

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

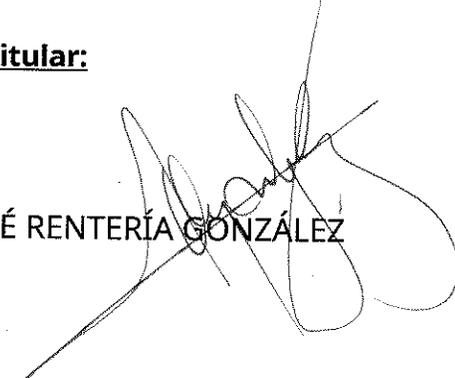
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

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

Firma del titular:

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



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

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

Disponibile para su consulta en:

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



233



Gobierno de México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Tepic, Nayarit a 25 de abril de 2025

Asunto: Se emite Resolutivo.

Recibo: 30/04/2025



ACU

C. MARCO ANTONIO VILLALVAZO TORRES
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE



Presente

Personas autorizadas para recibir notificaciones:



Una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Marco Antonio Villalvazo Torres, apoderado legal de la persona moral denominada BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto denominado "**CASA REGENCY**", ubicado en los Lotes 5, 5' 6 y 6' del Desarrollo Punta del Burro, en el kilómetro 10.2 de la carretera a Punta de Mita, en la localidad de La Cruz de Huanacastle, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 453,598.9146, Y= 2,294,458.5247, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 15 de octubre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito a la fecha de su presentación, mediante el cual la **promovente** ingreso la MIA-P del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2024TD064**
- II. Que el 21 de octubre de 2024 mediante escrito a la fecha de su presentación, la **promovente** presentó la página del periódico con fecha de 21 de octubre del mismo año en la cual se publicó el extracto del **proyecto**.

Handwritten signature



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

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 *24 de octubre de 2024*, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0047/24**, 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 *17 al 23 de octubre de 2024* y extemporáneos.
- IV. Que el *28 de octubre de 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 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios **138.01.03/4956/2024** y **138.01.03/4957/2024** ambos del *28 de octubre de 2024*, 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, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficios **138.01.03/4958/2024**, del *28 de octubre de 2024*, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII. Que mediante oficio núm. **138.01.03/5335/2024** del *13 de noviembre de 2024* esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), solicitó un informe a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) respecto al **proyecto**.

- VIII. Que el *22 de noviembre de 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1446/2024** a través del cual **SDS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/4958/2024** referido en el Resultando VI del presente oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio **Opiniones recibidas**.
- IX. Que el *12 de diciembre de 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **D.G.1134/2024** a través del cual **OROMAPAS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/4956/2024** referido en el Resultando V del presente oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio **Opiniones recibidas**.
- X. 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 **138.01.03/5667/2024** del *22 de noviembre de 2024*, se notificó a la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- XI. Que el *24 de marzo de 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito a la fecha de su presentación, mediante el cual el **promovente**, dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/5667/2024** referido en el Resultando X del presente Oficio, la cual se considerará para la resolución del mismo.
- XII. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se han recibido respuesta a los oficios **138.01.03/4957/2024** y **138.01.03/5335/2024** referidos en los Resultandos V y VII, respectivamente, del presente Oficio por lo que se considera que no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q) 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 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 una casa habitacional en colindancia y ubicado en un ecosistema costero que ocupará zona federal, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

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 **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la MIA-P y de la información adicional, de acuerdo con lo manifestado por la promovente en éstas, el proyecto consiste en la operación y mantenimiento de las obras e instalaciones existentes de una casa habitación.

Las obras e instalaciones que integran el proyecto consiste en una casa habitación de dos niveles y sus áreas de servicio y amenidades (pórtico, tejabanos, palapa, área de barra, cocineta y baño, cochera techada, alberca, pasillos, andadores, escaleras, escalinatas, terrazas y elementos arquitectónicos de ornato, puertas y portones de acceso, jardineras, muros limítrofes, muros de contención, estacionamiento al exterior, acceso y retorno vehicular y boca de tormenta), abarcando una superficie total de 1,780 m², tiene 508.54 m² de desplante y 676.54 m² de construcción, 750.71 m² de áreas exteriores descubiertas y 520.74 m² de áreas verdes y jardines.

Además se contempla el uso recreativo y de esparcimiento de 313 m² de ZFMT en sus condiciones naturales (arena), con lo cual la superficie total de proyecto es 2,092.97 m².

Desglose de la superficie total del área del proyecto.

Table with 4 columns: Tipo de propiedad, Lote 5 y 5', Lote 6 y 6', Total. Rows include Propiedad privada and Terrenos ganados al mar (TGM I and TGM II).

Handwritten signature or initials on the right side of the page.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

ZOFEMAT	463.20	ZFMT I: 31.02	765.11
		ZFMT II: 270.89	
Superficie total	1,067.75	1,025.22	2,092.97

Respeto a la obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental **No. PFFA/24.5/2C.27.5/0057/22/0030**, de fecha *12 de abril de 2024*, mediante la cual se sanciona a la **promovente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es:

"...Una casa habitación conocida como "Casa Regency", antes conocida como "Casa Guacamaya" o "Casa Playa Arizona" cuyas obras e instalaciones se ubican en el Lote 5, Lote 5', Lote 6 y Lote 6', así como en la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, en calle Bahía dentro del desarrollo turístico residencial Punta del Burro, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

En el Lote 5, que tiene una superficie total aproximadamente de 581 m² (de los cuales, aparentemente 127.81 m² se encuentran afectados por terrenos ganados al mar), se tiene la casa principal denominada Casa Regency y áreas de servicio y amenidades a un nivel entre 0.90 y 1.80 metros sobre el nivel de calle que ocupan una superficie total de 534.30 m². Las obras e instalaciones consisten en:

Casa habitación de dos niveles.

Planta baja de 232 m², con ingreso principal, estancia, comedor, cocina, medio baño, dos recámaras con baño y closet-vestidor, dos salas de estar y estancia exterior.

Planta alta: 168 m² dos recámaras con sala de estar, baño y terraza.

Áreas de servicio y amenidades.

Pórtico techado: 77 m²

Alberca de aproximadamente 35 m² con acabado de azulejo veneciano.

Pasillos, andadores, escaleras, terrazas y elementos arquitectónicos de ornato, con acabado en cantera y en piso de loseta de barro que suman **aproximadamente 160 m²** adornados con barandales de metal y de concreto,

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. 138.01.03/1363/2025

con plataformas en distintos niveles y un **murete de block** con acabado liso con dos **jardineras** y un **banco de concreto**;

Tejabán de 24 m² con techo inclinado hecho con las técnicas tradicionales utilizando ladrillos de medio pliego sobre vigas de madera, un entortado o capa de compresión de concreto y teja roja tradicional con tres columnas de cantera y piso de cantera;

Muro limitrofe sobre costado Sureste de 30 metros de longitud hecho de block junteado con mortero y acabado liso rematado con ladrillo rojo, con una **puerta lateral de acceso**; y

Jardines. Frente a calle Bahía, un muro de contención de mampostería con altura de 0.90 a 1.80 metros y una longitud aprox. 21 metros con ancho de 30 cm, con barandal de metal, y al centro una puerta de acceso de aprox. 2 metros de ancho con arco en acabado en cantera.

En el **Lote 5'**, que tiene una superficie total escriturada de 374.4827 m², mismo que aparentemente se encuentra afectado por terrenos ganados al mar en 109.97 m² y por zona federal marítimo terrestre en 264.5127 m², se tiene una superficie de 292.30 m² (109.97 en TGM y 182.33 en ZFMT) ocupada por las siguientes obras e instalaciones que constituyen áreas de servicio y amenidades de Casa Regency:

Una terraza de 292.30 m² delimitada en todo su contorno por muro de contención de piedra brasa tipo mamposteo de aproximadamente 27 metros de longitud, 30 cm de ancho y 30 a 80 centímetros de altura desde el nivel de arena, donde se tienen tres áreas techadas:

Palapa cónica de 10 metros de diámetro soportada por ocho columnas de cantera y vigas de concreto, con una jardinera hecha de block con acabado liso de aprox. 85 cm de altura y un banco de concreto sobre su cara interior;

Estructura de 4x4 metros que contiene una barra de un metro de altura con acabado en azulejo, cocineta y baño con techo de losa plana de concreto y muros de material con acabado liso;

Tejabán de aproximadamente 40 m² con techo inclinado hecho con las técnicas tradicionales utilizando ladrillos de medio pliego sobre vigas de madera, un entortado o capa de compresión de concreto y teja roja tradicional sobre seis columnas de cantera, debajo de la cual hay una jardinera hecha con material, el piso en toda esta área es de loseta de barro tradicional).





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Dos estacionamientos hechos con losa de concreto de aproximadamente 4.50x5.50 metros y 4.50x5.50 metros delimitados por machuelo de concreto;

Acceso con Portón de metal, pasillo con piso de loseta de barro y pérgola de madera sobre 4 columnas de cantera,

Cuatro jardines delimitados por machuelos.

En el Lote 6 que tiene una superficie total aproximadamente de 750 m² (de los cuales, aparentemente 145.07 m² se encuentran afectadas por terrenos ganados al mar) y Lote 6', que tiene una superficie total escriturada de 207.3530 m², de los cuales aparentemente 2.43 m² se inscriben en terrenos ganados al mar y el restante (204.92 m²) en zona federal marítimo terrestre, se tienen las siguientes obras e instalaciones que constituyen áreas de servicio y amenidades de Casa Regency:

En el Lote 6 se tiene una superficie total ocupada por obras e instalaciones de 277.45 m², desglosados a continuación:

En un área de 232.60 m² (de los cuales 145.07 m² son terrenos ganados al mar) hay un acceso y retorno vehicular con piso de cantera con un muro de contención de altura variable en todo su perímetro, hecho de mampostería junteado con mortero, y que conectan a un pasillo con escalones que lleva hacia el Lote 5, hechos de piedra laja empotrada en cemento con machuelo de concreto a ambos lados, escalera circular que lleva a la Casa Regency, una escalinata que lleva hacia Calle Bahía hecha de cantera con muro de contención de mampostería a ambos lados.

