencia de ninguna especie de anfibio, registrándose únicamente diferentes especies de reptiles de tamaño pequeño de manera directa e indirecta mediante la revisión bibliográfica para este grupo de fauna silvestre.

En la siguiente tabla se presenta el registro de reptiles registrados en los muestreos realizados en el sitio del **proyecto** de acuerdo con la metodología descrita

Listado de las especies de reptiles registradas de manera directa e indirecta en el predio y sus colindancias

Nombre común	Nombre científico	Endemicidad	Norma Oficial Mexicana NOM-059SEMARNAT-2010
Abaniquillo pañuelo del Pacífico	<i>Anolis nebulosus</i>	Endémica	-
Huico de líneas de Jalisco	<i>Aspidoscelis lineatissimus</i>	Endémica	Sujeta a protección especial (Pr)
Lagartija espinosa del Pacífico	<i>Sceloporus utiformis</i>	Endémica	-
Iguana negra o garrobo	<i>Ctenosaura pectinata</i>	Endémica	Amenazada (A)
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Endémica	Sujeta a protección especial (Pr)
Roño de árbol	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Endémica	-

Como se puede observar en la tabla anterior, de las seis especies de reptiles registradas en el predio y sus colindancias de manera directa y algunas de manera indirecta, cinco son endémicas de México. Así mismo, del total de especies registradas, solo tres especies se encuentran incluidas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, como lo es el huico de líneas de Jalisco (*Aspidoscelis lineatissimus*) y la Iguana verde (*Iguana iguana*), ambas bajo la categoría de Sujeta a protección especial (Pr), así como la iguana negra o garrobo (*Ctenosaura pectinata*) dentro de la categoría de Amenazada (A).

De manera adicional, se debe señalar que, al ser un **proyecto** colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre, de acuerdo con la revisión bibliográfica, se tiene que la zona de playa ubicada al oriente del lote dentro del Sistema Ambiental puede ser lugar de tránsito o arribada para el proceso de ovoposición de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o la tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizii*), ambas especies nativas de México y enlistadas bajo la categoría de En peligro de extinción (P) dentro de la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, no obstante, conforme a las condiciones actuales de la playa como costa rocosa, así como la existencia de abundante vegetación y las características topográficas del área de ZFMT adyacente al lote, no se ha observado el tránsito o la arribada de estas dos especies de tortuga marina.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Aves

Para el muestreo por avistamiento y registro fotográfico de las aves, se utilizaron binoculares marca Tasco Sierra 10x42, además de cámaras digitales de alto alcance y para su identificación se emplearon guías de campo de aves especializadas. Durante el tiempo de avistamiento se registraron todas las aves observadas o identificadas por canto, así mismo se consultaron fuentes bibliográficas que determinaran la presencia de avifauna para la zona específica donde se ubica el sitio del proyecto.

En la siguiente tabla se presenta el registro de las aves detectadas en los muestreos realizados en el sitio del proyecto de acuerdo con la metodología descrita.

Listado de las especies de aves registradas de manera directa e indirecta al interior del lote y sus colindancias

Nombre común	Nombre científico	Endemicidad	Norma Oficial Mexicana NOM-059SEMARNAT-2010
Cenzontle nortño	<i>Mimus polyglottos</i>	Nativa	-
Gorrión doméstico	<i>Passer domesticus</i>	Exótica - invasora	-
Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>	Nativa	-
Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	Nativa	-
Hullota común	<i>Zenaida macroura</i>	Nativa	-
Tortolita cola larga	<i>Columbina inca</i>	Nativa	-
Fragata tijereta	<i>Fregata magnificens</i>	Nativa	-
Pelicano café	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Nativa	-
Paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	Nativa	-
Calandria castaña	<i>Icterus spurius</i>	Nativa	-
Garza blanca	<i>Ardea alba</i>	Nativa	-
Garza morena	<i>Ardea herodias</i>	Nativa	-
Bolsero dorso rayado	<i>Icterus pustulatus</i>	Nativa	-
Chachalaca vientre castaño	<i>Oryzopsis wagleri</i>	Endémica	-
Gaviota ploma	<i>Larus heermanni</i>	Nativa	Sujeta a protección especial (Pr)
Golondrina tijereta	<i>Hirundo rustica</i>	Nativa	-
Garza dedos dorados	<i>Egretta thula</i>	Nativa	-
Tortolita pico rojo	<i>Columbina passerina</i>	Nativa	-
Carpintero enmascarado	<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Endémica	-
Saltapared sinaloense	<i>Thryophilus sinaloa</i>	Endémica	-
Luisito común	<i>Myiozetetes similis</i>	Nativa	-
Garceta azul	<i>Egretta caerulea</i>	Nativa	-
Garza nocturna corona clara	<i>Nyctanassa violacea</i>	Nativa	-
Pijije alas blancas	<i>Dendrocygna autumnalis</i>	Nativa	-
Aguillilla negra menor	<i>Buteogallus anthracinus</i>	Nativa	Sujeta a protección especial (Pr)
Halcón peregrino	<i>Falco peregrinus</i>	Nativa	Sujeta a protección especial (Pr)
Urraca cara negra	<i>Calocitta colliei</i>	Endémica	-
Cacique mexicano	<i>Cassiculus melanicterus</i>	Nativa	-
Papamoscas triste	<i>Myiarchus tuberculifer</i>	Nativa	-
Tirano pliri	<i>Tyrannus melancholicus</i>	Nativa	-





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Cabezón degollado	<i>Pachyrhamphus aglaiae</i>	Nativa	
Chipre trepador	<i>Mniotilta varia</i>	Nativa	
Tordo ojos rojos	<i>Melospiza aenea</i>	Nativa	
Zapilote aura	<i>Cathartes aura</i>	Nativa	
Zapilote común	<i>Coragyps atratus</i>	Nativa	
Zapatito trinador	<i>Numenius phaeopus</i>	Nativa	
Carpintero pico plateado	<i>Campephilus guatemalensis</i>	Nativa	Sujeta a protección especial (Pr)
Gaviota reidora	<i>Leucophaeus atricilla</i>	Nativa	
Colibrí pico ancho	<i>Cyanthus latirostris</i>	Nativa	
Colibrí canelo	<i>Amazilia rufica</i>	Nativa	
Titira puerquito	<i>Tityro semifasciata</i>	Nativa	

Del total de las especies de aves enlistadas, la mayoría son nativas de México, siendo solo cuatro especies las que son endémicas del país: chachalaca vientre castaño (*Ortalis wagleri*), carpintero enmascarado (*Melanerpes chrysogenys*), saltapared sinaloense (*Thryophilus sinaloa*) y la urraca cara negra (*Calocitta colliei*), en tanto que únicamente el gorrión doméstico (*Passer domesticus*) está considerado como especie exótica-invasora. Así mismo, son cuatro las especies de aves que se encuentran enlistadas dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, las cuales corresponden a la gaviota ploma (*Larus heermanni*), la aguililla negra menor (*Buteogallus anthracinus*), el halcón peregrino (*Falco peregrinus*) y el carpintero pico plateado (*Campephilus guatemalensis*), todas bajo la categoría de Sujeta a protección especial (Pr).

