

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

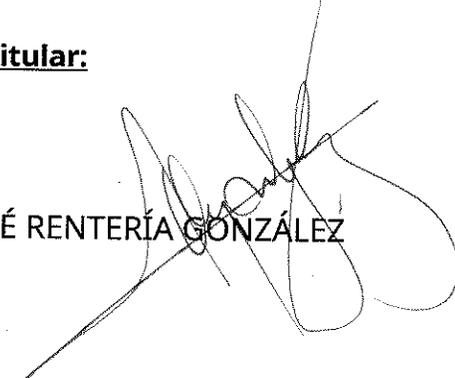
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

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

Firma del titular:

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



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

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

Disponibile para su consulta en:

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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Tepic, Nayarit a 18 de junio de 2025

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. AARÓN ISRAEL ENRÍQUEZ CASTILLO
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
CORPORACIÓN INMOBILIARIA CASTILLA, S.A. DE C.V.



Presente

Personas autorizadas para recibir notificaciones:



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Aarón Israel Enríquez Castillo**, representante legal de la persona moral denominada **CORPORACIÓN INMOBILIARIA CASTILLA, S.A. DE C.V.**, en lo sucesivo identificado como el **promovente**, para el proyecto "**BRISAMARE: SHOWROOM-DEPARTAMENTO**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, a ubicarse en Calle Playa los Picos, lote 13, Manzana A-01, en la localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 463,689.21, Y= 2,295,713.03, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 26 de febrero de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha del 24 del mismo mes y año, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2025TD008**.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

- II Que el *03 de marzo de 2025* mediante escrito con fecha del *27 de febrero* del mismo año, el **promoviente** presentó la página del periódico del *27 de febrero de 2025* en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)
- III Que el *06 de marzo de 2025*, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0011/25**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del *27 de febrero al 05 de marzo de 2025* y extemporáneos.
- IV Que el *12 de marzo del 2025*, 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 **138.01.03/0793/2025** y **138.01.03/0794/2025** ambos del *11 de marzo de 2025*, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología Organismo y al Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI Que mediante oficio **138.01.03/0795/2025**, del *11 de marzo de 2025*, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII Que mediante oficio núm. **138.01.03/0977/2025** del *24 de marzo de 2025* esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA) y al artículo 53 de la Ley





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre (**DGZFMT**) respecto al **proyecto**.

- VIII** 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 **138.01.03/1118/2025** del *11 de abril de 2025*, notificó al **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- IX** Que el *23 de abril de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **D.G.-0567/2025** a través del cual **OROMAPAS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/0794/2025** referido en el Resultando V del presente oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio **Opiniones recibidas**.
- X** Que el *20 de mayo de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito con fecha del 15 del mismo mes y año, mediante el cual el **promovente** dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/1118/2025** referido en el Resultando VII del presente Oficio.
- XI** Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios: núm. **138.01.03/0793/2025**, **138.01.03/0795/2025** y **138.01.03/0977/2025** referidos en el Resultando V, VI y VII del presente Oficio, por lo que se considera que las Unidades Administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO

- 1** Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° 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**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° Inciso Q) y R), 9° 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; 1°, 42°





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

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

- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5° 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.
- 3 Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, el **promoviente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

- 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:

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 en la información adicional presenta, y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en éstas, el **proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción y operación y mantenimiento de un departamento muestra, a implementarse en la localidad de Bucerías, en Bahía de Banderas, en una superficie total de 702.67 m²





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

El **proyecto** incluye una caseta de ventas o Showroom y un departamento muestra de un nivel, con una altura máxima de 4.24 metros sobre el nivel de banquetea, abarcando una superficie total aproximada de 297.12 m², así como áreas exteriores que serán compartidas entre las obras, y que comprenden a una superficie de aproximadamente 408.15 m² (áreas no techadas), estas áreas están conformadas por jardines, espacios verdes, un estacionamiento con capacidad para cuatro (04) vehículos, y un bicipuerto para cuatro (04) unidades.

El desglose de espacios en el diseño del proyecto arquitectónico muestra dos áreas principales, la primera es un Showroom o caseta de ventas y un Departamento muestra, cada uno de estos con funciones específicas.

La caseta de ventas o Showroom, será una estructura temporal y que se encuentra ubicada dentro del predio propiedad del promovente, por otro lado, el departamento muestra, será la réplica completamente amueblada y decorada de las unidades residenciales que se ofrecerán en el desarrollo futuro.

Respecto a las obras existentes dentro del predio del proyecto se contempla la conservación parcial de las construcciones, específicamente aquellas que presentan condiciones estructurales favorables y cuya funcionalidad es compatible con el uso proyectado.

Por otro lado se ha prevevisto la demolición controlada de ciertos elementos estructurales, tales como losas y muros de fachada, sumando un volumen total de 4 m³.

Desglose de espacios del **proyecto** (obras principales).

Superficies requeridas de Showroom (caseta de ventas) y Departamento muestra		
No.	Espacio	Superficie requerida m ²
1	Showroom (caseta de ventas)	196.66
2	Departamento muestra	100.46
Total		297.12

Espacios de Showroom (caseta de ventas) y Departamento muestra				
No.	Zona	Funcionalidad	Descripción	Superficie





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

				Requerida (m ²)
1	Zona administrativa	Espacio destinado a la gestión y operación interna del Showroom.	Oficinas	9.52
			Sala de juntas	14.55
2	Zona de ventas	Área diseñada para la interacción directa con clientes potenciales y la exhibición de productos o servicios.	Showroom principal	30.92
			Recepción	26.51
3	Zona común	Son espacios compartidos que mejoran la experiencia del visitante y fomentan la convivencia.	Sala lounge	38.04
			Pasillos (circulaciones interiores)	45.53
			Jardines techados	07.45
4	Zona de servicios	Es la infraestructura funcional que da soporte a las operaciones y al personal del Showroom.	Cocineta	9.03
			Baños	10.61
			Punto limpio	04.50
Total				196.66

El departamento muestra, hasido diseñado para representar un espacio residencial moderno, y se encuentra conformado por área habitables y de servicio, es preciso mencionar que no estará habilitado para uso funcional, así como también ningún tipo de instalación hidrosanitaria, a excepción de la instalación pluvial que si será funcional, a continuación se presentan los elementos que lo conforman y su superficie requerida.