También hay una cochera techada con losa llena de concreto, de forma irregular, de 6 metros de frente por 7.50 metros de fondo con un área total de 41 m² construida utilizando técnicas y materiales de la región, sus muros de block con enjarre tipo fino, su portón de herrería con tableros de madera; y jardines de ornata.

Sobre el frente con Calle Bahía, lleva un muro de contención de 7.7 metros de longitud y aproximadamente 1.80 metros de altura, rematado en su parte superior con un barandal de metal, un portón peatonal enmarcado con un arco de medio punto construido con block pegado con mortero y arena, enjarrado y cubierto con cantera de 2 metros de ancho y portón vehicular de herrería con tableros de madera enmarcado en una estructura de concreto con aplanado liso con 5.4 metros de longitud.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

En el Lote 6' se tiene una superficie ocupada por las obras e instalaciones de 149.20 m² (de las cuales 146.77 están en ZFMT y 2.43 en TGM) con:

Una terraza de 149.20 m², delimitada en su cara Suroeste por muro de contención de mamposteo de piedra brasa junteada con mortero de 24 metros de longitud, 60 centímetros de ancho y altura de 1.30 metros sobre el nivel de arena, y una boca de tormenta en su extremo Este hecha de concreto con rejilla de metal con dos tubos de PVC de aprox. 13 pulgadas.

Del lado opuesto lo delimita un machuelo de concreto de 16 metros de longitud sobre el lindero con Calle Bahía, piso de concreto de 2.3x5 metros delimitado por machuelo utilizado como estacionamiento, y firme de piedra bola ahogada en concreto.

-Que el 12 abril del 2024 la **PROFEPA** emitió la Resolución Administrativa No. **PFPA/24.5/2C.27.5/0057/22/0030** notificada para efectos legales el día 30 de abril de 2024, donde se resuelve entre otras cosas: a) las obras y actividades que serían el objeto del procedimiento administrativo como resultado de las comparecencias ingresadas el 05 de enero de 2023 y 22 de marzo de 2023; b) se acredita a responsabilidad administrativa; c) se impone la multa; d) se determina plenamente la Responsabilidad Ambiental por la realización de las obras objeto del procedimiento; y e) se ordena la reparación total del daño al ambiente ocasionado, conforme lo establecido en el considerando VI de la resolución en comento, así como lo dispuesto en los artículos 13 y 16 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

Durante el procedimiento administrativo se acreditó que una gran parcialidad de las obras y actividades que fueron asentadas en el acta de Inspección **IIA/2022/057** de fecha **15 de diciembre de 2022** fueron materia de sanciones anteriores por parte de la **PROFEPA**; sin embargo, aún carecen de Autorización en Materia de Impacto Ambiental, por lo que se establece que la inspeccionada deberá someter la totalidad de las obras a la Manifestación de Impacto Ambiental.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Las obras y actividades referidas en el acta de inspección **IIA/2022/057** y que no han sido sujetas a procedimiento administrativo y sanciones anteriores fueron el objeto del nuevo procedimiento administrativo, mismas que se describen a continuación y que son el objeto del Estudio Técnico de Daños Ambientales adjunto:

a) Superficie total actuada se mantiene sin cambios, no obstante, cabe señalar que existe una diferencia de 3 m², que puede deberse al sistema de medición utilizado en el 2005, ya que el Lote 5 mide, según escrituras, 580.9795 m². La superficie total ocupada por obras e instalaciones ha incrementado, de 296.30 m² actuados en el 2005 a 534.30 m²; no obstante, sólo 17 m² corresponden a un incremento en la superficie de la casa habitación. El resto se debe a la construcción de un pórtico de ingreso (77 m²), un tejabán (24 m²) y áreas exteriores no techadas (120 m²), mismas que se describen a continuación:

Ampliación de la casa habitación de dos niveles: Planta baja 17 m², Segunda planta: 66 m². Incremento de las áreas de servicio y amenidades en 221 m². Pórtico techado: 77 m². Pasillos, andadores, escaleras, terrazas y elementos arquitectónicos de ornato, con acabado en cantera y en piso de loseta de barro que suman aproximadamente 120 m² adornados con barandales de metal y de concreto, con plataformas en distintos niveles y un murete de block con acabado liso con dos jardineras y un banco de concreto. Tejabán de 24 m² con techo inclinado hecho con las técnicas tradicionales utilizando ladrillos de medio pliego sobre vigas de madera, un entortado o capa de compresión de concreto y teja roja tradicional con tres columnas de cantera y piso de cantera; y Muro límite lateral sobre costado Sureste de 30 metros de longitud hecho de block junteado con mortero y acabado liso rematado con ladrillo rojo, con una puerta lateral de acceso.

b) La superficie actualmente ocupada por las obras e instalaciones es de 292.30 m², la superficie ocupada en el año 2004 era de 185 m², con lo cual se tiene un supuesto incremento de 107.30 m². No obstante, en la actuación del año 2004 sólo se anotaron aquellas obras que se ubicaban en la zona federal marítimo terrestre de aquel momento, sin registrar aquellas que existían en el Lote 5'. Entre las obras que ya existían pero que no fueron registradas y las obras de reciente construcción, se tiene: Un muro de contención sobre todo el contorno de la plataforma (muro de contención de piedra brasa tipo mamposteado de aproximadamente 27 metros de longitud, 30 cm de ancho y 30 a 80 centímetros de altura desde el nivel de arena). Jardinera y banco





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

de concreto debajo de la palapa cónica. Tejabán de aproximadamente 40 m² con techo inclinado hecho con las técnicas tradicionales utilizando ladrillos de medio pliego sobre vigas de madera, un entortado o capa de compresión de concreto y teja roja tradicional sobre seis columnas de cantera, debajo de la cual hay una jardinera hecha con material, el piso en toda esta área es de loseta de barro tradicional). Dos estacionamientos hechos con losa de concreto de aproximadamente 4.50 x 5.50 metros y 4.50 x 5.50 metros delimitados por machuelo de concreto. Pasillo con piso de loseta de barro y pérgola de madera sobre 4 columnas de cantera, con portón de metal y Dos jardines delimitados por machuelos.

c) En los Lotes 6 y 6' se redujo la superficie construida de 957 m² a 426.65 m² (277.45 m² en el Lote 6 más 149.20 m² en el Lote 6'). Se han retirado gran parte de las obras e instalaciones de la casa habitación, dejando la cochera, y en la superficie antes ocupada por la casa habitación hoy día se tiene un Retorno vehicular con piso de cantera con un muro de contención de altura variable en todo su perímetro, hecho de mampostería junteado con mortero y que conectan a un pasillo con escalones que lleva hacia el Lote 5, hechos de piedra laja empotrada en cemento con machuelo de concreto a ambos lados, escaleras circulares que llevan a la Casa Regency, una escalinata que lleva hacia Calle Bahía, hecha de cantera con muro de contención de mampostería a ambos lados. Sobre el frente con Calle Bahía, lleva un muro de contención de 7.7 metros de longitud y aproximadamente 1.80 metros de altura, rematado en su parte superior con un barandal de metal, un portón peatonal enmarcado con un arco de medio punto construido con block pegado con mortero y arena, enjarrado y cubierto con cantera de 2 metros de ancho y portón vehicular de herrería con tablonés de madera enmarcado en una estructura de concreto con aplanado liso con 5.4 metros de longitud. En el Lote 6', la superficie construida se redujo de 158 m² a 149.20 m², entre las obras nuevas se tiene: Una boca de tormenta en su extremo Este hecha de concreto con rejilla de metal con dos tubos de PVS de aprox. 13 pulgadas.

El proyecto consistirá en la operación y mantenimiento de las obras e instalaciones existentes de Casa Regency, ubicada sobre los Lotes 5, 5', 6, 6', terrenos ganados al mar y una fracción de zona federal marítimo terrestre, con domicilio en Calle Bahía, en el Desarrollo Punta del Burro, que ocupan una superficie total de 1780 m², con 508.54 m² de desplante, 676.54 m² de construcción, 750.71 m² de áreas exteriores descubiertas y

Handwritten signature or 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. 138.01.03/1363/2025

520.74 m² de áreas verdes y jardines. La superficie del área del proyecto (2,092.97 m²) se compone por dos áreas muy diferentes entre sí.

- Superficie ocupada por las instalaciones de la casa habitación conocida como "Casa Regency" y sus amenidades, 1,780 m² (85%) integrada por propiedad privada, terrenos ganados al mar y una fracción de la zona federal marítimo terrestre.
- Superficie en sus condiciones naturales, franja de suelo arenoso comprendido entre el límite de las obras permanentes y la pleamar máxima, alcanza una superficie de 313 m² (15%) y está integrada exclusivamente por zona federal marítimo terrestre.

Esta última se mantendrá en sus condiciones actuales y sólo será utilizada sólo para fines de esparcimiento y recreación.

Descripción de superficies de las obras existentes.