Mamíferos

Al igual que los grupos de fauna silvestre anteriores, para el registro de la mastofauna presente al interior del predio y sus colindancias se utilizó el método directo e indirecto, dividiendo el muestreo en mamíferos pequeños y medianos. Se realizó el registro visual mediante los transectos ejecutados a lo largo y ancho del sitio del **proyecto** (método directo), así como el registro de raspaderos, echaderos, huellas, excretas, zonas de alimentación y pasos de fauna (método indirecto), incluyendo como apoyo la revisión bibliográfica para aquellas especies de mamíferos que no pudieron ser identificadas en campo.

En la siguiente tabla se presenta el registro de la mastofauna observada en el sitio del **proyecto** de acuerdo con la metodología descrita.

Listado de las especies de mamíferos registradas de manera directa e indirecta en el predio y sus colindancias

Nombre común	Nombre científico	Endemicidad	Norma Oficial Mexicana NOM-059SEMARNAT-2010
Tlacuache nortño	<i>Didelphis virginiana</i>	Nativa	
Ardilla gris del pacífico	<i>Sciurus colliei</i>	Endémica	
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	Nativa	
Murciélago frutero	<i>Artibeus jamaicensis</i>	Nativa	
Armadillo de nueve bandas	<i>Dasyus novemcinctus</i>	Nativa	
Zorra gris	<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	Nativa	





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Del total de las especies de mamíferos enlistadas, la mayoría son nativas de México, siendo solo la ardilla gris del pacífico (*Sciurus colliaei*) la especie considerada como endémica del país. Ninguna de las especies de mamíferos registradas se encuentra enlistada en alguna categoría de riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

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** y las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** son:

Análisis de los impactos por componente.

De acuerdo con las características del **proyecto** y del entorno donde se pretenden realizar las obras descritas, los principales impactos que generará el desarrollo del **proyecto** y las medidas para prevenirlos, mitigarlos y/o compensarlos serán las siguientes.

Etapas de preparación del sitio

Impacto a la vegetación: la vegetación es uno de los factores más susceptibles al desmonte y despalme, ya que se eliminará por completo la cobertura vegetal sobre las áreas previstas para el desplante de las obras, no obstante, dicha cobertura del suelo en el sitio del **proyecto** se encuentra integrada por vegetación secundaria del tipo arbustiva y herbácea, con la presencia de algunos ejemplares arbóreos jóvenes y renuevos y de talla chica aislados.

Previo a la realización de las actividades de desmonte y despalme, se colocará la señalización preventiva y restrictiva sobre los límites del "EDUC", así como realizar la delimitación del área de desplante de las obras para posteriormente efectuar el retiro de la cobertura vegetal del lote, incluyendo el apeo del arbolado, o bien, la reubicación de los ejemplares arbóreos jóvenes y renuevos seleccionados, si fuera el caso.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Este será el impacto de mayor magnitud a la vegetación del predio, no obstante, se considera poco representativo dado ésta se encuentra integrada principalmente por pastos y arbustos, además de presentar características de fragmentación y efecto de borde debido a las presiones antrópicas derivadas del desarrollo urbano y turístico de la zona de Punta Mita. Así mismo, de acuerdo con los análisis realizados, la vegetación ubicada al interior del lote se encuentra ampliamente distribuida en el Sistema Ambiental, por lo que la afectación de estas especies no pondrá en riesgo ni se comprometerá su biodiversidad dentro del ecosistema por la ejecución del **proyecto**.

Impacto a la fauna: los impactos identificados para la fauna se refieren principalmente a la alteración de la diversidad. Este impacto será derivado en un inicio por la realización de las actividades de desmonte y despalle, así como la instalación de las obras provisionales y el tránsito de maquinaria, vehículos y trabajadores de obra, lo que provocará el desplazamiento de la posible fauna a encontrar dentro del lote hacia los predios colindantes con el sitio del **proyecto** que presenten condiciones de vegetación dentro del Sistema Ambiental, provocando alteración en la abundancia local y, por ende, la modificación de los índices de diversidad.

De manera previa a la ejecución de las actividades de obra en el sitio del **proyecto**, se realizarán recorridos en las áreas que serán intervenidas para ahuyentar, proteger y/o rescatar a cualquier especie de fauna silvestre. Cabe indicar que el predio se considera como un sitio de distribución de algunas especies de fauna (principalmente aves), las cuales toleran la presencia humana y se encuentran adaptadas a los hábitat urbanos. Dicha fauna que pudiera encontrarse al interior del lote se desplazará por sí misma hacia los sitios aledaños del predio con remanentes de vegetación que proporcione condiciones de refugio, alimento y/o descanso, y donde las presiones antrópicas sean menores.

Así mismo, al ser un **proyecto** colindante con el área de ZFMT, no se contempla el tránsito vehicular ni de animales en la zona de playa que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina, tampoco la realización de obras y/o actividades que interfieran con la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación de la tortuga marina, así como vigilar que no se realice el depósito en la zona de playa de cualquier objeto que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y/o sus crías. En el caso de detectar o tener evidencias del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga marina en la ZFMT, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.

Una vez que se vayan concluyendo las etapas proyectadas del desarrollo (preparación del sitio, construcción y operación y mantenimiento) y se consoliden las áreas verdes ubicadas al interior del predio, se prevé que se repoblarán con fauna adaptada a las áreas urbanas. Se evitará la captura o dar muerte a cualquier ejemplar de fauna silvestre que se localice en el predio o el Sistema Ambiental.

Impacto al suelo: el predio actualmente es una vacante urbana dado que se ubica dentro de un desarrollo condominal en proceso de consolidación con acceso inmediato a todos los servicios, mismo que ha estado bajo





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

constantes alteraciones debido a la presión generada por el crecimiento urbano y turístico de la zona de Punta de Mita.

Este es uno de los impactos relevantes, puesto que es un elemento que será transformado por completo. Se eliminará una capa vegetal del suelo sobre la superficie prevista para el desplante de las obras. Parte del material de despalme generado se utilizará en las actividades paisajismo y el material residual se contempla su previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit o el banco geológico que suministre el material pétreo a la obra para que sea utilizado en actividades de mejoramiento de suelo o actividades de restauración.

Otra medida aplicada a la protección del suelo es el manejo adecuado de los residuos sólidos. Se edificará además, un módulo de sanitarios provisionales dentro de los límites del predio, el cual estará conectado a la red de drenaje local del Condominio Maestro Punta Mita ubicada al pie del lote.

Impacto a la hidrología: al interior del predio no se localiza ninguna corriente de agua superficial, no obstante, el lote colinda hacia el oriente con la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico, por lo que se colocarán barreras físicas (tapiales) sobre los límites del "EDUC" y con ello evitar la dispersión por el viento de los residuos sólidos urbanos y que puedan ser depositados en el área de playa o en alguna corriente de agua superficial cercana al predio, lo que podría causar su contaminación.

Por otra parte, se establecerá la recolección y el traslado de residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial a través de los vehículos de la empresa subcontratada para la ejecución del proyecto al relleno sanitario "Los Brasiles" para su disposición final, o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal más cercano al proyecto; además, se colocarán en los frentes de trabajo contenedores de 200 litros con una bolsa plástica para evitar la contaminación de los mantos freáticos por la infiltración de lixiviados y se les proporcionará mantenimiento constante.