Espacios de Departamento muestra y superficie requerida			
No.	Zona	Descripción	Superficie requerida (m ²)
1	Áreas habitables	Comedor-cocina	22.59
		Sala	16.62
		Recamara	22.98
		Terraza	23.41
2	Áreas de servicio	Cuarto de planchado	6.00
		W.C.	8.86
Total			100.46

En el presente **proyecto** se identificaron áreas exteriores, mismas que son compartidas entre el Showroom





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

(Caseta de ventas) y el Departamento muestra, dichas superficies funcionan como conexiones y de servicios entre ambos elementos.

Áreas exteriores compartidas y superficies requeridas		
No.	Espacios (área no techada)	Superficie requerida (m ²)
1	Caminamientos exteriores	76.76
2	Jardines y áreas verdes (Landscape)	271.72
3	Estacionamiento	55.23
4	Circulaciones interiores	04.44
Total		408.15

Etapa de preparación del sitio.

-Desmante y limpieza de terreno. La limpieza consistirá en la eliminación de residuos y materiales no deseados en el sitio, como es la basura y escombros, rocas sueltas o fragmentos de concreto, material orgánico en procesamiento, así como elementos artificiales como estructuras abandonadas o instalaciones previas.

-Despalme. Esta actividad consistirá en la remoción de la capa superficial del sitio del **proyecto**, generalmente está compuesta por tierra vegetal, raíces y material orgánico, el retiro de esta capa es necesaria ya que no es adecuada para la cimentación de las obras principales.

Durante el proceso de despalme se realizará la inspección y marcado del sitio del **proyecto**, con lo que se delimitará la superficie a despalmar. La remoción de esta capa superficial se realizará con apoyo de maquinaria pesada como retroexcavadora, con la que se pretende excavar y retirar la capa superficial, se incluye el transporte del material, en el que el material retirado se trasladará a una zona de almacenamiento o en su caso específico a su disposición final fuera del sitio del proyecto en el caso de no ser reutilizable el material extraído. En el proceso de despalme se ha considerado la nivelación del terreno, con esto se asegura que la base se encuentre nivelada para la etapa de construcción.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

-Trazo y nivelación. Consistirá en marcar y establecer las referencias necesarias para asegurar que las obras principales se construyan con las dimensiones y alineaciones correctas, así como el nivel adecuado. Se establecerán puntos de referencia, que servirán para medir el nivel en las superficies del terreno. Se emplearán herramientas como niveles de burbujas, niveles láser o estaciones totales para medir las diferencias de altura en el sitio del **proyecto** y asegurar que todo se encuentre a un mismo nivel. Asimismo, en el caso específico, se realizarán ajustes mediante corte o relleno de suelo para conseguir la nivelación deseada.

-Corte y relleno. Estas actividades son utilizadas cuando se requiere ajustar la topografía del sitio del **proyecto**, esto implica el movimiento de suelo de un lugar a otro para conseguir el perfil adecuado, nivelar áreas o preparar la base para las cimentaciones.

El proceso de corte se realizará en áreas elevadas para alcanzar un nivel deseado que permitirá construir sobre una base estable. Durante el proceso de relleno se considera la revisión de superficies limpias y libres de escombros o materiales orgánicos, además de la selección de material adecuado con el objetivo de asegurar la estabilidad del terreno y la nivelación del relleno para asegurar que el nivel del terreno sea el adecuado para la cimentación.

Etapa de construcción.

-Cimentación. La cimentación es la base estructural de la edificación del presente **proyecto**, en el cual se distribuyen las cargas de la construcción al terreno de manera segura y uniforme, con ello, se pretende prevenir hundimiento o asentamientos, permitirá que la construcción resista vientos, sismos o vibraciones.

Derivado de las especificaciones y de estudios técnicos previos como es el caso del estudio de la mecánica de suelos correspondiente al presente **proyecto**, se realizará una cimentación de tipo superficial y directa, en la que se conformarán cimientos por sustitución, en la que se emplearán cimientos corridos a base de suelo cemento, piedra mamposteada, zapatas aisladas o corridas, ambas de concreto reforzado, las cuales se apoyarán a una profundidad de -1.50 m por debajo del nivel de terreno actual.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

El proceso de construcción de estos cimientos se deriva de la realización de un estudio geotécnico para conocer las características del suelo, como su capacidad de carga, niveles freáticos, y posibles problemas como la expansión o retracción del suelo.

De la excavación de la base donde se colocará la cimentación, este caso, la zapata, posterior a ello, en la base excavada se colocarán armaduras de acero que reforzarán la cimentación para resistir las cargas, estas son los armados de acero (varilla). El vertido de concreto se realizará una vez que se hayan armado los castillos de acero o de varilla, este concreto deberá de ser de buena calidad y cumplir con las especificaciones para soportar la carga de la construcción.