Table with columns: Elemento, Área verde o libre, Descubierta (m²), Techado (m²) (Planta baja, Planta alta), and Tipo de propiedad (m²) (PP, TGM, ZFMT). Rows include Casa principal, Área de amenidades cubierta, Áreas de servicio y amenidades descubiertas, Áreas verdes, Subtotal, and Terraza cubierta.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Áreas de servicio y amenidades descubiertas: estacionamientos, acceso, pasillo, pérgola, machuelos, muro de contención y jardinerías.	157.76			20.39	137.37
Área de arena	191.29				191.29
Subtotal	191.29	157.76	134.54	20.39	463.20
	Lote 6			Lote 6	
Cochera			41.00	10.00	31.00
Áreas de servicio y amenidades descubiertas: acceso y retorno vehicular, pasillos, escaleras y escalinata delimitados por muros de contención; muro de contención frente a calle Bahía, portón peatonal y portón vehicular.	236.45			170.50	44.10 21.85
Jardines y áreas verdes	476.88			428.76	38.95 9.17
Subtotal	476.88	236.45	41.00	609.26	114.05 31.02
	Lote 6'			Lote 6'	
Terraza descubierta con muro de contención, machuelos, piso para estacionamiento y piso de piedra bola ahogado en cemento, y boca de tormenta.	149.20				149.20
Área de arena	121.69				121.69
Subtotal	121.69	149.20			270.89
Total	833.72	750.71	508.54	168.00	1,065.62 262.24 765.11

Superficie total de ocupación por obras e instalaciones descubiertas:	750.71 m ²
Superficie total de ocupación por obras e instalaciones cubiertas:	508.54 m ²
Superficie total de construcción:	676.54 m ²
Superficie total de áreas verdes:	520.74 m ²
Superficie total de áreas de arena:	312.98 m ²

Descripción detallada de los elementos que integran el proyecto.

Casa habitación. Tiene una planta baja de 232 m² con ingreso principal, estancia, comedor, cocina, medio baño, dos





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

recámaras con baño y closet-vestidor, dos salas de estar y estancia exterior; y una planta alta de 168 m² con dos recámaras con sala de estar, baño y terraza.

Área de servicios y amenidades.

- **Pórtico techado:** de 77 m² con techo de losa de concreto a dos aguas cubierto con teja, sostenido por el muro frontal de la casa y columnas de cantera, piso de losa de concreto con acabado en cantera y loseta de barro tradicional adornado con barandales de concreto;
- **Tejaban** de 24 m² con techo inclinado hecho con las técnicas tradicionales utilizando ladrillos de medio pliego sobre vigas de madera, un entortado o capa de compresión de concreto y teja roja tradicional con tres columnas de cantera y piso de cantera;
- **Alberca** de aproximadamente 35 m² con acabado de azulejo veneciano;
- **Pasillos, andadores, escaleras, terrazas y elementos arquitectónicos de ornato**, con acabado en cantera y en piso de loseta de barro que suman **aproximadamente 160 m²** adornados con barandales de metal y de concreto, con plataformas en distintos niveles y un **murete de block** con acabado liso con dos **jardíneras** y un **banco de concreto**;
- **Muro limitrofe** sobre costado Sureste de 30 metros de longitud hecho de block junteado con mortero y acabado liso rematado con ladrillo rojo, con una **puerta lateral** de acceso;
- **Jardines** frente a la casa habitación;
- **Muro de contención** de mampostería frente a calle Bahía, con altura de 0.90 a 1.80 metros y una longitud aprox. 21 metros con ancho de 30 cm, con barandal de metal, y al centro una puerta de acceso de aprox. 2 metros de ancho con arco en acabado en cantera;
- **Terraza** en una superficie de 292.30 m² delimitada en todo su contorno por **muro de contención** de piedra brasa tipo mamposteo de aproximadamente 27 metros de longitud, 30 cm de ancho y 30 a 80 centímetros de altura desde el nivel de arena, donde se tienen los siguientes elementos:
 - **Palapa cónica** de 10 metros de diámetro soportada por ocho columnas de cantera y vigas de concreto, con una **jardínera** hecha de block con acabado liso de aprox. 85 cm de altura y un **banco de concreto** sobre su cara interior, piso de losa de concreto con acabado en loseta de barro;

M. A. S.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

- **Estructura de 4x4** metros que contiene una barra de un metro de altura con acabado en azulejo, **cocineta y baño** con techo de losa plana de concreto, muros de material con acabado liso y piso de losa de concreto con acabado en loseta de barro;
 - **Tejaban** de aproximadamente 40 m² con techo inclinado hecho con las técnicas tradicionales utilizando ladrillos de medio pliego sobre vigas de madera, un entortado o capa de compresión de concreto y teja roja tradicional sobre seis columnas de cantera, debajo de la cual hay una jardinera hecha con material, piso de losa de concreto con acabado en loseta de barro;
 - **Dos estacionamientos** hechos con losa de concreto de aproximadamente 4.50x5.50 metros y 4.50x5.50 metros delimitados por machuelo de concreto;
 - **Acceso con Portón de metal, pasillo** con piso de loseta de barro y **pérgola** de madera sobre 4 columnas de cantera; y
 - **Cuatro jardines** delimitados por machuelos.
- **Cochera techada** con losa llena de concreto, de forma irregular, de 6 metros de frente por 7.50 metros de fondo con un área total de 41 m² construida utilizando técnicas y materiales de la región, sus muros de block con enjarre tipo fino, su portón de herrería con tableros de madera;
 - **Acceso y retorno vehicular** (232.60 m²) con piso de cantera con un muro de contención de altura variable en todo su perímetro, hecho de mampostería juntado con mortero, y que conectan a un **pasillo** con escalones que lleva hacia el Lote 5, hechos de piedra laja empotrada en cemento con machuelo de concreto a ambos lados, **escalera circular** que lleva a la Casa Regency, una **escalinata** que lleva hacia Calle Bahía hecha de cantera con **muro de contención** de mampostería a ambos lados;
 - **Jardines** de ornato y áreas verdes a ambos lados del retorno vehicular;
 - **Muro de contención** frente a calle Bahía, de 7.7 metros de longitud y aproximadamente 1.80 metros de altura, rematado en su parte superior con un barandal de metal, un **portón peatonal** enmarcado con un arco de medio punto construido con block pegado con mortero y arena, enjarrado y cubierto con cantera de 2 metros de ancho y **portón vehicular** de herrería con tablonces de madera enmarcado en una estructura 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. 138.01.03/1363/2025

concreto con aplanado liso con 5.4 metros de longitud;

- **Terraza de 149.20 m²**, delimitada en su cara Suroeste por **muro de contención** de mamposteo de piedra brasa junteada con mortero de 24 metros de longitud, 60 centímetros de ancho y altura de 1.30 metros sobre el nivel de arena; y en su cara opuesta, lo delimita un **machuelo** de concreto de 16 metros de longitud sobre el lindero con Calle Bahía; en esta plataforma se tienen los siguientes elementos:
 - **Un piso** de concreto de 2.3x5 metros delimitado por **machuelo** utilizado como estacionamiento; y
 - **Un firme** de piedra bola ahogada en concreto que se integra a la calle Bahía.
 - **Boca de tormenta** hecha de concreto con rejilla de metal con dos tubos de PVC de aprox. 13 pulgadas.

Descripción del proyecto por etapas.

Etapas de operación y mantenimiento.

La etapa de operación y mantenimiento de la vivienda turístico residencial se entiende como las actividades que habitualmente se realizan cuando la casa-habitación se encuentre ocupada:

- Actividades propias de una vivienda y de tipo recreativo y de esparcimiento.
- Actividades de mantenimiento cotidiano de instalaciones y del jardín: actividades ordinarias de limpieza y actividades básicas de jardinería (control de plagas, riego, fertilización, siembra, corta y poda).
- Actividades de mantenimiento preventivo y correctivo necesarias para mantener en buenas condiciones las obras, instalaciones, mobiliario y equipo requerido para la correcta operación del **proyecto**.

En la superficie de bienes nacionales, libre de obras permanentes (313 m²), no se realizarán obras civiles de ningún tipo. En esta superficie, las actividades de operación y mantenimiento consistirán en:

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. 138.01.03/1363/2025

- Uso del espacio con fines de placer y esparcimiento, sin hacer ningún tipo de modificación a la zona federal, incluye la instalación ocasional de mobiliario de playa (s sombrillas, sillas y camastros) para uso particular de los ocupantes de la vivienda y sus visitas y el uso del espacio para jardines con especies nativas con actividades de mantenimiento de mínima intervención (retiro de malezas y poda).

Etapa de abandono del sitio.

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

Por tal razón no habrá ningún programa de restitución del área ya que lo más probable es que el uso habitacional se dé de manera indefinida.

Factibilidad de servicios requeridos por el proyecto.

- **Energía eléctrica.** El servicio de energía eléctrica del **proyecto** es suministrado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) a una toma del Desarrollo Punta del Burro, de la cual se alimentan las áreas comunes y lotes particulares, incluyendo Casa Regency.
- **Agua potable.** El agua potable es suministrada a la toma del Desarrollo Punta del Burro, descargando a una cisterna común y desde la cual se suministra a cada uno de los lotes privados, incluyendo Casa Regency.
- **Alcantarillado y Saneamiento.** Las aguas residuales que se generan en la casa se descargan a dos fosas sépticas de acumulación, construidas en material de concreto armado, cada una con una capacidad de almacenamiento de 8 m³ (ocho mil litros). Una de ellas se localiza, sobre el garaje (Lote 6) y la otra entre el estacionamiento y el área verde del Lote 6'. Estas fosas reciben las aguas residuales para su posterior retiro





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

periódico (cada 30 a 45 días) por una empresa especializada y autorizada en el manejo de aguas residuales denominada Pipas La Vena para su disposición final en una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales a cargo de OROMAPAS.