Con la finalidad de evitar la defecación al aire libre y la contaminación de los mantos freáticos por la infiltración de sustancias nocivas, se instalará un módulo de sanitarios provisional dentro de los límites del predio, el cual será desmantelado una vez que las actividades de obra concluyan.



Impacto a la atmósfera: la calidad del aire podrá verse afectada de forma temporal por la emisión de humos generadas por fuentes móviles, esto debido al tránsito de los vehículos y maquinaria de obra; así también, se generará de manera muy puntual polvo producido por el desmonte, despalme, trazo, nivelación y acarreo de materiales.

Se aplicarán medidas de mitigación como riegos en frentes de obra y se vigilará que se proporcione mantenimiento preventivo a la maquinaria, equipos y vehículos utilizados por las empresas subcontratadas para la obra en talleres localizados fuera del proyecto. Así mismo, se cuidará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo la caída 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. 138.01.03/1566/2025

materiales sobre las superficies de circulación, lo que podría ocasionar accidentes.

Etapas de construcción

Impacto a la vegetación: en esta etapa ya no habrá impactos significativos a la vegetación debido a que previamente se realizó el desmonte y despalme del predio en las áreas previstas para el desplante de las obras, no obstante, las actividades de construcción se ejecutarán respetando la vegetación conservada que no interfiera con las obras y actividades del **proyecto**.

Para garantizar el éxito de la reforestación, ésta se buscará realizar cuando la época de lluvias se encuentre bien establecida y preferentemente una vez que las actividades de edificación concluyan en cada área, lo anterior con la finalidad de evitar cualquier posible daño a los ejemplares a reforestar. Se realizarán recorridos periódicos para supervisar la sobrevivencia de los ejemplares plantados y/o reubicados retirando los individuos que no hayan sobrevivido y sustituyéndolos por nuevos hasta que se consolide el **proyecto** de paisajismo.

Impacto a la fauna: de acuerdo con registros obtenidos en los trabajos de campo, se determina que en el sitio del **proyecto** es limitada la presencia de ejemplares de fauna silvestre, por lo que este componente no recibirá impactos sinérgicos, toda vez que se trata de un ecosistema fragmentado desde hace años por las actividades antrópicas relacionadas con el desarrollo urbano y turístico de la zona de Punta de Mita, además, la mayoría de las especies de fauna terrestre pueden encontrarse en predios ya urbanizados y en cuanto a las aves, están acostumbradas a la presencia humana en la zona.

Se continuarán aplicando acciones de ahuyentamiento, protección y/o rescate de fauna, por lo que de percatarse de la presencia de algún ejemplar de fauna silvestre al interior del predio, lo cual tiene bajas probabilidades, se reubicará fuera del área de trabajo. Se evitará la captura o dar muerte a cualquier tipo de organismo de fauna silvestre observado en el predio y el Sistema Ambiental.

Se aplicarán medidas establecidas en los numerales 5.4.4 y 5.4.5 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-162-SEMARNAT-2012** referentes a los criterios de iluminación, evitando cualquier instalación o equipo que durante la noche pueda generar una emisión o reflexión de luz hacia la playa durante la época de anidación de tortuga marina. En caso de detectar o tener evidencias del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga marina en la ZFMT, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.

Una vez que las actividades de construcción hayan concluido y se haya consolidado el **proyecto** de paisajismo, se prevé que, de manera transitoria las áreas verdes funcionen como un sitio de descanso, refugio y/o alimentación para las especies de fauna silvestre que se encuentren perfectamente adaptadas a los hábitats modificados.

Impacto al suelo: las afectaciones al suelo se generarán debido principalmente a las excavaciones para la construcción de las cimentaciones, la planta de sótano, el muro de contención y la introducción de las redes 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. 138.01.03/1566/2025

Infraestructura. Todas las excavaciones que se realicen serán rellenadas con material de banco con calidad subbase o con la calidad que indique el Estudio de mecánica de suelos proveniente de sitios certificados, recuperando de esta manera las cualidades del suelo. El material producto de las excavaciones en conjunto con el material de despalme residual se dispondrá en sitios que requieran restauración o mejoramiento del suelo en la zona a través de convenios con empresas autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit.

Derivado de la operación de la maquinaria y vehículos de obra, pudieran generarse derrames accidentales de hidrocarburos en pequeñas cantidades al suelo, por lo que, si fuera el caso, se realizará un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos y será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. Por tanto, las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" será manejado en los términos de la legislación ambiental vigente. Se acatarán las especificaciones generales de la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005.

Se contempla que una vez concluido el **proyecto** de paisajismo se beneficiará la estabilización del suelo y se mejorará la condición actual con respecto a efectos erosivos. Los materiales pétreos a utilizar en el **proyecto** provendrán de bancos autorizados.

Impacto a la hidrología: Con la finalidad de evitar las afectaciones a los patrones de escurrimiento superficial en el área de influencia del predio, así como prevenir las inundaciones al interior del lote, se implementará un sistema de captación, conducción, almacenamiento y desalojo de las aguas pluviales integrado por bajantes, canaletas, coladeras, rejillas, registros y una red de atarjeas pluviales, así como una cisterna subterránea de almacenamiento del agua pluvial, la cual tendrá una línea de demasías para el caso de que fuera necesario desalojar las excedencias de lluvia hacia la vialidad de ingreso al **proyecto**.

Con la instalación del **proyecto** el régimen de recarga será modificado debido a que ya no se filtrarán al subsuelo las aportaciones pluviales que se generen en las áreas construidas. En esta etapa, el agua que deje de infiltrarse a esa porción del terreno se captará y conducirá por la red de drenaje pluvial hacia una cisterna de 54,500 litros a ubicarse en la planta de sótano para su posterior utilización en el abastecimiento del tanque de los inodoros del **proyecto** y como agua para el riego de las áreas verdes, previo tratamiento a través de un filtro de lecho profundo. Por su parte, las excedencias de lluvia que se generen en las áreas abiertas del **proyecto**, parte de ellas se filtrarán al subsuelo y las restantes escurrirán superficialmente de manera natural hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico debido a la topografía del terreno.

En esta etapa es donde habrá mayor requerimiento de agua para ejecutar los procesos constructivos y realizar las actividades de limpieza general de las instalaciones, la cual provendrá de la red de agua potable local del Condominio Maestro Punta Mita. Se requerirá agua purificada para consumo de los trabajadores, la cual será suministrada al **proyecto** conforme se requiera a través de los mismos vehículos utilizados para la obra y se almacenará en contenedores de 20 litros.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

La red hidrosanitaria interna del **proyecto** se conectará a la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial local ubicada al pie del lote dado a que se cuenta con amplia factibilidad para tal efecto. Para el almacenamiento y suministro de agua potable se tendrá una cisterna a nivel de sótano con una capacidad de 100,000 litros y otra de 54,500 litros para el almacenamiento del agua pluvial de donde se distribuirá el líquido vital al **proyecto** mediante diferentes equipos de bombeo, en tanto que el destino final de las aguas negras generadas en esta etapa será la planta de tratamiento de aguas residuales del Condominio Maestro Punta Mita.