Después de verter el concreto se dejará curar por un plazo determinado, durante este proceso es importante mantener el concreto húmedo para prevenir fisuras, en el caso de ser necesario se realizará la compactación del suelo para mejorar la estabilidad, así mismo, una vez curado el concreto, se aplicará impermeabilizante para prevenir la humedad en estas zapatas.

-Estructuras de concreto y cisterna. Son los componentes fundamentales en la implementación del presente proyecto, ya que forman la base y el esqueleto de las obras principales.

La instalación de columnas son los elementos verticales que soportan las cargas de la estructura y las transmiten hacia la cimentación, esto dependerá del diseño, donde las columnas pueden ser de armado de concreto y acero.

El procedimiento en la instalación de columnas se inicia con la verificación de las zapatas que soportarán las columnas, donde posteriormente se colocan los encofrados o moldes y el armado de acero que reforzarán las columnas, en secuencia, se verterá el concreto para formar las columnas, y posterior a ello, el concreto se deja curar durante el periodo necesario para continuar con la siguiente fase.

En la instalación de muros, se colocarán bloques de forma escalonada usando mortero para unirlos. La





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

alineación y nivelación de los muros son fundamentales para que la estructura sea estable. Al terminar el muro se realizará el acabado, que incluirá el revestimiento y pintura.

Los techos proporcionarán la protección frente a las inclemencias del tiempo y sirve para distribuir cargas. El procedimiento de esta instalación es la colocación de la estructura que sostendrá el techo, en el caso específico de este, son columnas de concreto armado, se colocarán los materiales como es la losa de Multytecho. Posteriormente se realizará la terminación de este con acabados e impermeabilizantes.

En la colocación de la cisterna se asegurará su correcta alineación y nivelación, se instalarán conexiones para la entrada y salida del agua, que se conectan al sistema de tuberías de las obras principales, con el objetivo de prevenir filtraciones, se realizarán tratamientos de Impermeabilización en paredes y base de la cisterna, así como la verificación y realización de pruebas para asegurar que no haya fugas.

-Instalaciones eléctricas. El montaje eléctrico es la etapa de la construcción que garantizará el suministro seguro y eficiente de energía para el funcionamiento de la edificación. La instalación eléctrica implica normas de seguridad para prevenir riesgos eléctricos y asegurar el correcto desempeño de los equipos y dispositivos que serán utilizados durante la operación de las obras principales.

Para la planificación y diseño, se basó en las necesidades del presente **proyecto** y las normativas como es la **NOM-001-SEDE**, en el que se incluye el plano eléctrico donde se identifican los puntos de alimentación, distribución de circuitos y ubicación de tableros eléctricos. Así como el cálculo de carga para determinar la demanda eléctrica de las obras principales para dimensionar cables, protecciones y equipos; además de la selección de conductores, tuberías, tableros y dispositivos adecuados.

Del procedimiento se desglosa la canalización y tendido de tuberías, la cual será empotrada en muros, en losas de concreto mediante tubería, además de la instalación subterránea. Es preciso mencionar que se pretende la utilización de materiales libres de plomo y halógeno para reducir el riesgo de toxicidad en caso de eventos desafortunados como en el caso de incendio.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Para el cableado y conexión, se utilizarán cables con aislamiento de PVC o libre de halógenos conforme a la normativa, además de la identificación y separación de los circuitos para la iluminación, contactos y otros servicios como es el caso de aire acondicionado, voz y datos, entre otros. Se incluyen cajas de empalme para prevenir falsos contactos o sobrecargas.

Durante la instalación de tomas de corriente e iluminación, estas serán instaladas a las alturas reglamentarias, generalmente a 30cm del suelo, así como los interruptores entre 90 cm y 1.20 m para su fácil acceso, además las iluminarias se instalarán conforme al diseño arquitectónico y necesidades de iluminación.

-Instalaciones hidrosanitarias. El montaje de los sistemas hidrosanitarios, así como los sanitarios es fundamental para la construcción y operación de las obras principales, ya que permitirá la correcta distribución del agua potable y la evacuación segura de las aguas residuales, es necesario que estas instalaciones cumplan con normativas locales y buenas prácticas para garantizar la eficiencia y minimizar el impacto ambiental.

Este sistema se encargará de suministrar agua potable desde la fuente de abastecimiento, como es la red local municipal y cisterna hasta los diferentes puntos de consumo dentro del **proyecto**.

De las actividades para la instalación de la red de agua, se incluye la colocación de tuberías principales y ramales, las cuales se instalarán siguiendo el diseño, previniendo giros bruscos para minimizar pérdidas de presión, además de la instalación de válvulas de control, estos se colocarán en puntos estratégicos, como es la cisterna, baños y cocina, con esto se facilitará el mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, disminuyendo costos en la etapa de operación.

Para la implementación del sistema de red de drenaje, será necesario la excavación y preparación de zanjas para el caso de tuberías subterráneas, misma que por la necesidad de la colocación de tuberías sanitarias serán con la pendiente adecuada, así como la conexión al sistema de alcantarillado de la red municipal.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

-Albañilerías. Esta actividad es fundamental para la construcción de las obras principales en el presente **proyecto**, será la encargada de levantar muros, techos, colocación de pisos y demás elementos estructurales y arquitectónicos. Se basa en la colocación de materiales como bloques, mortero, cemento, en el cual se siguen los planos y especificaciones técnicas.

Los trabajos principales de esta actividad en el **proyecto** es la construcción de muros y paredes, así como losas y techos, incluyendo los acabados.

-Acabados. Los acabados serán implementados al final de la etapa de construcción, con esta actividad se brinda estética, funcionalidad y protección a las superficies, se incluyen revestimientos, pintura, pisos, techos y detalles arquitectónicos.