- **Recolección y disposición de residuos sólidos.** El Administrador realiza la recolección interna de los residuos sólidos generados en el fraccionamiento, los almacena temporalmente para luego entregarlos a la empresa Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente, S.A. de C.V. (GIRRSA) quien tiene la concesión municipal para el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos y su disposición en el Vertedero Municipal Los Brasiles.

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

Emisiones a la atmósfera.

No se contempla el uso de equipos y procesos que ocasionen emisiones a la atmósfera que puedan considerarse como significativas, tales como hornos, calderas, etc.

Consumo de agua potable y descarga de aguas residuales.

Para una ocupación máxima de 8 habitantes se estima una dotación diaria de 3,200 litros, aportando el 75% de aguas residuales; sin embargo, se estima una ocupación promedio del 20%, con lo cual el consumo diario de agua será de 640 litros, con una descarga de 480 litros a la fosa séptica de acumulación.

La casa cuenta con dos fosas sépticas de acumulación, construidas en material de concreto armado, cada una con una capacidad de almacenamiento de 8 m³ (ocho mil litros). Una de ellas se localiza, sobre el garaje (Lote 6) y la otra entre el estacionamiento y el área verde del Lote 6'. Estas fosas reciben las aguas residuales para su posterior retiro periódico (cada 30 a 45 días, según la ocupación de la vivienda) por una empresa especializada y autorizada en el manejo de aguas residuales denominada Pipas La Vena, para su disposición final en una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales a cargo de OROMAPAS.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Calculo de la demanda de agua potable del proyecto y aportación de aguas residuales.

Table with 4 columns: Tipo de vivienda, Ocupantes, Consumo doméstico, Dotación diaria. Rows include Vivienda residencial, Dotación total de agua requerida, and Aportación de aguas residuales.

Calculo en base a al Manual de diseño de agua potable, alcantarillado y saneamiento. CONAGUA. SEMARNAT. México. 2007.

Residuos.

Los residuos sólidos generados durante la operación de la casa serán de tipo doméstico, estimándose una generación de 1.8 toneladas al año considerando una ocupación al 100% durante todo el año, lo que corresponde a un pequeño generador, por lo que no se requiere Plan de Manejo. Sin embargo, se estima una ocupación promedio del 20%, con lo cual se generarían al año aproximadamente 360 kilogramos de residuos.

Los residuos serán acopiados y almacenados temporalmente en botes de basura para luego ser entregados al servicio de recolección del fraccionamiento para su entrega al servicio municipal de limpia. Los residuos a generar serán aquellos típicos de una casa habitación: residuos orgánicos, plásticos, aluminio, vidrio, metales, cartón y papel, textiles y sanitarios.

Tratándose de un pequeño generador de residuos de tipo doméstico, las obligaciones en materia de residuos sólidos son mínimas. Sin embargo, para asegurar un manejo correcto se incluyen una serie de medidas que permiten minimizar la generación, maximizar el reciclaje y asegurar la correcta disposición de los residuos.

Estimación de la generación anual de residuos sólidos urbanos con una ocupación al 100%.

Table with 5 columns: Actividad, Capacidad, Días al año, Generación de RSU, Generación de RSU Anual. Row for Residencial with 8 habitantes, 365 días, 0.616 kg/habitante/día, and 1,799 kg.

*0.616 kg/habitante/día, calculado para una fuente generadora de tipo domiciliario (unifamiliar o plurifamiliar).

Fuente: JICA/GDF (1999).





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Residuos peligrosos.

Durante la etapa de operación se prevé la generación de residuos peligrosos en cantidades domésticas propias de un microgenerador.

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

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

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

Que la promovente reviso y citó en la MIA-P los Artículos de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Ley General de Vida Silvestre, de la Ley de Bienes Nacionales, del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, de la Ley General de Cambio Climático y su Reglamento, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento, de la Ley





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

de Aguas Nacionales y su Reglamento y del Programa de Ordenamiento General del Territorio que consideró, regulan las obras y actividades del proyecto.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

La zona del proyecto se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (UAB) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, 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.

Ficha técnica de la UAB 65 del POEGT.

Table with 2 columns: Category (Estado Actual del Medio Ambiente 2008, Escenario al 2033, Política Ambiental, Prioridad de Atención) and Description (65. Medianamente estable. Conflicto Sectorial Medio. Media superficie de ANP's. Media degradación de los Suelos. Alta degradación de la Vegetación. Sin degradación por Desertificación. La modificación antropogénica es baja. Longitud de Carreteras (km): Baja. Porcentaje de Zonas Urbanas: Muy baja. Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. Densidad de población (hab/km2): Baja. El uso de suelo es Forestal y Agrícola. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 49.4. Media marginación social. Bajo índice medio de educación. Bajo índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Muy bajo indicador de consolidación de la vivienda. Bajo indicador de capitalización Industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera.

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Table with 2 columns: Normas Oficiales Mexicanas and application details. Rows include NOM-001-SEMARNAT-2021, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-059-SEMARNAT-2010, and NOM-162-SEMARNAT-2012.

Handwritten signature and initials on the right margin.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Table with 2 columns: Description and Content. Content: Nacional de Conservación de Tortugas Marinas. Sin embargo, aunque la playa no figura entre las prioritarias ni secundarias de anidación, considerando que ésta se ubica en el Pacífico Mexicano y dentro del área de distribución de 4 de las especies de tortugas marinas, el proyecto se ha apegado a las especificaciones de esta norma como se detalla en las siguientes páginas.

Especificaciones de la NOM-162-SEMARNAT-2012.

Table with 2 columns: ESPECIFICACIONES and VINCULACIÓN. Rows include: Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, Campo de aplicación, Especificaciones generales, 5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo, 5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, 5.3 Los accesos al hábitat de anidación, 5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

	<i>Las Tortugas y sus playas de anidación en México</i> elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobols en 1998; sin embargo, a manera de recomendación, se aplicarán las siguientes medidas:
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	No se realizará la remoción de vegetación en la franja de zona federal marítimo terrestre ni de terrenos ganados al mar. Tampoco se introducirán en esta zona especies exóticas.
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	No se removerá vegetación nativa ni se liberarán especies exóticas en la playa frente a la propiedad del promovente .
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Durante la temporada de anidación se retirará de la playa cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías por la zona de playa.
5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Durante todas las etapas del proyecto se implementarán "Buenas Prácticas Ambientales", que incluye la eliminación, reorientación o modificación de las instalaciones o equipos de iluminación nocturna para que cumplan con las especificaciones de la norma.
5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	
5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Para evitar el tránsito vehicular en la playa por parte de los habitantes de la casa y sus visitas, el proyecto no cuenta con acceso vehicular hacia la playa.

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. 138.01.03/1363/2025

Table with 2 columns: Especificaciones de manejo and description of activities (No aplica, toda vez que no se pretenden realizar actividades de manejo de tortugas marinas y sus derivados).

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

El predio se inscribe en el área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, (PDUM) que fue aprobado mediante decreto 8430 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002, en una zona con uso de suelo T-25: Desarrollo Turístico densidad 25 cuartos hoteleros por hectárea.

Vinculación del proyecto con los lineamientos de PDU aplicable.

Table with 3 columns: Parámetro, Tabla de Modalidad del Uso del suelo del PDUM vigente, and Vinculación del proyecto con los lineamientos del PDU. Rows include: Uso del suelo, Superficie mínima de lote, and Frente mínimo.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Niveles máximos de construcción 4 niveles sin considerar sótanos, tinacos ni elementos arquitectónicos de ornato.

Superficie máxima de desplante (C.O.S.) 0.30

Intensidad de utilización del suelo (C.U.S.) 1.20

Espacios de estacionamiento de 0.80 cajón por cuarto hotelero.

Restricciones
Frontales
Hacia elementos viales: 15 metros
Hacia playa (ZFMT): 15 metros
Laterales
Colindante con elementos viales: 3 metros
Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.): 15 metros.
Colindante con lote: 3 metros
Traseras
Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc): 20 metros.
Colindante con lote: 5 metros

Los lotes 5 y 6 en conjunto tienen un frente poco mayor a 43 metros hacia Calle Bahía del. Las obras existentes tienen como máximo dos niveles. No se realizarán obras nuevas, por lo tanto, cumple.

Considerando la superficie total del predio y de terrenos ganados al mar (1,327.86 m²), se permite un desplante máximo de 398.36 m² y 1,593.43 m² de utilización.

Las obras e instalaciones ubicadas en propiedad privada y terrenos ganados al mar suman 374 m² de desplante y 542 m² de utilización. En zona federal marítimo terrestre se tienen además 134.54 m² de superficie cubierta.

El proyecto no implica la realización de obras nuevas, por lo tanto, no se rebasan los parámetros de COS y CUS; cumple.

El proyecto cuenta con cuatro áreas de estacionamiento, cada una con espacio para 2 autos; por lo tanto, cumple.

Toda obra nueva en el sitio del proyecto deberá cumplir con una restricción frontal de 15 metros hacia la calle Bahía y de 15 metros hacia el límite de zona federal marítimo terrestre; también con una restricción lateral de 3 metros hacia los lotes vecinos y de 5 metros hacia el lote posterior. El proyecto, como se ha mencionado en la MIA-P, no implicará obras nuevas, por lo tanto, se cumple con las restricciones.

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

Que la fracción IV del artículo 12 del RLGEPPAMEIA en análisis, dispone la obligación de la promovente 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. 138.01.03/1363/2025

Incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir, primeramente se debe delimitar el **SA** correspondiente al **proyecto**, para posteriormente realizar una descripción del citado **SA**; asimismo, debe detectarse el área de influencia del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Área de influencia del proyecto.

Para delimitar el Área de Influencia (**AI**) se revisaron a detalle cada una de las actividades que se realizarán durante las diversas etapas del **proyecto**, así como su giro y dimensiones, y las características del entorno, estimando la extensión geográfica de las posibles afectaciones.