Se continuará haciendo uso del sanitario provisional, el cual será desmantelado completamente una vez que las actividades de edificación concluyan. Se acatarán las especificaciones de las Normas Oficiales Mexicanas señaladas para el sector.

Impacto a la atmósfera: a nivel de Área de Influencia, la calidad del aire podrá verse afectada de forma temporal durante esta etapa por la generación de ruido, polvo y gases contaminantes generados por los vehículos y maquinaria, además de polvo derivado del tránsito de los trabajadores de obra. Se aplicarán medidas de mitigación como riegos en frentes de obra y se proporcionará mantenimiento preventivo a la maquinaria, equipos y vehículos en sitios autorizados ubicados en la región.

Etapas de operación y mantenimiento

Impacto a la vegetación y a la fauna: una vez que se encuentre establecido el **proyecto** de paisajismo, se proporcionará mantenimiento por parte de empresas locales y personal del mismo **proyecto**, cuyas actividades consistirán en riego, corte, poda, limpieza, remplazo de ejemplares dañados, fumigación contra plagas y enfermedades y aplicación de fertilizantes para su correcto desarrollo. Los productos utilizados para el mantenimiento de las áreas verdes serán apropiados y de fácil manejo empleando preferentemente productos amigables con el medio ambiente que se encuentren en el mercado local. Así mismo, el riego de las áreas verde se realizará con agua filtrada proveniente de la cisterna subterránea de almacenamiento del agua pluvial, el cual se procurará realizar en horario nocturno para evitar los efectos de la evaporación.

Una vez iniciada la habitabilidad del **proyecto**, se prevé la interacción de los residentes del **proyecto** con la ZFMT por sostener actividades de esparcimiento y recreación, así como libre tránsito hacia el área de playa. En caso de detectar o tener evidencias del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga marina por parte de algún residente de la vivienda en la zona de playa colindante con el predio, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.

Impacto al suelo: Se dará seguimiento al **proyecto** de paisajismo. En el mantenimiento de las áreas verdes, se prevé afectaciones al suelo por la infiltración de sustancias como fertilizantes nocivos al medio ambiente, esto debido a que en el mercado se encuentra toda clase de insumos, donde lo menos frecuente es encontrar productos orgánicos. Los productos relacionados con el riego y la aplicación de fertilizantes para el correcto crecimiento de las áreas verdes serán aquellos apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

productos que sean amigables con el medio ambiente que se encuentren en el mercado local.

Impacto a la hidrología: Para el almacenamiento y suministro de agua potable se tendrá una cisterna de 100,000 litros de capacidad, la cual se abastecerá de la red de agua potable local del Condominio Maestro Punta Mita y se distribuirá al **proyecto** a través de un equipo hidroneumático. Así mismo, se tendrá una segunda cisterna subterránea para el almacenamiento del agua pluvial, misma que será utilizada para abastecer a los inodoros de la vivienda y como agua para el riego de las áreas verdes, previo tratamiento mediante un filtro de lecho profundo. Dicha cisterna contará además, con una línea de demasías conectada a la vialidad de ingreso al **proyecto** para el caso de requerirse el desahogo de las excedencias pluviales al exterior del lote. Así mismo, una parte de las aportaciones pluviales que se generen en las áreas abiertas del predio se filtrarán al subsuelo, en tanto que el resto de ellas escurrirán superficialmente de manera natural hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico colindante con el lote debido a la pendiente topográfica del terreno.

La alberca, chapoteadero y jacuzzis del **proyecto** darán cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-245-SSA1-2010 y se realizará un correcto manejo de los residuos sólidos generados para evitar su depósito por la acción del viento en la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante con el lote o en alguna corriente de agua superficial cercana al sitio del **proyecto**, lo que podría causar su contaminación.

Impacto a la atmósfera: las emisiones provendrán de los equipos colocados para el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como equipos de cocina, equipos de aire acondicionado, equipos de bombas, equipos de lavado y secado, calentadores de agua, equipos en el área grill, sauna, entre otros, los cuales se espera que sean temporales dada la naturaleza del **proyecto** como vivienda turística de descanso a ser habitada por temporadas estacionales.

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

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

En ausencia del **proyecto**, las tendencias de desarrollo habitacional y hotelero en la zona se concentrarán en los puntos de mayor crecimiento, como hacia el Suroeste, en el extremo Poniente del desarrollo Punta Mita, y hacia el Oriente, en dirección a Higuera Blanca y Sayulita. Esto se debe a que los instrumentos locales de planeación, como el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, junto con los proyectos de promoción y





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

desarrollo de la Riviera Nayarit, han identificado esta región como un sitio clave para fomentar el desarrollo turístico, hotelero, náutico y habitacional de alta calidad. De hecho, el desarrollo turístico habitacional y náutico continúa con proyectos como los desarrollos Ranchos, El Banco, Susurros, la reconstrucción de la Marina Nuevo Vallarta y la construcción de la Marina en la Cruz de Huanacaxtle.

Debido al crecimiento de la zona de Punta de Mita, así como el proceso de consolidación del Condominio Maestro Punta Mita y la vocación preponderante urbana con que cuenta el predio, es difícil concebir que el **proyecto** no se instale en el sitio previsto, pues las tendencias de desarrollo turístico de la región así lo contemplan.

Descripción y análisis del escenario sin proyecto

Se puede suponer la no implementación del **proyecto** alguno de esta o similar naturaleza, por lo que en este sentido, el escenario muestra pocos cambios, no obstante, aún sin la implementación del **proyecto** en el área prevista, la subsecuencia de degradación del ecosistema se dará eminentemente, puesto que la tendencia es propia de un ecosistema urbano. En un escenario a corto plazo se puede inferir:

- El sitio del **proyecto** se ubica en una zona donde las condiciones originales del suelo han sido alteradas por las presiones derivadas del desarrollo urbano, principalmente por el crecimiento de los desarrollos turísticos y la consolidación de aquellas áreas urbanas cuyo desarrollo ya se encontraba encaminado, representando una situación con cambios poco importantes.
- La fragmentación y el efecto de borde se ha presentado desde años a consecuencia del crecimiento de la frontera agrícola, intensificándose con la subdivisión de parcelas, la privatización de las tierras y la construcción de la Carretera Federal No. 200 Tepic - Puerto Vallarta, la Carretera Punta de Mita - La Cruz de Huanacaxtle y la Carretera Punta de Mita - Sayulita en la que no se contemplan pasos de fauna y finalmente por la creciente construcción de condominios, residencias y demás desarrollos inmobiliarios en la zona, lo cual, a la escala del Sistema Ambiental, no representaría cambios significativos.
- El tipo de vegetación existente en las inmediaciones del predio es remante de un ecosistema que, dadas las características del **proyecto**, ya no se considera representativa con relación al Área de Influencia y el Sistema Ambiental, dado que al interior del predio se observa una densa cobertura de vegetación ruderal y arvense mezclada con escasos ejemplares arbóreos jóvenes y renuevos y de talla chica con indicios de perturbación.
- La urbanización y construcción del Condominio Maestro Punta Mita ha generado la fragmentación del ecosistema, confiriéndole al predio un uso de suelo eminentemente urbano, por lo que las acciones de reforestación con especies nativas y/o adaptadas a la región podrían generar espacios que permitan 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. 138.01.03/1566/2025

continuidad de las dinámicas bióticas actuales y no suponer cambios tan radicales.