-Fachadas (muros y cancelería). Estos elementos son tangibles, es la cara de la construcción del presente **proyecto** y cumple con funciones estéticas como funcionales, protege la estructura de agentes climáticos y contribuye a la eficiencia energética del inmueble.

Conforme al **proyecto**, se pretende implementar pasta Multiplast para los exteriores en color blanco, pasta Orange con acabado tipo concreto en cubiertas exteriores, paneles de madera WPC para la fachada, así como el revestimiento con piedra laja en los muros, herrería y cancelería en color negro.

Como elementos adicionales se pretenden implementar celosías y volados que protegerán del sol y la lluvia, así como la iluminación arquitectónica que resaltará detalles y mejorará la seguridad.

-Herrería. Se refiere a los elementos estructurales, de seguridad y decorativos, se han considerado para protección en ventanas, terrazas y otros elementos de las obras principales, se incluyen por ser resistentes a impactos, a la intemperie y comodidad.

-Señalizaciones y balizamiento. Estos elementos son esenciales para garantizar la seguridad de los





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

trabajadores y usuarios, así como para la organización correcta de las actividades en el **proyecto**. Se pretenden utilizar señales visuales, así como marcas en el suelo y dispositivos de advertencia para prevenir accidentes y regular la circulación de personas y vehículos.

Se implementarán señalizaciones preventivas, de prohibición, de obligación, de emergencia e informativa. Estos elementos deberán tener características como visibilidad, los cuales deberán de colocarse en los lugares estratégicos y de buen tamaño, así como la claridad en el uso de símbolos universales y colores estándar, la durabilidad del material para ser resistentes a la intemperie, de igual manera la iluminación para asegurar que sean visibles de día y de noches.

-Landscape. Esta actividad se refiere a la planificación y/o modificación de áreas exteriores para la creación de espacios funcionales y estéticamente agradables. Esta actividad incluye las áreas exteriores del **proyecto**.

Estos elementos del diseño de paisaje, con el establecimiento de árboles y arbustos proveerán sombra y absorberán el CO₂, las plantas nativas que se pretenden establecer requerirán menos mantenimiento y agua. De los caminamientos y senderos serán de piedra y concreto

De las obras provisionales requeridas.

1. Bodega y almacén. Utilizadas para el resguardo de materiales para la protección contra robos, deterioro y pérdidas, además de simplificar el control y organización de los insumos. La bodega será de uso temporal, y se pretende ubicar en un predio próximo al sitio del **proyecto**.
2. Caseta de vigilancia. Se implementará para llevar el control de acceso y registro del personal, visitantes y proveedores.
3. Sanitarios. Se pretende utilizar sanitarios portátiles, ubicados cerca de la zona de trabajo, pero alejados de áreas con riesgos o materiales peligrosos.
4. Oficina de obras, Utilizada para la gestión, supervisión y documentar las actividades del **proyecto**, sirviendo como enlace el equipo de obra, contratistas y dirección del **proyecto**.
5. Vallado perimetral. Barrera física instalada alrededor del sitio del **proyecto**, el objetivo es la delimitación del





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

área, además de controlar el acceso y proteger tanto a los trabajadores como a los equipos y materiales de la obra.

6. Rampa de acceso y andadores. Necesarios para asegurar la circulación segura y eficiente de personas y equipos dentro del sitio del **proyecto**.

Etapas de operación y mantenimiento.

Durante esta etapa se busca la optimización energética y de recursos, con el uso de iluminación led y equipos de climatización de alta eficiencia:

-Mantenimiento preventivo. Conforme al mantenimiento preventivo, podemos considerar la inspección periódica, donde la frecuencia podría ser diaria o semanal, mediante la verificación visual de las instalaciones, comprobación de funcionamiento de equipos críticos como la iluminación, climatización y control de acceso.

La frecuencia mensual incluye inspecciones técnicas detalladas de sistemas eléctricos, hidráulicos y de climatización, con medición de variables ambientales como es la humedad y corrosión en zonas expuestas.

De las actividades de limpieza y conservación, se realizarán programas de limpieza regulares de las áreas comunes y exteriores, utilizando productos ecológicos para minimizar el impacto ambiental. Se considera el mantenimiento de áreas verdes y jardines, con el riego eficiente y cuidado de la vegetación nativa.

Se incluye la verificación de sistemas de seguridad con la revisión y prueba de sistemas de CCTV, alarmar y controles de acceso para asegurar la operatividad. Se realizará el registro y actualización de sistemas para registrar las intervenciones, programar y llevar un historial de mantenimiento que permita identificar patrones de desgaste y anticipar reparaciones.

-Mantenimiento correctivo. Para la detección de fallas, se pretenden implementar el uso de informes de incidentes generados por el personal operativo que permitirán identificar fallas o deterioro en las instalaciones, además del análisis de datos de consumo de energía y agua para detectar anomalías que indiquen posibles





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

fugas o fallas en los equipos.

Se incluye la intervención rápida, con las reparaciones de manera inmediata por fallas detectadas, con equipos de respuesta rápida que cuenten con las herramientas y repuestos necesarios, considerando la comunicación inmediata con proveedores especializados para intervenciones que requieren de equipo o conocimientos técnicos específicos. Además incluye la verificación post-intervención con la revisión de la eficacia.

Programa de operación y mantenimiento.