Considerando que ya no se contemplan nuevas actividades de preparación y construcción del sitio, sino solo la operación de las obras en pie, para definir la Zona de Influencia se estableció una zona de buffer de 10 metros alrededor del área del proyecto. En esta superficie es donde se estima que incidirán los impactos directos e indirectos de mayor intensidad que pudieran ocasionarse por las actividades de operación del **proyecto**.

Para el presente **proyecto**, el Área de Influencia directa corresponde al área del **proyecto** en sí (2,092.97 m²) más el área de influencia indirecta que corresponde a una zona buffer de 10 metros alrededor de éste (2,757.83 m²); que en total suman 4,850.80 m².

Delimitación del Sistema Ambiental.

El Sistema Ambiental para el presente estudio (dada la ubicación y tamaño del área del **proyecto**, así como el giro de las obras y actividades a realizar) se delimitó utilizando el criterio de Unidad de Paisaje como base para la valoración del territorio, considerada como una unidad que agrega toda la información asociada a una parcela del territorio considerada homogénea desde el punto de vista ambiental. Se uso como referencia las Unidad ambiental 3 D-9, Punta el Burro. Un segundo criterio de delimitación se utilizó en el lado Sur





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

(colindancia con el litoral) de la unidad ambiental 3 D-9, Punta El Burro: la "Línea de costa de la República Mexicana" (2011-2014) de la CONABIO.

De este modo, el área resultante de la sobreposición entre ambos criterios arrojó el polígono del Sistema Ambiental, el cual posee una superficie de 285 ha, delimitado al Norte y Este por la antigua carretera La Cruz de Huanacastle-Punta de Mita, y Sur y Oeste, por la línea de litoral del Océano Pacífico

Medio biótico.

Vegetación.

De acuerdo a la distribución actual de la vegetación nativa, puede deducirse que el ecosistema original al que pertenecía el Sistema Ambiental es el de Selva Baja Caducifolia.

Para identificar las especies de vegetación presentes en el área de influencia y sitio del proyecto se utilizó el método de mapeo del territorio y censo de especies. Esto debido a la facilidad para identificar físicamente las especies, la reducida superficie que comprende el área de proyecto y su zona de influencia (4,850.80 m²) y las características de la misma (terreno urbanizado y edificado)

La superficie sobre la cual se ubican las obras actuadas se encuentra totalmente intervenida. En Jardineras y macetas, ubicadas tanto en la parte frontal de la zona intervenida (ZOFEMAT) como en los terrenos ganados al mar y propiedad privada, sobresalen especies ornamentales: pasto (Cynodon sp.), adelfa (Nerium olander), bugambilia (Bougainvillea sp.), crotón asiático (Codiaeum variegatum), obelisco (Hibiscus rosa-sinensis), plátano (Musa sp.), sábila (Aloe vera), lechuga de mar (Scaevola taccada), petunia mexicana (Ruellia simplex), lengua de vaca (Sansevieria sp.), flor celeste (Duranta sp.), hawaiana (Alpinia purpurata), avecilla (Heliconia psittacorum), cana (Canna Indica), bejuco campana (Pentalinon luteum), banderilla (Cordyline fruticosa), corona de cristo (Euphorbia millii), teléfono (Epirpepnum aureum), lirio (Crinum sp.), oreja de burro (Kalanchoe sp.), coralito (Ixora coccinea), helecho doméstico (Nephrolepis sp.) y papaya (Carica papaya), así como algunos elementos de porte alto como la palma del viajero (Ravenala madagascariensis) y el pándano (Pandanus sp.).





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

En el estrato medio y superior del área del proyecto, sobresalen distintas especies de palmas: cocotero (Cocos nucifera), palma areca (Dypsis lutescens), palma real (Roystonea regia), palma asiática fénix (Phoenix roebelenii), palma de Bismarck (Bismarckia nobilis), palmera pindó (Syagrus romanzoffiana) y palma guacuyul (Attalea guacuyule). En este mismo estrato, pero con relación a los árboles podemos citar: flor de mayo (Plumeria rubra) e higo (Ficus carica).

De estas especies, sólo una se encuentra catalogada en la NOM-059-SEMARNAT-2010: Attalea guacuyule, cuyo ejemplar adulto se mantendrá en pie a lo largo de la operación del proyecto.

Fauna.

Como resultado de las visitas de campo realizadas en el Sistema Ambiental y en el Área del Proyecto, así como por encuestas realizadas entre los lugareños y registros faunísticos, se presenta en la siguiente tabla listado de fauna potencialmente observable en el Sistema Ambiental.

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

Table with 3 columns: NOMBRE CIENTÍFICO, NOMBRE COMÚN, and EP*. It lists various mammal species such as Jaguarundi, Zorrillo de espalda blanca, and Conejo de monte.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

<i>Handleyomys melanotis</i>	Rata arrocera orejas oscuras	E
<i>Osgoodomys banderanus</i>	Rata arrocera	E
<i>Sciurus colliae</i>	Ardilla gris del Pacífico	E
<i>Notocitellus annulatus</i>	Ardilla de tierra de cola anillada	E
<i>Otospermophilus variegatus</i>	Ardilla de roca	-
REPTILES		
<i>Boa imperator</i>	Boa, Mazacuata	II
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Garrobo negro	A, II, E, Prioritaria
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr, II, Prioritaria
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pafuelo del Pacífico	E
<i>Halcosus undulatus</i>	Lagartija arcoiris	E
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Huico de líneas de Jalisco	Pr, E
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga marina golfina	P, prioritaria
<i>Eretmochelys imbricata</i>	Tortuga marina carey	P, prioritaria
<i>Chelonia mydas</i>	Tortuga marina verde	P, prioritaria
<i>Dermochelys coriacea</i>	Tortuga laúd	P, Prioritaria
ANFIBIOS		
<i>Inciilius marmareus</i>	Sapo jaspeado	E
<i>Inciilius mazatlanensis</i>	Sapito pinto de Mazatlán	E
<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo común	-

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

Listado de aves potencialmente observables en el Sistema Ambiental.

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	EP*
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	-
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata tjereta	-
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	-
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	-
<i>Buteo albonotatus</i>	Agullucho negro	Pr, II
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguililla cola roja	II
<i>Buteo plagiatus</i>	Aguililla gris	II
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla negra menor	Pr, II

CFA





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

<i>Pandion haliaetus</i>	Águila pescadora	II, Prioritaria
<i>Caracara cheriway</i>	Caracara quebrantahuesos	II
<i>Falco ruficularis</i>	Halcón murcielaguero	II
<i>Ortalis wagleri</i>	Chachalaca vientre castaño	-
<i>Callipepla douglasii</i>	Codorniz cresta dorada	-
<i>Charadrius nivosus</i>	Chorlo nevado	A
<i>Charadrius semipalmatus</i>	Chorlo semipalmado	-
<i>Charadrius vociferus</i>	Chorlo tildío	-
<i>Pluvialis squatarola</i>	Chorlo gris	-
<i>Haematopus palliatus</i>	Ostrero americano	-
<i>Himantopus mexicanus</i>	Monjita Americana	-
<i>Recurvirostra americana</i>	Avoceta Americana	-
<i>Actitis macularia</i>	Playero alzacolita	-
<i>Arenaria interpres</i>	Vuelvepedras rojizo	-
<i>Calidris alba</i>	Playero blanco	-
<i>Calidris mauri</i>	Playero occidental	A
<i>Gallinago delicata</i>	Agachona Norteamericana	-
<i>Limnodromus scolopaceus</i>	Costurero pico largo	-
<i>Limosa fedoa</i>	Picopando canelo	A
<i>Numenius americanus</i>	Zarapito pico largo	-
<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito trinador	-
<i>Phalaropus tricolor</i>	Falaropo pico largo	-
<i>Tringa flavipes</i>	Patamarilla menor	-
<i>Tringa melanoleuca</i>	Patamarilla mayor	-
<i>Tringa semipalmata</i>	Playero pihuhú	-
<i>Chlidonias niger</i>	Charrán negro	-
<i>Chroicocephalus philadelphia</i>	Gaviota de Bonaparte	-
<i>Hydroprogne caspia</i>	Charrán del Caspio	-
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota plumiza	Pr





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

<i>Leucophaeus atricilla</i>	Gaviota reidora	-
<i>Rynchops niger</i>	Rayador americano	-
<i>Sterna hirundo</i>	Charrán común	-
<i>Sternula antillarum</i>	Charrán mínimo	Pr
<i>Thalasseus elegans</i>	Charrán elegante	Pr
<i>Thalasseus maximus</i>	Charrán real	-
<i>Columbina inca</i>	Tortolita cola larga	-
<i>Columbina talpacoti</i>	Tortolita canela	-
<i>Geotrygon montana</i>	Paloma canela	-
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma alas blancas	Prioritaria
<i>Zenaida macroura</i>	Huilota común	Prioritaria
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	-
<i>Glaucidium palmarum</i>	Tecolotito colimense	A, II
<i>Tyto alba</i>	Lechuza de campanario	II
<i>Amazilia rufila</i>	Colibrí canelo	II
<i>Chlorostilbon auriceps</i>	Esmeralda mexicana	II
<i>Cynanthus latirostris</i>	Colibrí pico ancho	II
<i>Leucolla violiceps</i>	Colibrí corona violeta	II
<i>Trogon citreolus</i>	Coa citrina	-
<i>Momotus mexicanus</i>	Momoto corona canela	-
<i>Campephilus guatemalensis</i>	Carpintero pico plateado	Pr
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero enmascarado	-
<i>Passerina ciris</i>	Colorin sietecolores	Pr
<i>Colaptes colliei</i>	Urraca cara negra	-
<i>Corvus sinaloae</i>	Cuervo sinaloense	-
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara de San Blas	-
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	-
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina alas aserradas	-
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	-