- El predio se encuentra inserto en un área totalmente urbanizada, zona que durante años ha sido sometida a diferentes presiones antrópicas relacionadas con el desarrollo urbano y turístico de la zona de Punta de Mita, por lo que el sitio del **proyecto** es producto de la alteración del ecosistema, contando con un uso de suelo apto para el crecimiento.

Descripción y análisis del escenario con proyecto

Con la construcción del **proyecto** se espera que:

- En lo socioeconómico a nivel local se generará un mayor flujo de recursos económicos, la activación de economías en diversos sectores y abasto a la demanda de viviendas turísticas de descanso. Para la etapa de construcción, esto se reflejaría en el corto plazo (dos años), en tanto que para la etapa de operación y mantenimiento se tendrá personal de servicio permanente, además de contratar personal eventual especializado, lo que generará una fuente de empleo que, si bien, es intermitente, se mantendrá durante toda la vida útil del **proyecto**.
- Una vez que el **proyecto** se encuentre en operación, generará un incremento en la dinámica de las inmediaciones, favoreciendo el establecimiento de equipamiento y servicios complementarios.
- Con la realización del **proyecto** de paisajismo en las áreas verdes y la utilización de sistemas constructivos y materiales de la región, la calidad del paisaje resultará beneficiada, además de ayudar a la recuperación de los atributos ambientales y la consolidación del Condominio Maestro Punta Mita.
- Se generará una derrama económica en la zona al adquirir los insumos para la construcción del **proyecto** de establecimientos de la región.
- Se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit por motivo de licencias (etapa de preparación del sitio y construcción) y por motivo de impuestos prediales (etapa de operación y mantenimiento) que antes no se estaban prestando en el sitio, entre otros, mismos que deberán aplicarse en la ampliación, conservación y mantenimiento de las redes de infraestructura y equipamiento urbano.

Handwritten mark resembling a heart or the number 2.

Por lo anterior, es evidente que no se puede evitar que el desarrollo tenga un costo ambiental, no obstante, es claro que un desarrollo apegado a criterios de sustentabilidad, tiene asociados beneficios que permiten crear y modificar el entorno con un costo ambiental que la resiliencia del sistema lo pueda soportar y con cambios que lo justifican en la esfera del beneficio social.



Handwritten signature or mark.



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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Escenario tendencial

Se prevé una incipiente regulación e inspección y vigilancia por parte de las autoridades y deficiente aplicación de medidas de mitigación por parte de la **promovente** del **proyecto**, lo cual generará costos adicionales, no obstante, la capacidad de carga del entorno podrá atenuar por sí misma los impactos generados en un tiempo mayor al previsto con la implementación de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas.

Escenario estratégico

Se contempla el cumplimiento de la normatividad emitida por los diferentes órdenes de gobierno involucrados en el **proyecto**, tales como **SEMARNAT**, **PROFEPA** y el H. Ayuntamiento de Bahía de Bandejas, Nayarit, así como la reglamentación interna del Condominio Maestro Punta Mita, donde se cumple con la normatividad urbana y ambiental. Así mismo, la **promovente** es inspeccionado de manera oportuna a través de la revisión y supervisión de la aplicación de cada una de las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en el Resolutivo correspondiente. Esto dando como resultado un sitio impactado donde se implementan dichas medidas aceptadas por la capacidad de carga del sitio del **proyecto**, su Área de Influencia y el Sistema Ambiental.

Componente ambiental	Escenario futuro sin proyecto	Escenario futuro con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación	Escenario futuro con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Vegetación	<p>Conforme al INEGI, la cobertura vegetal en el área del proyecto es pastizal cultivado, lo cual se debe a las constantes presiones antrópicas a las que ha estado sometida la zona donde se localiza el predio.</p> <p>Al interior del lote se detecta una densa cobertura de vegetación arbustiva y herbácea mezclada con algunos ejemplares arbóreos jóvenes y renuevos aislados, condición que, de no implementarse medidas de prevención, mitigación y/o compensación, continuará con un proceso paulatino de degradación debido a las presiones antrópicas generadas por el desarrollo urbano y turístico de la zona de Punta de Mita.</p>	<p>En la etapa de preparación del sitio se necesitará realizar la eliminación de la cobertura vegetal en la superficie de desplante de las obras (desmonte y despalme), y de ser el caso, el apeo y/o reubicación de los ejemplares arbóreos jóvenes y renuevos seleccionados. Este impacto será uno de los más significativos a la cobertura natural del suelo, por lo que, de no aplicarse las medidas precautorias necesarias, existe el riesgo de causar afectaciones a la vegetación aledaña al predio, desmontes fuera del área de aprovechamiento y la erosión del suelo.</p> <p>Se llevarán a cabo acciones de extracción de ejemplares de flora silvestre por la falta de conocimiento del personal que laborará en el proyecto, esto debido a que no se recurrirá a</p>	<p>Las actividades de desmonte y despalme se realizarán de manera gradual. Como medida de compensación a la remoción de la cobertura vegetal del suelo, se prevé la realización de un proyecto de paisajismo con especies nativas y/o adaptadas a la región. Además, de requerirse el apeo de arbolado, se verificará que éste sea dirigido para evitar el daño a los individuos residuales que pudieran servir de refugio a las especies de fauna silvestre ubicados en el sitio del proyecto y proteger aquellos ejemplares proveedores de recursos alimentarios, siempre procurando reubicar a los ejemplares arbóreos jóvenes y renuevos susceptibles de ello cuando técnicamente sea viable. Con estas acciones se proporcionará mayor certidumbre y atractivo visual a la imagen urbana del proyecto.</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. 138.01.03/1566/2025