Programa de operación y mantenimiento				
Periodicidad	Actividad	Descripción/procedimiento	Responsable	Observaciones
Diario	Apertura y cierre	Verificar el correcto funcionamiento de iluminación, climatización, sistemas de control de acceso y equipos de seguridad. Registrar de incidencias.	Personal de Atención / Seguridad	Se debe realizar una lista de verificación para la apertura y cierre, registrando cualquier anomalía.
	Registro de incidencias	Documente inmediatamente cualquier fallo, anomalía o situación irregular observada durante la operación.	Personal operativo	Utilizar el sistema digital (CMMS) para reportar y dar seguimiento a cada incidencia.
Semanal	Limpieza y conservación de áreas comunes.	Limpieza general de caseta, departamento muestra, áreas exteriores y verdes. Uso de productos ecológicos para minimizar el impacto ambiental.	Equipo de mantenimiento	Incluir la revisión de áreas expuestas al ambiente costero, donde se pueda acumular salitre y polvo.
	Inspección visual general	Realice una revisión visual de la infraestructura, señalización, sistemas eléctricos, hidráulicos y de climatización.	Supervisor de mantenimiento	Anotar observaciones y programar reparaciones o ajustes inmediatos si se detectan deterioros.
Mensual	Revisión técnica detallada	Inspección y diagnóstico de sistemas críticos (eléctrico, hidráulico, climatización, seguridad y monitoreo ambiental).	Técnico especializado	Uso de equipos de medición y diagnóstico (multímetros, sensores ambientales) para evaluar el estado de los sistemas.
	Reunión de Coordinación	Revisar informes de operación y	Gerente de operaciones/supervisor	Actualizar el plan de





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

	Operativa y de Mantenimiento	mantenimiento, evaluar indicadores de desempeño, planificar acciones correctivas y ajustes en el plan de mantenimiento.		mantenimiento según resultados y necesidades identificadas durante la revisión.
Anual	Auditorio integral	Valuación global de la operación y mantenimiento, revisión de protocolos, análisis de cumplimiento normativo y desempeño ambiental.	Consultores externos/Gerencia	A auditoría puede ser realizada por un tercero para obtener una perspectiva independiente y actualizar el plan estratégico.
	Capacitación y actualización del personal	Programar y ejecutar cursos de formación sobre nuevas tecnologías, normativas y buenas prácticas en operación, mantenimiento y gestión ambiental.	Departamento de recursos humanos	Incluir formación específica sobre el manejo de equipos en ambiente costero (corrosión, salinidad) y uso de nuevas herramientas.
<i>Nota: Esta matriz es un borrador, no pretende reemplazar los documentos oficiales o los incluidos en el sistema de gestión de la empresa o del promovente.</i>				

Etapa de abandono del sitio.

Algunas de las actividades propuestas para la correcta implementación del **proyecto** en su etapa de abandono, con el objetivo de cerrar las operaciones de manera adecuada, minimizar costos y cumplir con las normatividad aplicable, se incluyen las siguientes:

1. Fase de planificación y evaluación inicial.

a) Evaluación del sitio: Se realizará un inventario de la infraestructura existente de las obras principales y de todos los elementos, así como de todos los equipos y materiales en el sitio del **proyecto**. Se implementará un estudio ambiental para determinar el estado del suelo, la calidad del agua y posibles impactos acumulados por la exposición al ambiente costero, tomando en cuenta criterios como la salinidad, corrosión, etc.

b) Diseño del plano de abandono: Contiene un cronograma de desmantelamiento y retiro, con fechas y responsables asignados.

Se definirán los criterios para la separación, clasificación y destino de materiales como son los reciclables, reutilizables y residuos peligrosos.

c) Plan de gestión de residuos: Se pretende establecer procedimientos para la recolección, clasificación y





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

almacenamiento temporal de residuos generados durante el desmantelamiento.

Se realizará la búsqueda de proveedores o centros autorizados para la disposición final o reciclaje de materiales.

2. Fase de desmantelamiento y retiro de infraestructuras.

a) Procedimientos de desconexión y desmantelamiento: Se desconectará de manera segura todos los servicios como el agua, electricidad, sistemas de climatización y seguridad. Se realizará el desmonte de las obras principales, se pretende el seguimiento de protocolos de seguridad para minimizar la generación de residuos y evitar la dispersión de contaminantes.

b) Clasificación y separación de materiales: Se identificará y clasificarán los materiales recuperables como son metales, concreto y madera para el reciclaje o reutilización. La separación de los residuos peligrosos como pinturas, solventes y productos químicos, se deberán de etiquetar conforme a la normativa y se les realizará el manejo adecuado, se pretende la contratación de proveedores autorizados, estos deberán contar con registro ante la autoridad federal.

c) Gestión y destino de equipos: Se deberá de determinar el destino de la maquinaria y equipos, considerando la reubicación, venta o reciclaje, con esto se asegurará un manejo adecuado y la minimización de los impactos.

3. Fase de limpieza y descontaminación.

a) Limpieza integral del sitio: Se pretende la recolección de residuos sólidos y sedimentos generados por la actividad constructiva y la corrosión. Se emplearán productos de limpieza ecológica y técnicas de descontaminación para eliminar residuos salinos o químicos que puedan afectar la calidad del suelo y del agua.

b) Verificación de la integridad ambiental: Posteriormente se recomienda la realización de pruebas en suelo y agua para asegurarse que no existen contaminantes que puedan afectar el ecosistema costero. Se deberá de documentar y remediar cualquier hallazgo de contaminación.