Handwritten signature



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

<i>Cassiculus melanicterus</i>	Cacique mexicano	-
<i>Icterus cucullatus</i>	Calandria dorso negro menor	-
<i>Icterus pustulatus</i>	Calandria dorso rayado	-
<i>Molothrus aeneus</i>	Tordo ojos rojos	-
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	-
<i>Sturnella magna</i>	Pradero torillaconchile	-
<i>Geothlypis tolmiei</i>	Chipe del Tolmie	A
<i>Parkesia noveboracensis</i>	Chipe charquero	-
<i>Setophaga petechia</i>	Chipe amarillo	-
<i>Setophaga ruticilla</i>	Pavito migratorio	-
<i>Peucaea ruficauda</i>	Zacatonero corona rayada	-
<i>Polioptila caerulea</i>	Perlita azulgrís	-
<i>Saltator grandis</i>	Saltador gris	-
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador	-
<i>Tityra semifasciata</i>	Titira puerquito	-
<i>Thryophilus sinaloa</i>	Chivirín sinaloense	-
<i>Thryomanes bewickii</i>	Chivirín cola oscura	-
<i>Turdus assimilis</i>	Mirlo garganta blanca	-
<i>Turdus rufopalliatus</i>	Mirlo dorso canela	-
<i>Camptostoma imberbe</i>	Mosquerito chillón	-
<i>Empidonax difficilis</i>	Papamoscas amarillo del Pacífico	-
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas Huf	-
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas rayado común	-
<i>Myiagretes similis</i>	Luis común	-
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis Bienteveo	-
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	-
<i>Tyrannus crassirostris</i>	Tirano pico grueso	-
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano piriri	-
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión doméstico	-





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Vireo hypochryseus	Vireo amarillo	-
--------------------	----------------	---

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

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

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

Lista de medidas preventivas y de mitigación

Componente ambiental: Aire. Factor ambiental: Calidad del aire.		
Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental	Medida de prevención, compensación y/o mitigación
Emissiones indirectas de gases de efecto invernadero por consumo de energía eléctrica en la franja	Aumento de la proporción de gases de efecto invernadero contribuyendo	Se implementarán prácticas de consumo responsable de energía eléctrica y uso de tecnologías de bajas





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

<p>costera del SA, de forma cotidiana y a largo plazo.</p>	<p>al cambio climático mundial.</p>	<p>emisiones de carbono:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Potenciar el uso de luz natural. o Aprovechar el aire fresco. o Apagar las luces cuando no estén en uso. o Durante la selección de equipos, sistemas e instalaciones para el proyecto, se seleccionarán aquellos de mayor eficiencia energética y bajas emisiones de carbono. o Las luminarias y focos serán de bajo consumo eléctrico; los aires acondicionados tipo Inverter. o Evitar el uso de gases refrigerantes fluorados puros (CFC, HCFC y HFC) en las actividades de mantenimiento de los aires acondicionados.
<p>Componente ambiental: Agua y suelo. Factor ambiental: Calidad del agua del acuífero/Estructuras y composición del suelo.</p>		
<p>Consumo desmedido y mal administrado del agua potable e inadecuado saneamiento de las aguas residuales por parte de viviendas y desarrollos turístico-inmobiliarios asentados en la franja costera del SA de forma cotidiana y a largo plazo.</p>	<p>Afectación a la calidad del agua y sobreexplotación del acuífero.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se privilegiará la instalación de muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego, así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua. • Se repararán de inmediato las fugas detectadas. • Se promoverá el uso eficiente del agua entre los habitantes de la casa. • Mantenimiento de las fosas sépticas por parte de una empresa particular especializada en el transporte y manejo de aguas residuales.
<p>Inadecuada disposición de residuos sólidos urbanos por parte del conjunto de viviendas y desarrollos turístico-inmobiliarios asentados en la franja costera del SA.</p>	<p>Obstrucción de cauces y contaminación de cuerpos de agua; y contaminación del suelo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos: • Se destinará un sitio ex profeso dentro de la casa para el almacenamiento temporal de los residuos que se generen. Dicho sitio se mantendrá limpio para evitar la proliferación de fauna nociva. • Se promoverá la separación secundaria <i>in situ</i> de los residuos sólidos urbanos, para ello, se colocarán botes de basura diferenciados: unos para los residuos reciclables y otros para los residuos mixtos. En el primero se colocarán los residuos que tienen valor en el mercado y que son comercializados localmente, y en el segundo se colocará el resto 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. 138.01.03/1363/2025

Table with 3 columns: Componente ambiental, Factor ambiental, and specific environmental measures. Rows include Flora (habitat diversity) and Fauna (light pollution).

Handwritten signature or initials on the right margin.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Table with 3 columns: Description of use, Environmental impact, and Mitigation measures. The table details the use of the beach for recreation and the potential disturbance to sea turtles, along with specific guidelines for lighting and beach management to protect nesting sites.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Table with 3 columns: Description of activity, Environmental impact, and Mitigation measures. The activity is cleaning in green areas. The impact is biological-physical-chemical. Mitigation includes using trained personnel, avoiding pesticides, and using biodegradable detergents.

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

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

Las obras existentes en el área del proyecto no serían operadas o utilizadas, tampoco recibirían el mantenimiento preventivo y correctivo necesario para evitar su degradación por exceso de humedad, salitre, y, en general, por la interperie, el paso del tiempo y la falta de uso.

Por otro lado, el terreno tampoco podrá proveer los servicios ambientales propios del ecosistema original, ya que, por su ubicación y características es básicamente imposible que recupere sus atributos naturales y pueda integrarse al ecosistema al que pertenecía -selva baja caducifolia- ya que tendrían que restablecerse las condiciones naturales no solo del área del proyecto sino de los terrenos colindantes y, en general, de toda la franja costera del fraccionamiento y del sistema ambiental.

Finalmente, la fuerte presión del entorno para que se integre esta superficie al proceso de urbanización hará que las obras existentes se usen sin la autorización y sin la implementación de medidas ambientales que reduzcan su nivel de impacto al entorno.

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

De la evaluación de los impactos ambientales detallados en el capítulo V se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al área de influencia, por tratarse de un terreno inscrito en una zona urbanizada, con topografía plana y ubicado en la parte baja de la microcuenca. Los impactos ambientales previstos durante la operación del **proyecto** se integrarán afectaciones generadas por el fraccionamiento Punta del Burro y los desarrollos turístico-inmobiliarios asentados en la franja costera del SA, por tratarse de afectaciones cotidianas durante toda la vida útil del **proyecto** por el consumo de agua potable y energía eléctrica, disposición de residuos sólidos, liberación gradual de residuos químicos, iluminación nocturna y actividades de recreación y esparcimiento en bienes nacionales.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Sin embargo, por el tamaño del **proyecto**, su diseño, giro y ubicación dentro de la mancha urbana, la disponibilidad de servicios, las características del terreno, así como por el uso de suelo asignado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas vigente, éste no tiene la capacidad de provocar alteraciones graves en los ecosistemas terrestre, ni marino y en sus recursos naturales o en su salud, que obstaculicen la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales; es decir, no generará impactos ambientales significativos como tal.

Por otro lado, dado a que el **proyecto** será operado por el **promoviente** - en su propio beneficio- se verá obligado a mantener los costos de consumo de agua y energía eléctrica bajos y a cuidar de la playa y mantener el área del **proyecto** y la zona directamente colindante limpia y libre de materiales y residuos, es decir, ejecutará de manera implícita gran parte de las medidas preventivas establecidas.

Por lo tanto, al ejecutar el **proyecto** sin las medidas preventivas y de mitigación se tendrá un área de **proyecto** inmerso en la mancha urbana que participa en la derrama económica prevista para la zona y que se sumará en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera, sin que por sí mismo altere de forma grave la playa ni sus recursos naturales.

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

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas ambientales permitirá que el área del **proyecto** se integre a la zona urbanizada y participe en la derrama económica prevista para la zona, minimizando su participación en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para los ecosistemas marino y terrestre.

Handwritten signature
CTA

II. Opiniones recibidas.

En respuesta al oficio núm. 138.01.03/4956/2024 de fecha 28 de octubre de 2024, la dependencia **OROMAPAS**





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Informa en el oficio núm. **D.G.1134/2024** de fecha *09 de diciembre de 2024* lo siguiente:

...con la finalidad de aportar los comentarios pertinentes para saber si dichos proyectos tienen acceso a los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario; 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.

-No hay servicio de Alcantarillado sanitario por parte de este Organismo Operador.

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.

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

En respuesta al oficio núm. **138.01.03/4958/2024** de fecha *28 de octubre de 2024*, la dependencia **SEDESU** informa en el oficio núm. **SDA/SMAOT/DGEA/DEIRA/1446/2024** de fecha *22 de noviembre de 2024* lo siguiente:

...con base en el análisis en materia de Impacto ambiental, esta Secretaría tiene a bien emitir las siguientes consideraciones:

1. Colocar depósitos de residuos sólidos urbanos suficientes para los generados durante todas las etapas del proyecto, los cuales deberán estar debidamente rotulados como mínimo en residuos orgánicos y residuos inorgánicos, con tapa y con bolsa plástica o material que facilite su contención, manejo y retiro. Se deberá proporcionar el mantenimiento constante, dar la disposición final con base en la norma aplicable y donde indiquen las autoridades competentes.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

2. En caso de general residuos susceptibles de ser reciclados, como papel, cartón, plástico, vidrio, metal, etc., se deberá solicitar su recolección o llevarlos a los centros de acopio. Si llegaran a generarse residuos de manera especial, se debe dar la correcta disposición final con recolectores debidamente acreditados. Asimismo, evitar desechar en los terrenos colindantes, canales pluviales y cuerpos de agua cualquier tipo de residuo antes referido.