		personal de obra local y que desconoce el ecosistema.	generando un impacto positivo.
Fauna	<p>La creación del Condominio Maestro Punta Mita implicó el cambio de uso de suelo, lo que ha generado la fragmentación del ecosistema y el efecto de borde, propiciando la reducción de las poblaciones de fauna terrestre por pérdida del hábitat. Dicho esto, la fauna silvestre registrada al interior del predio está conformada por reptiles, aves y pequeños mamíferos.</p> <p>Una vez realizado el muestreo de campo, se tiene que las especies de fauna registradas al interior del predio fueron escasas. El grupo de los reptiles y mamíferos fueron los de menor riqueza y abundancia, siendo el grupo de las aves la de mayor presencia, mientras que en el caso de los anfibios, no se registró ningún ejemplar dentro de este grupo.</p> <p>Entre las especies de fauna silvestre enlistadas en alguna categoría de riesgo dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 se encuentran: <i>Aspidooscelis lineatissimus</i>, Iguana iguana, <i>Larus heermanni</i>, <i>Buteogallus anthracinus</i>, <i>Falco peregrinus</i>, <i>Campephilus guatemalensis</i> y <i>Ctenosauca pectinata</i>.</p> <p>Además, se prevé que en la ZFMT ubicada en el Área de Influencia y el Sistema Ambiental del proyecto puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>) y/o la tortuga negra o prieta (<i>Chelonia agassizii</i>) para el</p>	<p>La fauna silvestre en el predio y el Sistema Ambiental se encuentra ligada a las formaciones vegetales y/o a los recursos y condiciones ahí presentes, por lo que, al cambiar la estructura y composición de la vegetación, la fauna tiende a modificar su distribución o adecuarse a las nuevas condiciones del entorno. En este caso, el Sistema Ambiental presenta modificaciones en la estructura de las formaciones vegetales, lo que propicia que el hábitat de la fauna se reduzca y como consecuencia se aumente la competencia interespecífica e intraespecífica como un impacto adverso.</p> <p>Debido a que para la construcción del proyecto es necesario llevar a cabo la eliminación de la vegetación presente en la superficie de desplante de las obras, se verán afectados los sitios de alimentación, refugio, descanso y/o de paso de algunas de las especies de fauna silvestre.</p> <p>Además, la realización de las actividades de preparación del sitio y construcción sin la aplicación de medidas de mitigación harán que disminuya la calidad del hábitat y que las especies de fauna silvestre se muden a los sitios donde las presiones antrópicas son menores o inexistentes.</p> <p>Se llevarán a cabo acciones de caza y extracción de ejemplares de fauna silvestre por la falta de conocimiento del personal que laborará en el proyecto. Lo anterior dado a que se recurrirá a personal foráneo y que desconoce el</p>	<p>Se colocará un decálogo ambiental en el sitio del proyecto donde se informe al personal de obra sobre buenas prácticas ambientales.</p> <p>Así mismo, previo al inicio de las actividades de obra se realizarán actividades de ahuyentamiento, protección y/o rescate de fauna con el objetivo de ocasionar el menor daño posible a la fauna silvestre, así como fomentar la permanencia de las especies presentes en el predio mediante actividades de mejoramiento del hábitat de la zona.</p> <p>Así mismo, se evitará la captura o dar muerte a cualquier ejemplar de fauna observado en el predio y el Sistema Ambiental, además, se prevé capacitar a los trabajadores de la obra a fin de que conozcan la forma de detectar las diferentes especies de animales presentes y cuál debe ser su comportamiento ante una eventualidad, con el fin de que sepan actuar en caso de encuentros fortuitos de ejemplares que se desplacen a las zonas de trabajo.</p> <p>Dado que el lote colinda con la zona de playa del Océano Pacífico, en caso de detectar o tener evidencias del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga marina en la Zona Federal Marítimo Terrestre en cualquiera de las etapas del proyecto, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.</p> <p>Una vez que se consolide el proyecto de paisajismo, se prevé que la vegetación colocada en las áreas verdes funcione como un sitio de descanso, refugio y/o</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. 138.01.03/1566/2025

	proceso de ovoposición.	ecosistema.	alimentación para las especies de fauna silvestre que se encuentren perfectamente adaptadas a los hábitats modificados.
Suelo	<p>El tipo de suelo presente en el sitio del proyecto es regosol éutrico, lo cual no impide el desarrollo del proyecto, siempre y cuando se cumpla con las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos.</p> <p>De acuerdo con el citado estudio geológico, se tiene que el sitio del proyecto se ubica en una zona donde el suelo se encuentra formado principalmente por arenas, limos con tepetatlillos y escasa grava con diferentes porcentajes de humedad y granulometría, donde la capacidad de carga del terreno para efectos de cálculo se consideró de 29.5 t/m² a la profundidad 1.80 m y 5.00 m para las zapatas corridas y aisladas, así como una capacidad de carga de 26.7 t/m² a 1.00 m de profundidad y 31.6 t/m² a la profundidad de 2.00 m para el caso de las losas de cimentación (profundidad de desplante).</p> <p>La capa vegetal del suelo superficial mezclada con materia orgánica se consideró a una profundidad promedio de 0.30 m (despaíme).</p>	<p>Para la construcción del proyecto será necesario retirar la capa de suelo superficial sobre el área de desplante de las obras. Así mismo, se realizarán actividades de excavación para para la construcción de la cimentación y la planta de sótano de la vivienda.</p> <p>Los impactos identificados son la alteración puntual de la superficie del suelo y la pérdida de sus horizontes y servicios (capa orgánica), así como el posible incremento en las tasas de erosión de permanecer el suelo desnudo por un largo periodo.</p> <p>Además, se realizará el mantenimiento de maquinaria y equipos dentro del predio, por lo que eventos relacionados con estas actividades, generarán residuos peligrosos y derrames de aceite y/o combustible al suelo, provocando su contaminación.</p> <p>Las excavaciones permanecerán mucho tiempo a la intemperie, lo que podría causar afectaciones al suelo, favoreciendo su erosión; además de utilizar productos no orgánicos en el mantenimiento de las áreas verdes, lo que derivará en su degradación.</p> <p>Se utilizarán insumos de sitios no autorizados y se generarán tiraderos de residuos clandestinos por el bajo o nulo manejo de los residuos sólidos.</p>	<p>Quedará establecido en el Contrato de trabajo para que los trabajadores tengan conocimiento de las actividades no permitidas enfatizando que por ningún motivo podrán realizarse actividades de mantenimiento a la maquinaria en el sitio del proyecto.</p> <p>Los materiales pétreos a utilizar en el proyecto provendrán de bancos autorizados. Todas las oquedades serán rellenadas y compactadas con material de banco con calidad subbase o la calidad que indique el Estudio de mecánica de suelos, lo que ayudará a restablecer las características estratigráficas del suelo.</p> <p>Se realizará el correcto manejo de los residuos sólidos, lo cual incluye su recolección, transporte y disposición final en el relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente.</p> <p>Las aguas residuales a generarse en todas las etapas del proyecto serán enviadas a la red de drenaje sanitario ubicada al pie del lote, cuyo destino final será la planta de tratamiento de aguas residuales del Condominio Maestro Punta Mita.</p> <p>Se realizará un proyecto de paisajismo con especies nativas y/o adaptadas a la región. El mantenimiento de las áreas verdes se realizará con productos orgánicos, preferentemente utilizando productos amigables con</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. 138.01.03/1566/2025