4. Fase de rehabilitación y restauración.

a) Medidas de rehabilitación ecológica: De ser necesaria se implementará la reforestación y revegetación, con la replantación de especies nativas para restaurar la cobertura vegetal y prevenir la erosión. Se aplicarán técnicas de estabilización del suelo con la revegetación y uso de barreras naturales o estructuras de bioingeniería para estabiliza el terreno afectado.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

b) Medidas de compensación ambiental: Se pretende la implementación de proyectos de compensación como es la creación de áreas verdes o la conservación de zonas costeras adyacentes con el objetivo de contrarrestar el impacto residual. Se implementará un plan de monitoreo post-abandono con una periodicidad recomendada de 12 a 24 meses para la evaluación de la recuperación ecológica del sitio y ajustar las medidas de restauración si es necesario.

c) Medidas de restitución del uso del suelo: Se considera la planificación de la restitución del terreno a un uso que sea compatible con la preservación ambiental, como es el caso de un área de conservación o zona de recreación. Se pretende la realización de mejoras en la infraestructura de drenaje y acceso para prevenir futuros riesgos de inundación o erosión.

5. Documentación y seguimiento.

a) Registro detallado: Se deberá de documentar todas las actividades de desmantelamiento, así como el manejo de residuos, limpieza y la rehabilitación. Se deberán de generar Informes ambientales de cumplimiento que certifiquen el cumplimiento normativo y la efectividad de las medidas implementadas.

b) Monitoreo y auditoría: Se pretende programar auditorías ambientales periódicas con seguimientos a indicadores ambientales y otros claves como la calidad del agua, estado del suelo, recuperación de la vegetación, por mencionar algunos. Es importante mencionar que este plan de restauración se podrá ajustar en función de los resultados obtenidos, así como los planes para el sitio del **proyecto** o en su caso, la modificación del **proyecto** o periodicidad de vida útil de este.

Programa de trabajo de etapa de abandono		
Periodo	Fase	Actividades/ Procedimientos
Mes 1-2	Planificación y Evaluación Inicial	- Realización de estudios ambientales. - Inventario de materiales. - Diseño del plan de abandono.
Mes 3-4	Desmantelamiento y Retiro de Infraestructuras	-Desconexión segura de servicios (agua, electricidad, climatización, etc.). -Desmontaje de estructuras. -Clasificación de materiales.
Mes 5-6	Manejo y Destino de Materiales	- Traslado de equipos y residuos a centros autorizados. - Disposición de materiales reciclables y separación de





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

		desechos peligrosos.
Mes 7-8	Limpieza y Descontaminación	- Ejecución de programas de limpieza integral. - Descontaminación del suelo y áreas comunes.
Mes 9-12	Rehabilitación y Restauración del Sitio	- Reforestación y replantación con especies nativas.

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

Principales residuos generados en proyecto			
Etapa del proyecto	Tipo de Residuos	Estimación (Cantidad/Porcentaje)	Manejo y Disposición
1. Preparación del sitio	-Residuos vegetales (vegetación removida). -Tierra y escombros naturales (suelo removido durante la limpieza y nivelación).	Aproximadamente 10-15% del volumen total de materiales removidos (según dimensiones y características del terreno).	Reutilización: La tierra y vegetación se pueden utilizar en la creación de áreas verdes o como relleno en zonas específicas. Compostaje: La materia orgánica se puede transformar en compost para mejorar la fertilidad del suelo en futuras intervenciones paisajísticas. Disposición: Los residuos que no se reutilicen se depositarán en centros autorizados para residuos inertes y orgánicos.
2. Construcción	-Escombros de construcción (hormigón, ladrillos, maderas, etc.). -Embalajes y envases de materiales (plásticos, cartón, papel de embalaje). -Residuos peligrosos (solventes, pinturas, aceites, baterías, etc.).	Se estima que alrededor del 15-20% del volumen total de materiales adquiridos se convertirá en residuos, según el tipo y eficiencia del uso de materiales.	Separación en origen: Se implementarán contenedores diferenciados para residuos inertes, reciclables y peligrosos. Reciclaje: Escombros como concreto, ladrillos y metales serán separados para su reciclaje o reutilización. Gestión de Residuos Peligrosos: Los residuos como solventes, pinturas y aceites se almacenarán de forma segura, etiquetados según normativa, y serán trasladados a centros especializados autorizados para su tratamiento y disposición final.
3. Operación y mantenimiento	-Desechos operativos	Variable; se estima en	- Clasificación y Reciclaje: Se





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

	<p>(papelería, envases, restos de alimentos de áreas comunes, etc.).</p> <p>-Residuos de mantenimiento (filtros, lubricantes usados, piezas desgastadas).</p> <p>-Residuos electrónicos (cuando se sustituyen equipos).</p>	<p>promedio la generación de entre 50 y 100 kg mensuales, dependiendo del flujo de clientes y la actividad interna.</p>	<p>instalarán puntos de separación para residuos orgánicos, inorgánicos y reciclables.</p> <p>-Contratos con empresas especializadas: Se contará con servicios de recolección, tratamiento y reciclaje de residuos.</p> <p>-Gestión interna: Se promoverá la reducción y reutilización de papel y otros consumibles mediante campañas de sensibilización y optimización de procesos administrativos.</p>
4. Abandono del sitio	<p>-Residuos resultantes del desmantelamiento de la caseta y el departamento muestra (escombros, estructuras desmontadas).</p> <p>-Residuos electrónicos y peligrosos acumulados durante la vida útil.</p>	<p>El volumen dependerá del grado de desmantelamiento, estimándose similar a la etapa de construcción en cantidad (varios porcentajes del total de la obra).</p>	<p>-Desmontaje Controlado: Se realizará un plan estructurado para desconectar y desmontar la infraestructura minimizando la generación de polvo y residuos dispersos.</p> <p>-Separación y Reciclaje: Los materiales recuperables serán clasificados y enviados a centros de reciclaje.</p> <p>-Disposición Final: Los residuos que no puedan reciclarse se dispondrán en vertederos autorizados, y se implementarán programas de remediación ambiental (reforestación, descontaminación) para restaurar el ecosistema costero.</p>

Generación de gases efecto invernadero.