3. En caso de realizar un programa de reforestación o forestación, se recomienda dar prioridad a especies nativas y evitar la introducción de especies exóticas enlistadas en el "Acuerdo por el que se determina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México" (DOF 07/12/2016). Así como especies de rápido crecimiento, hibridación, con facultad de desplazar especies nativas y general daños en Infraestructuras, por ejemplo, el Ficus y sus congéneres Ficus nitida, F. microcarpa y F. benjamina, Casuarina (Casuarina equisetifolia), Eucalipto (Eucalyptus spp.) y las Palmas Elaeis guineensis, Livistona chinensis, Phoenix canariensis, Ptychosperma macarthurii y Rosystonea oleracea.

4. Contar con un plan de manejo de Fauna, así como un padrón de Fauna capturada y reubicada, con evidencia necesaria para que esto sea comprobable por la autoridad inspectora correspondiente; específicamente para las especies identificadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, (Herpailurus yagouaroundi, Ctenosaura pectinata, Aspidoscelis lineatissimus, Iguana Iguana, Lepidochelys olivacea, Eretmochelys imbricata, Chelonia mydas y Dermochelys coriacea).

5. Evitar el uso y el impacto de las áreas colindantes al proyecto y que no sean autorizadas en el Resolutivo de la Evaluación del Impacto Ambiental que emita la autoridad correspondiente.

6. Elaborar un programa de Contingencias Ambientales como medida preventiva específica del proyecto para el caso que se presentes fenómenos meteorológicos e hidrometeorológicos (tormentas extraordinarias, huracanes, inundaciones, desbordes de canales pluviales, sismos, vientos intensos, etc.). En este programa se deberán indicar las zonas de mayor riesgo, áreas de evacuación, áreas de resguardo, vías alternas de salida y entrada de personas o vehículos, albergues o sitios seguros más próximos al sitio 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. 138.01.03/1363/2025

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 se le informó a la promovente en el oficio **138.01.03/5667/2024** de fecha *22 de noviembre de 2024*, referido en el Resultando VIII del presente oficio, que las atribuciones de esta Oficina de Representación, se encuentran definidas en la sección quinta artículo 42 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el *14 de marzo de 2025* y, entre ellas no se incluye la resolución, ni dictaminación de Estudios de Daños Ambientales; lo que sí corresponde a las atribuciones de la **PROFEPA** indicadas en la fracción XVIII, XIX, XX, XXI del artículo 52 del mismo reglamento donde se establece entre las atribuciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente: Atender las solicitudes respecto de la formulación de dictámenes técnicos de daños o perjuicios ocasionados por infracciones a la normatividad ambiental, así como emitir dictámenes y peritajes que sean necesarios para el cumplimiento de sus atribuciones, en la substanciación de procedimientos administrativos, acciones judiciales o los que requieran los órganos jurisdiccionales, las autoridades ministeriales o la Fiscalía General de la República, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Con base en lo anterior, se solicitó al **promovente** que presentará en información adicional, el Documento Oficial a través del cual, la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, resolvió sobre el Estudio de Daños Ambientales elaborado para el **proyecto**. Esto con la finalidad de contar con las actuaciones que corresponden a la **PROFEPA** como órgano desconcentrado de la **SEMARNAT**, para integrarlas a la





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

evaluación conjunta, con las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro. Como lo señala el inciso b) de la fracción II del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

En su respuesta al requerimiento de información adicional, el **promovente** anexó a su escrito sin fecha, copia del documento de respuesta de autorización y validación de estudio de daños enviado por **PROFEPA** en fecha de 16 de enero de 2024.

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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección**





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

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 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 REGENCY", ubicado en los Lotes 5, 5' 6 y 6' del Desarrollo Punta del Burro, en el kilómetro 10.2 de la carretera a Punta de Mita, en la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

El proyecto consiste en la operación y mantenimiento de las obras e instalaciones existentes de una casa habitación ubicada sobre los Lotes 5, 5', 6, 6', terrenos ganados al mar y una fracción de zona federal marítimo terrestre, con domicilio en Calle Bahía, en el Desarrollo Punta del Burro, que ocupan una superficie total de 1780 m², con 508.54 m² de desplante, 676.54 m² de construcción, 750.71 m² de áreas exteriores descubiertas y 520.74 m² de áreas verdes y jardines. La superficie del área del proyecto (2,092.97 m²) se compone por dos áreas muy diferentes entre sí.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

- Superficie ocupada por las instalaciones de la casa habitación conocida como "Casa Regency" y sus amenidades, 1,780 m² (85%) integrada por propiedad privada, terrenos ganados al mar y una fracción de la zona federal marítimo terrestre.
- Superficie en sus condiciones naturales, franja de suelo arenoso comprendido entre el límite de las obras permanentes y la pleamar máxima, alcanza una superficie de 313 m² (15%) y está integrada exclusivamente por zona federal marítimo terrestre.

Esta última se mantendrá en sus condiciones actuales y sólo será utilizada sólo para fines de esparcimiento y recreación.

Desglose de la superficie total del área del proyecto.

Table with 4 columns: Desglose de área, Tipo de propiedad, Superficies (m²) (Lote 5 y 5', Lote 6 y 6', Total), and Superficie total. Rows include Propiedad privada, Terrenos ganados al mar, ZOFEMAT, and Superficie total.

Las obras e instalaciones que integran el proyecto consiste en una casa habitación de dos niveles y sus áreas de servicio y amenidades (pórtico, tejabanos, palapa, área de barra, cocineta y baño, cochera techada, alberca, pasillos, andadores, escaleras, escalinatas, terrazas y elementos arquitectónicos de ornato, puertas y portones de acceso, jardinerías, muros limitrofes, muros de contención, estacionamiento al exterior, acceso y retorno vehicular y boca de tormenta).

Respecto a las obras existentes, se tiene que la PROFEPA emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. PFFPA/24.5/2C.27.5/0057/22/0030, de fecha 12 de abril de 2024, mediante la cual se sancionó a la promovente por realizar las obras sin autorización.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Descripción de superficies de las obras existentes.

Elemento	Área verde o libre	Descubierto (m ²)	Techado (m ²)		Tipo de propiedad (m ²)		
			Planta baja	Planta alta	PP	TGM	ZFMT
Lote 5							
Casa principal			232.00	168.00	232.00		
Área de amenidades cubierta: Pórtico y tejaban			101.00		93.50	7.50	
Áreas de servicio y amenidades descubiertas: alberca, pasillos, andadores, escaleras, terrazas y elementos arquitectónicos, muro limítrofe y muro de contención frente a calle Bahía.		207.30			124.60	82.70	
Áreas verdes	43.86				6.26	37.60	
Subtotal	43.86	207.30	333.00	168.00	456.36	127.80	
5'							
Terraza cubierta: palapa, estructura de 4x4 m y tejaban.			134.54				134.54
Áreas de servicio y amenidades descubiertas: estacionamientos, acceso, pasillo, pérgola, machuelos, muro de contención y Jardíneras.		157.76			20.39	137.37	
Área de arena	191.29						191.29
Subtotal	191.29	157.76	134.54		20.39	463.20	
Lote 6							
Cochera			41.00		10.00	31.00	
Áreas de servicio y amenidades descubiertas: acceso y retorno vehicular, pasillos, escaleras y escalinata delimitados por muros de contención; muro de contención frente a calle Bahía, portón peatonal y portón vehicular.		236.45			170.50	44.10	21.85

[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. 138.01.03/1363/2025

Table with 4 columns and 4 rows showing area measurements for gardens, terraces, and sand areas, including subtotals and a grand total.

Superficie total de ocupación por obras e instalaciones descubiertas: 750.71 m²
Superficie total de ocupación por obras e instalaciones cubiertas: 508.54 m²
Superficie total de construcción: 676.54 m²
Superficie total de áreas verdes: 520.74 m²
Superficie total de áreas de arena: 312.98 m²

Descripción detallada de los elementos que integran el proyecto.

Casa habitación. Tiene una planta baja de 232 m² con ingreso principal, estancia, comedor, cocina, medio baño, dos recámaras con baño y closet-vestidor, dos salas de estar y estancia exterior; y una planta alta de 168 m² con dos recámaras con sala de estar, baño y terraza.

Área de servicios y amenidades.