			el medio ambiente.
Hidrología	<p>Al interior del lote no existen corrientes superficiales naturales permanentes o intermitentes; no obstante, el sitio del proyecto colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico ubicada hacia el oriente del predio.</p> <p>La corriente de agua de mayor relevancia y más cercana al predio es el Arroyo "Los Coamiles", la cual se localiza a una distancia promedio de 3.50 km hacia el noreste del sitio del proyecto. Este escurrimiento de temporal es del tipo exorreico y presenta una longitud aproximada de 3.50 km desde su origen hasta su desembocadura en el Océano Pacífico.</p> <p>El sitio de del proyecto se ubica dentro de una unidad hidrogeológica de material no consolidado con posibilidades medias. Dicho esto, de acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelos, el Nivel de Aguas Freáticas (NAF) no se detectó a la profundidad explorada.</p> <p>El sitio del proyecto y su Área de Influencia se localizan sobre el acuífero "Punta de Mita", el cual se trata de un acuífero del tipo libre y no presenta déficit.</p>	<p>Con la construcción del proyecto, el régimen de recarga será modificado, ya no se infiltrará el 100% del agua debido al desplante de la obra civil.</p> <p>Así mismo, en la etapa de preparación del sitio y construcción, de no colocarse la señalización restrictiva correspondiente, los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores podrían ser arrastrados por el viento hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre y/o alguna corriente de agua superficial ubicada en el Área de Influencia del proyecto, provocando su contaminación. Además, al no colocar un módulo de sanitarios provisional, se corre el riesgo de contaminar los mantos freáticos por la infiltración de aguas residuales, aunado a la infiltración de residuos peligrosos (derrame de combustibles y/o aceite) derivados del mantenimiento de la maquinaria y equipos dentro del predio o debido a la falta de revisión rutinaria de los mismos.</p> <p>Por su parte, ya en la etapa de operación, igualmente se podría generar la contaminación de las aguas subterráneas al no instalar un sistema de drenaje sanitario para el desalojo adecuado de las aguas negras, aunado a la infiltración de sustancias nocivas debido a la utilización de productos de limpieza y mantenimiento abrasivos y no amigables con el medio ambiente. Marítimo Terrestre y/o alguna corriente de agua superficial ubicada en el Área de Influencia del proyecto, provocando su contaminación.</p>	<p>La red hidrosanitaria en todas las etapas del proyecto se conectará a la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial local ubicada al pie del lote sobre la vialidad de ingreso al predio. El destino final de las aguas negras será la planta de tratamiento de aguas residuales del Condominio Maestro Punta Mita.</p> <p>El agua pluvial se canalizará a través del sistema de captación y conducción interno del proyecto hasta ser descargado en la cisterna subterránea de almacenamiento pluvial y posteriormente ser utilizada para abastecer los inodoros de la vivienda y como agua de riego de las áreas verdes, previo tratamiento mediante un filtro de lecho profundo. Por su parte, las excedencias pluviales que se generen en las áreas descubiertas, se filtrarán al subsuelo y fluirán superficialmente de manera natural hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre debido a la pendiente topográfica del terreno.</p> <p>Se evitará el depósito de residuos sólidos urbanos en el área de ZFMT o alguna corriente de agua superficial cercana al lote mediante la colocación de tapias (etapa de preparación del sitio y construcción), así como el uso de contenedores rotulados con bolsa plástica (todas las etapas), los cuales recibirán mantenimiento constante. Así mismo, se evitará la contaminación de los mantos freáticos al colocar un módulo de sanitarios provisional y utilizar en las actividades de mantenimiento productos apropiados y de fácil manejo,</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. 138.01.03/1566/2025

		<p>Además, al no colocar un módulo de sanitarios provisional, se corre el riesgo de contaminar los mantos freáticos por la infiltración de aguas residuales, aunado a la infiltración de residuos peligrosos (derrame de combustibles y/o aceite) derivados del mantenimiento de la maquinaria y equipos dentro del predio o debido a la falta de revisión rutinaria de los mismos.</p> <p>Por su parte, ya en la etapa de operación, igualmente se podría generar la contaminación de las aguas subterráneas al no instalar un sistema de drenaje sanitario para el desalojo adecuado de las aguas negras, aunado a la infiltración de sustancias nocivas debido a la utilización de productos de limpieza y mantenimiento abrasivos y no amigables con el medio ambiente.</p>	<p>empleando preferentemente aquellos que sean amigables con el medio ambiente obtenidos en el mercado local.</p> <p>Todo lo anterior derivará en la conservación del estado actual de la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante con el predio y los mantos freáticos y, aunque a una pequeña escala, a la recarga del acuífero sobre el cual se ubica el sitio del proyecto.</p>
Atmósfera	<p>La generación de emisiones en el Sistema Ambiental está dada principalmente por las fuentes de área generadas por suelos desnudos, tierras agrícolas donde la utilización de fertilizantes aplicados a los cultivos constituye una fuente de emisión de nitrógeno a la atmósfera, así como incendios forestales y la quema de residuos a cielo abierto.</p> <p>El clima dominante en el Sistema Ambiental es el cálido subhúmedo con lluvias en verano, es decir, Aw1(w) y Aw2(w). Particularmente, el sitio del proyecto y su Área de Influencia se localizan en una zona donde el clima es Aw1(w), el cual corresponde al subtipo de humedad media, con</p>	<p>En la etapa de preparación del sitio y construcción se generará de manera puntual polvo producido por las actividades de desmonte y despalle, así como el trazo, nivelación y acarreo de materiales, lo cual se acrecentará debido a que no se mantendrán humedecidas las zonas de trabajo. Además, la calidad del aire podrá verse afectada de forma temporal por la generación de los gases de efecto invernadero generados por los vehículos y maquinaria que circula dentro del sitio del proyecto para la realización de las actividades de obra, mismas que no tendrán mantenimientos continuos.</p> <p>Adicionalmente, la generación de ruido se presentará en niveles elevados por periodos cortos y no continuos debido al funcionamiento</p>	<p>El escenario futuro para este componente ambiental representa un impacto temporal durante la etapa de preparación del sitio y construcción.</p> <p>Para evitar la generación de polvo en el área del proyecto se aplicarán riegos en los frentes de obra de manera previa a las actividades diarias en la temporada de estiaje. Por su parte, se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo y la caída de los mismos en las áreas de trabajo. Así mismo, se cuidará que la maquinaria, vehículos y equipo se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de ruido, polvo, humos y gases.</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. 138.01.03/1566/2025

	<p>temperatura media anual en el mes más frío mayor a los 18 °C, presentando una precipitación del mes más seco menor a 60 mm, donde la precipitación total anual fluctúa entre 1,000 mm y 1,500 mm, con un porcentaje de lluvia invernal menor al 5% y una temperatura media anual mayor a 22 °C.</p> <p>De acuerdo con el Servicio Meteorológico Nacional, en el municipio de Bahía de Banderas los vientos dominantes provienen del sur, este y noroeste de mayo a octubre y de noviembre a abril son vientos del noroeste, noreste y sur.</p>	<p>de maquinaria pesada y la ejecución de actividades en donde se requiere del golpeteo y demás trabajos que producen contacto directo entre materiales durante la etapa de preparación del sitio y construcción. Así mismo, en la etapa de operación se generarán emisiones a la atmósfera por el funcionamiento de los equipos de aire acondicionado, equipos de cocina, calentadores de agua, equipos en el área grill, equipos de bombas, equipos de lavado y secado, entre otros que no recibirán mantenimiento. Los efectos adversos serían aquellos relacionados con la emisión de polvo, ruido y gases contaminantes a la atmósfera proveniente de la maquinaria de obra, vehículos y equipos utilizados para la construcción y operación del proyecto.</p>	<p>Posteriormente, en la etapa de operación, las emisiones provendrán de los equipos instalados para el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como equipos de cocina, equipos de bombas, equipos de aire acondicionado, equipos en la lavandería, equipos en el área grill, entre otros. Así mismo, las emisiones de los vehículos de los habitantes del proyecto, así como del personal de servicio y de mantenimiento eventual que ingresen a las instalaciones, serán también emisiones asociadas al proyecto, no obstante, se espera que sean temporales dada la naturaleza del proyecto como vivienda unifamiliar turística a ser ocupada por temporadas. La vegetación conservada en conjunto con las especies de flora que en su momento se reforesten en las áreas verdes funcionarán como un área de amortiguamiento.</p>
--	---	---	--

II. Opiniones recibidas.

En respuesta al oficio núm. 138.01.03/0199/2025 emitido en fecha 21 de enero del presente año, la dependencia **OROMAPAS** informa en el oficio **D.G.-0220/2025** de fecha 11 de enero de 2025 lo siguiente:

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

-NO HAY SERVICIO de agua potable por parte de este Organismo Operador, la redes existentes de agua potable más cercanas pertenecen a un a institución privada.