Es importante mencionar que estas estimaciones son orientativas sobre las emisiones y la energía disipada. Además de mencionar que estos datos son aproximados y se basan en parámetros típicos para proyectos de esta clase similar.

De las fuentes de GEI por etapa en el proyecto.

1. Preparación del sitio. Se considera la maquinaria pesada como en el caso específico la retroexcavadora y otros equipos que operan con combustibles fósiles para la remoción de vegetación, corte y movimientos de tierra; estos conforme al proceso de desmonte y limpieza, así como cortes y rellenos, donde estas actividades





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

en el terreno pueden liberar pequeñas cantidades de CH₄ (metano) y N₂O (óxido nitroso) debido la división y alteraciones de la materia orgánica.

2. Etapa de construcción. Por la producción y uso de materiales de construcción, especialmente la fabricación y uso de cemento, que es un proceso intensivo en CO₂, derivado de la calcinación del carbonato de calcio. Por la operación de maquinaria y equipos pesados y su uso continuo se emite CO₂, CH₄ y N₂O. De los sistemas de refrigeración y climatización temporales, se podrían utilizar equipos que contengan y pudieran presentar fallas derivando en fugas de refrigerantes se emitirían CFC o HCFC, aunque el uso de nuevas tecnologías tiende a minimizar este caso, incluso los mantenimientos preventivos.

3. Etapa de operación y mantenimiento. Se considera el consumo energético de la infraestructura requerirán por la iluminación, climatización y por la operación de equipos como son computadoras, sistemas de seguridad, ente otros.

Se incluyen los sistemas de seguridad y control, con el uso de equipos electrónico y sistemas de ventilación que dependan de fuentes de energía y que contribuyan indirectamente a las emisiones de CO₂ si la electricidad proviene de fuentes fósiles, se pretende la no utilización de este tipo de generadores, salvo en el caso de emergencias o contingencias en el sitio del **proyecto**.

4. Etapa de abandono. El desmontaje de infraestructura por el uso de maquinaria para las diferentes actividades como es la desconexión de servicios y dismantelar estructuras, este será similar al proceso de construcción. Así como el transporte de material y residuos generados, lo que derivará en el movimiento de equipos y residuos hacia centros de reciclaje o disposición final.

Estimación de emisiones GEI en proyecto					
Etapa del proyecto	CO ₂ (ton)	CH ₄ (kg)	N ₂ O (kg)	CFC (kg)	O ₃ (kg, equiv.)
Preparación del sitio	-1.0	-1.5	-0.75	0	No significativo
Construcción	-7.0	-3.5	-2.0	-0.3	-0.1
Op. & mantenimiento	-1.0 (anual)	-0.75 (anual)	-0.4 (anual)	-0.1 (anual)	No significativo
Abandono	-1.0	-0.5	-0.25	0	No significativo





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Estimación de energía disipada en proyecto		
Etapa del proyecto	Energía disipada	Observaciones
Preparación del sitio	-400 kWh	Uso de maquinaria pesada (excavadoras, bulldozers) para desmonte, limpieza y nivelación; se considera la combustión de diésel como principal fuente de CO ₂ .
Construcción	-15.000 kWh	Emisiones derivadas de la fabricación y uso de cemento, movimiento y transporte de materiales, y operación prolongada de equipos y maquinaria; posibles fugas de refrigerantes en sistemas temporales.
Op. & mantenimiento	-7.000 kWh/año	Consumo eléctrico de iluminación, climatización, equipos de oficina y sistemas de seguridad; las emisiones son indirectas y dependen de la fuente de generación eléctrica (idealmente, con una mayor proporción de energías renovables, se reducirían estas emisiones)
Abandono	-1.500 kWh	Actividades de desconexión, desmontaje y transporte de materiales hacia centros de reciclaje o disposición final; emisiones comparables a una fase concentrada de construcción.

Análisis técnico del consumo de agua potable y la generación de residuos sólidos y líquidos para cada etapa del proyecto considerando lo siguiente:

1. Las características físicas y operativas del proyecto (baja escala y sin ocupación habitacional permanente).
2. El número estimado de personas por etapa.
3. Criterios técnicos aplicables conforme a la NOM3127-SSA1-2021, NOM-002-SEMARNAT-1996 y la LGPGIR.
4. La infraestructura de servicios disponible en el sitio como es la red municipal.
5. El principio de minimización y gestión integral de residuos.

Dado que se trata de un proyecto de exhibición comercial, sin ocupación habitacional permanente, las demandas de recursos y generación de recursos son muy reducidas y manejables.

Demanda de agua potable y generación de residuos por etapa del proyecto.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Etapa	Actividades	Personas	Agua potable (L/día)	Residuos sólidos	Aguas residuales (L/día)	Fuente de suministro
Preparación de sitio	Limpieza, trazo y nivelación	20	1,500	-50 kg/día entre residuos vegetales y plásticos	1,200	Pipas y garrafrones
Construcción	Obra civil, instalaciones, acabados	51	2,550	-1.02 m ³ /día entre escombro, plástico, madera y residuos peligrosos	2,040	Pipas y garrafrones; tinacos provisionales
Operación y mantenimiento	Atención a visitantes, riego de áreas verdes	6: (5 operativos y 1 visita/día)	1,960 (600 para usuarios y 1,360 para riego)	-3 kg/día por papel y residuos domésticos	480	Red municipal
Abandono	Retiro de instalaciones y limpieza general del sitio	15	1,200	-0.5 m ³ /día entre plásticos, maderas, varilla y alambros.	960	Red municipal o pipas según disponibilidad

Nota: el volumen de agua para riego no genera aguas residuales.