- Pórtico techado: de 77 m² con techo de losa de concreto a dos aguas cubierto con teja, sostenido por el muro frontal de la casa y columnas de cantera, piso de losa de concreto con acabado en cantera y loseta de barro tradicional adornado con barandales de concreto;
Tejaban de 24 m² con techo inclinado hecho con las técnicas tradicionales utilizando ladrillos de medio pliego sobre vigas de madera, un entortado o capa de compresión de concreto y teja roja tradicional con tres columnas de cantera y piso de cantera;
Alberca de aproximadamente 35 m² con acabado de azulejo veneciano;





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

- **Pasillos, andadores, escaleras, terrazas y elementos arquitectónicos de ornato**, con acabado en cantera y en piso de loseta de barro que suman **aproximadamente 160 m²** adornados con barandales de metal y de concreto, con plataformas en distintos niveles y un **murete de block** con acabado liso con dos **jardineras** y un **banco de concreto**;
- **Muro límite** sobre costado Sureste de 30 metros de longitud hecho de block junteado con mortero y acabado liso rematado con ladrillo rojo, con una **puerta** lateral de acceso;
- **Jardines** frente a la casa habitación;
- **Muro de contención** de mampostería frente a calle Bahía, con altura de 0.90 a 1.80 metros y una longitud aprox. 21 metros con ancho de 30 cm, con barandal de metal, y al centro una puerta de acceso de aprox. 2 metros de ancho con arco en acabado en cantera;
- **Terraza** en una superficie de 292.30 m² delimitada en todo su contorno por **muro de contención** de piedra brasa tipo mamposteado de aproximadamente 27 metros de longitud, 30 cm de ancho y 30 a 80 centímetros de altura desde el nivel de arena, donde se tienen los siguientes elementos:
 - **Palapa cónica** de 10 metros de diámetro soportada por ocho columnas de cantera y vigas de concreto, con una jardinera hecha de block con acabado liso de aprox. 85 cm de altura y un banco de concreto sobre su cara interior, piso de losa de concreto con acabado en loseta de barro;
 - **Estructura de 4x4** metros que contiene una barra de un metro de altura con acabado en azulejo, **cocineta y baño** con techo de losa plana de concreto, muros de material con acabado liso y piso de losa de concreto con acabado en loseta de barro;
 - **Tejaban** de aproximadamente 40 m² con techo inclinado hecho con las técnicas tradicionales utilizando ladrillos de medio pliego sobre vigas de madera, un entortado o capa de compresión de concreto y teja roja tradicional sobre seis columnas de cantera, debajo de la cual hay una jardinera hecha con material, piso de losa de concreto con acabado en loseta de barro;
 - **Dos estacionamientos** hechos con losa de concreto de aproximadamente 4.50x5.50 metros y 4.50x5.50 metros delimitados por machuelo de concreto;
 - **Acceso con Portón de metal**, pasillo con piso de loseta de barro y **pérgola** de madera sobre 4 columnas de cantera; 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. 138.01.03/1363/2025

- **Cuatro jardines** delimitados por machuelos.
- **Cochera techada** con losa llena de concreto, de forma irregular, de 6 metros de frente por 7.50 metros de fondo con un área total de 41 m² construida utilizando técnicas y materiales de la región, sus muros de block con enjarre tipo fino, su portón de herrería con tableros de madera;
- **Acceso y retorno vehicular** (232.60 m²) con piso de cantera con un muro de contención de altura variable en todo su perímetro, hecho de mampostería juntado con mortero, y que conectan a un **pasillo** con escalones que lleva hacia el Lote 5, hechos de piedra laja empotrada en cemento con machuelo de concreto a ambos lados, **escalera circular** que lleva a la Casa Regency, una **escalinata** que lleva hacia Calle Bahía hecha de cantera con **muro de contención** de mampostería a ambos lados;
- **Jardines** de ornato y áreas verdes a ambos lados del retorno vehicular;
- **Muro de contención** frente a calle Bahía, de 7.7 metros de longitud y aproximadamente 1.80 metros de altura, rematado en su parte superior con un barandal de metal, un **portón peatonal** enmarcado con un arco de medio punto construido con block pegado con mortero y arena, enjarrado y cubierto con cantera de 2 metros de ancho y **portón vehicular** de herrería con tableros de madera enmarcado en una estructura de concreto con aplánado liso con 5.4 metros de longitud;
- **Terraza de 149.20 m²**, delimitada en su cara Suroeste por **muro de contención** de mamposteo de piedra brasa juntada con mortero de 24 metros de longitud, 60 centímetros de ancho y altura de 1.30 metros sobre el nivel de arena; y en su cara opuesta, lo delimita un **machuelo** de concreto de 16 metros de longitud sobre el lindero con Calle Bahía; en esta plataforma se tienen los siguientes elementos:
 - **Un piso** de concreto de 2.3x5 metros delimitado por **machuelo** utilizado como estacionamiento; y
 - **Un firme** de piedra bola ahogada en concreto que se integra a la calle Bahía.
 - **Boca de tormenta** hecha de concreto con rejilla de metal con dos tubos de PVC de aprox. 13 pulgadas.

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. 138.01.03/1363/2025

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

Vértices de los polígonos que conforman el área del proyecto: Lote 5 y 5', TGM y ZFMT.

Table with 3 columns: ID, X, Y. Title: PROPIEDAD PRIVADA (Lotes 5 y 5' excluyendo afectación por ZFMT y TGM Delimitación 2022). Includes rows for V1, V2, TGM13, TGM12, and a total area of 456.36 m².

Table with 3 columns: ID, X, Y. Title: TERRENOS GANADOS AL MAR I. Includes rows for TGM 13, TGM12, 11', 10, 9, 8, 7, and a total area of 127.80 m².

Table with 3 columns: ID, X, Y. Title: TERRENOS GANADOS AL MAR II. Includes rows for ZF5, 6, ZF4, ZF5, and a total area of 20.39 m².

Table with 3 columns: ID, X, Y. Title: ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE. Includes row for ZF5.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

Table with 3 columns: ID, X, Y. Rows include ZF4, 3, PM2, PM1, ZF5. Total area: SUPERFICIE: 463.20 m²

Vértices de los polígonos que conforman el área del proyecto: Lote 6 y 6', TGM y ZFMT.

Table titled 'PROPIEDAD PRIVADA (Lotes 6 y 6' excluyendo afectación por ZFMT y TGM Delimitación 2022)'. Columns: ID, X, Y. Rows include V1, V2', V3, V4, TGM19, TGM20, TGM12, V1. Total area: SUPERFICIE: 609.26 m²

Table titled 'TERRENOS GANADOS AL MAR'. Columns: ID, X, Y. Rows include TGM12, TGM20, TGM19, ZF16, ZF17, ZF18, 11', TGM12. Total area: SUPERFICIE: 114.06 m²

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. 138.01.03/1363/2025

ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE I		
ID	X	Y
ZF18	453,598.30	2,294,450.53
ZF17	453,611.17	2,294,443.81
ZF16	453,612.45	2,294,442.72
15	453,611.25	2,294,441.14
14	453,604.68	2,294,444.35
13	453,602.30	2,294,446.08
12	453,600.35	2,294,447.95
11	453,599.02	2,294,449.55
ZF18	453,598.30	2,294,450.53
SUPERFICIE: 31.02 m²		

ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE II		
ID	X	Y
3	453,591.10	2,294,449.57
10	453,593.09	2,294,446.47
9	453,594.78	2,294,444.43
8	453,597.70	2,294,441.55
7	453,600.55	2,294,439.32
6	453,605.15	2,294,436.31
5	453,606.93	2,294,435.43
PM4	453,600.37	2,294,426.74
PM3	453,599.93	2,294,427.11
PM2	453,580.40	2,294,437.30
3	453,591.10	2,294,449.57
SUPERFICIE: 270.89 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 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.





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

respecto.

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la LGEEPA, primer párrafo, que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la promovente, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la MIA-P, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del proyecto evaluado, además:

- 1. En cumplimiento del antepenúltimo párrafo del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el cual señala que: "Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental". La presente autorización tendrá validez una vez que la promovente haya comprobado a esta Oficina de Representación,

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. 138.01.03/1363/2025

que realizó la compensación por los daños al ambiente ocasionados por las obras y actividades realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, conforme a la valoración que la Oficina de Representación de la **PROFEPA** para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit, haya realizado de dichos daños y de su propuesta de compensación.

2. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
3. Previo al inicio de actividades del **proyecto**, y en un plazo máximo de 12 meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar el Título de Concesión para uso general, o bien la desincorporación del régimen de dominio público de la superficie de los terrenos ganado al mar Y **ZOFEMAT** que pretende aprovechar para el desarrollo del **proyecto**. En el caso de no contar con la concesión, manifestar en el mismo plazo, el impedimento que se tenga para presentarlo. Y en el caso de resolución negativa, deberá presentar el trámite de modificación a la **MIA-P** con el fin de restar de la superficie del **proyecto**, los bienes nacionales no concesionados o no desincorporados.
4. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
5. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

- 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 ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
6. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
7. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
- Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario lo legal poseionario del predio de destino.

OT





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1363/2025

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

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

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

DECIMOTERCERO. - Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **RLGEEPAMEIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA** y 3° 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. 138.01.03/1363/2025

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al C. Marco Antonio Villalvazo Torres, en su calidad de apoderado legal de la persona moral denominada BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, 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

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



- C.c.p. DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Para su conocimiento y efecto.- Presente.
C.c.p. LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCIA.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de 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. LIC. GLORIA SANDOVAL SALAS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- CDMX
C.c.p. LIC. JULIO CÉSAR GARCIA VERGARA.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
C.c.p. Archivo 18NA2024TD064

No. Bitácora: 18/MP-0108/10/24

JRG/OTA/jcc





COMPARECENCIA PERSONAL

En Tepic, Nayarit siendo las 13:15 horas del día 30 del mes de Abril 2025 de Dos mil veinticinco estando presentes en las oficinas de la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Nayarit. Ubicadas en Av. Allende No. 110 Oriente, Colonia Centro, Tepic, Nayarit.

MARCO ANTONIO VILLALVAZO TORRES quien se suscribe, apoderado legal de la persona moral denominada **BANCO DEL BAJIO, S.A. DE C.V., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,** y en carácter de Autorizado, El **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 De la resolución No. 138.01.03/1363/2025 de Fecha 25 de Abril de 2025 emitido por la subdelegacion de gestión para la protección ambiental y recursos naturales, unidad de gestión ambiental.

Y de la cual recibo Original, mismo que consta de (31) fojas útiles, firmando de conformidad al calce de recibido y para constancia de todo lo anterior, Asimismo, recibo copia de la presente Notificación por comparecencia personal.

NOTIFICADOR

[REDACTED]

NOTIFICADO

[REDACTED]