-NO HAY SERVICIO de alcantarillado sanitario por parte de este Organismo Operador. Las redes existentes de agua potable más cercanas perteneces aun a institución privada.

Nota: La distancia y puntos de entronque plasmados en los comentarios, se realizaron tomando en cuenta la infraestructura existente con la que cuenta este Organismo Operador.





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

Cuando se tenga la necesidad de prestar los servicios a través de los camiones de desazolve (tipo vector) propiedad del Organismo Operador a los Consejos de Agua, a particulares, comerciales e industriales, se realizará aplicando el cobro apegado a la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, para el ejercicio fiscal 2025, teniendo siempre como prioridad la ciudadanía y usuarios en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

12. Análisis Técnico.

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

14 de marzo de 2025, que se citan a continuación: 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el Considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. - La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado "**CASA VAZQUEZ**", propuesto a ubicarse al interior del Condominio Maestro Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 444,569.8989, Y= 2,295,746.5416, DATUM WGS84.

Se autoriza la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar turística de tipo residencial de dos niveles de altura y planta de sótano donde se contemplan áreas cubiertas y descubiertas, entre las cuales se encontrarán áreas habitables, áreas comunes, áreas de servicio, circulaciones, área de cochera y áreas verdes; todo ello en un predio ubicado en el ecosistema costero colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico. En este sentido, relativo a las superficies del lote se indica lo siguiente.

- El polígono del **proyecto** tiene una superficie de 5,709.42 m² conforme a los documentos legales que acreditan la propiedad.
- El lote del **proyecto** amparado por las Escrituras presenta un área de afectación en la Zona Federal Marítimo Terrestre de 797.46 m².

Se tiene entonces que el sitio del **proyecto** se distribuye de la siguiente manera.

Desglose de las superficies del proyecto

Área	Uso	Descripción de la obra y/o actividad	Superficie (m ²)		Porcentaje del predio
			Cubierta	Descubierta	
Lote de propiedad privada ubicado fuera	Áreas construidas	Áreas principales: sala, comedor, cocina limpia con alacena, zona de estar, área de niños con medio baño, recámara principal con closet-vestidor y baño propio y recámara de visitas con closet y baño propio.	611.96	97.84	12.43 %
		Amenidades: terraza con bar y área grill, salón de juegos, gimnasio, área de juegos infantiles, asoleadero con camastros y terraza de la recámara principal, incluyendo los espejos de agua.	335.44	268.82	10.58 %





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT)		Áreas de servicio: cocina principal con closet-vestidor, comedor de empleados, cinco recamaras de servicio con baño propio cada una, closet de limpieza, bodega, cuarto de residuos, área del tanque de gas estacionario y dos medios baños.	247.77	7.69	4.47 %
		Circulaciones: andadores, camino de ingreso (glorieta de acceso), cochera, escaleras y elevador	24.73	1,154.72	20.66 %
	Áreas verdes	Áreas verdes reforestadas con vegetación ornamental, incluyendo jardineras		2,162.99	37.88 %
	<i>Subtotal propiedad privada</i>		1,219.90	3,692.06	86.03 %
			4,911.96		
Zona Federal Marítimo Terrestre	Áreas construidas	Amenidades: alberca con chapoteadero, jacuzzi, asoleadero y terraza.	5.90	212.22	3.82 %
		Circulaciones: andadores.		7.56	0.13 %
	Áreas verdes	Áreas verdes reforestadas con vegetación ornamental, incluyendo jardineras y camastros con sombrilla		571.78	10.01 %
	<i>Subtotal ZFMT</i>		5.90	791.56	13.97 %
			797.46		
Total			1,225.80	4,483.62	100.00 %
			5,709.42		

Coordenadas UTM del Polígono Predio Propiedad

Coordenadas UTM		
V	X	Y
1	444,508.2308	2,295,780.2357
2	444,638.1934	2,295,756.7820
3	444,628.2510	2,295,719.4398
4	444,627.5443	2,295,713.1038
5	444,505.6978	2,295,735.1018
6	444,805.5992	2,295,726.5720
7	444,508.2062	2,295,766.2077
8	444,454.8775	2,295,773.3152
SUPERFICIE = 5,709.35 m²		

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

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de preparación





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

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. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del proyecto y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
2. Establecer un programa de Manejo de Residuos Sólidos, en el cual se establezca la separación, valorización y compactación de los mismos, previo al inicio del proyecto y en termino no mayor a 3 meses deberá de presentar copia del contrato de servicio de recolección de residuos sólidos para aquellos que no sean susceptibles de aprovechamiento e incorporar a sus informes anuales la disposición de dichos recursos.
3. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del RLGEEPAMEIA, deberá de presentar por escrito el aviso de inicio del proyecto; el inicio del proyecto sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la PROFEPA.
4. 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.
5. En un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá establecer un mecanismo de coordinación con las instancias de protección civil correspondientes y al menos con un grupo de la sociedad civil autorizado, para el manejo y protección de especies de fauna silvestre, sea nativa o exótica, que pudieran considerarse perjudicial o de riesgo para la población civil o sus bienes.
6. En un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar la descripción completa del Programa de Reforestación propuesto (Coordenadas UTM y especies a reforestar).
7. 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. 138.01.03/1566/2025

8. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas, para respetar los límites de ruidos establecidos.
9. 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.
10. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
11. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
12. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
13. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área 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. 138.01.03/1566/2025

14. 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:

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.

Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).

La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

15. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

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

16. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
- Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

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





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1566/2025

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Paula Patricia Mora Cabrera**, en su calidad de representante legal de la persona moral denominada **PACIFIC VA, 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.

**ATENTAMENTE
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN**



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

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ

- c.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.**- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCIA.**-Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO.**- Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.**- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial- CDMX
- c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCIA VERGARA.**- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- c.c.p. Archivo 18NA2024TD989

No. Bitácora: 18/MP-0097/12/24

JRG/OTA/APT/jgm





En Tepic, Nayarit siendo las 13:20 horas del día 15 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. PAULA PATRICIA MORA CABRERA quien se suscribe, Representante Legal De la persona moral denominada PACIFIC VA, S.A.P.I DE C.V en carácter de Autorizada, la C. [REDACTED] personalidad que acredito en este acto, e identificándome con: Credencial para votar [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, voluntariamente comparezco para darme por Notificado Del Oficio No.138.01.03/1566/2025 de Fecha 13 de mayo 2025 emitido por la subdelegación de gestión para la protección ambiental y recursos naturales, unidad de gestión ambiental.

Y de la cual recibo Original, mismo que consta de (30) 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.