De las consideraciones específicas.

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, el agua será suministrada mediante pipas y garrafrones, la cual se pretende almacenar en tambos o tinacos, no se considera la perforación de pozos ni extracción de cuerpos de agua superficial o subterránea, protegiendo el equilibrio hídrico local.

En la etapa de operación y mantenimiento, así como en su etapa de abandono, las descargas de aguas residuales se conectarán a la red municipal garantizando el cumplimiento con la **NOM-002-SEMARNAT-1996**.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Mientras que, en las etapas de preparación de sitio y construcción, se considera la utilización de sanitarios portátiles, cuyo manejo y disposición estarán a cargo de un proveedor autorizado.

Los residuos sólidos urbanos serán clasificados para su separación correspondiente, almacenados temporalmente en sitio, y recolectados por una empresa autorizada. La generación de residuos peligrosos será mínima y controlada, con mecanismos de recolección y disposición final conforme a la legislación y el reglamento correspondiente.

Las etapas de preparación del sitio y abandono son de baja demanda. Mientras que en la etapa de construcción es la fase de mayor generación de residuos y uso moderado de agua. Durante la etapa de operación y mantenimiento, el consumo principal proviene del riego de áreas verdes, que no genere aguas residuales.

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 del **promovente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Oficina de Representación revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Que el **promoviente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Ley General de Bienes Nacionales y su Reglamento, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (**LGPGIR**) y su reglamento, de Ley de Aguas Nacionales, de la Ley General del Cambio Climático, de la Ley General de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit 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**.

Estado Actual del Medio Ambiente 2008:	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
--	---





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

	actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera.
Escenario al 2033:	65. Inestable
Política Ambiental	65. - Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Prioridad de Atención:	65. - Baja

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:

Norma Oficial Mexicana	Vinculación con el proyecto
Componente ambiental: Agua.	
NOM-002-SEMARNAT-1996 Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Durante las etapas del proyecto se generarán aguas residuales por las diversas actividades, se pretende que estas aguas sean descargadas al sistema de alcantarillado municipal. Previo a la conexión al sistema municipal, se implementarán sanitarios móviles para el manejo adecuado, mismo que será el proveedor el encargado de realizar la disposición final correcta. Las aguas residuales generadas durante la construcción y operación del proyecto deben de ser tratadas de manera que cumplan con los límites máximos permisibles de contaminantes, protegiendo el sistema de alcantarillado y la calidad del agua en la zona.
NOM-001-CONAGUA-2011 Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de febrero de 2012.	El proyecto , al contemplar la construcción de un showroom y un departamento muestra en Bucerías, deberá contar con instalaciones de agua potable que cumplan con la NOM-001-CONAGUA-2011 . Esto implica que las tomas domiciliarias y la red interna de distribución deberán diseñarse y ejecutarse de acuerdo con los métodos de prueba y especificaciones de hermeticidad establecidos en la norma, garantizando un suministro de agua seguro y confiable para los usuarios del inmueble. La norma también regula el diseño y la instalación de los sistemas de alcantarillado sanitario. En el contexto del proyecto , se debe asegurar que las redes de evacuación y tratamiento de aguas residuales (generadas en las áreas comunes y sanitarias) sean herméticas y cumplan con los límites y especificaciones que establece la NOM . Esto es clave para prevenir fugas, evitar la contaminación de los sistemas de drenaje urbano y asegurar la calidad del agua en la zona. La implementación de la norma implica realizar pruebas de hermeticidad en las conexiones y sistemas de agua, garantizando que no existan fugas o infiltraciones que puedan comprometer el rendimiento del sistema y la seguridad





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

	sanitaria. El proyecto deberá incorporar estos protocolos durante la fase de construcción y puesta en marcha de sus instalaciones de agua y alcantarillado.
NOM-009-CONAGUA-2001 Inodoros para uso sanitario-Especificaciones y métodos de prueba. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 02 de agosto de 2001.	El proyecto contará con instalaciones sanitarias que deben cumplir con los requisitos de la NOM-009-CONAGUA-2001 . Esto implica que los inodoros instalados en el desarrollo deberán operar con un consumo reducido de agua, lo que es fundamental en áreas costeras donde la gestión sostenible del recurso hídrico es prioritaria. La norma establece límites y especificaciones que permiten disminuir el consumo de agua en los dispositivos sanitarios. En el contexto del proyecto , el uso de inodoros que cumplan con la NOM-009-CONAGUA-2001 asegurará que las instalaciones sanitarias sean eficientes, contribuyendo a evitar el agotamiento hídrico en la región y minimizando el impacto sobre los sistemas de abastecimiento y alcantarillado municipal. La implementación de los métodos de prueba estipulados en la norma garantiza que los inodoros sean sometidos a evaluaciones de rendimiento y hermeticidad antes de su instalación. Esto respalda el compromiso del proyecto de ofrecer un desarrollo inmobiliario de alta calidad y resiliente, cumpliendo con las normativas ambientales y de salud pública vigentes.
Componente ambiental: Atmósfera.	
NOM-041-SEMARNAT-2015 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Durante la fase de construcción y en la operación del proyecto, es probable que se utilicen vehículos para el transporte de materiales, maquinaria y personal. Las emisiones de estos vehículos, si no se gestionan adecuadamente, pueden contribuir a la degradación de la calidad del aire y, por consiguiente, afectar la salud del ecosistema costero y la calidad de vida de los usuarios del proyecto . Utilizar equipos y vehículos que cumplan o superen los límites establecidos en la NOM-041-SEMARNAT-2015 . Esto implica preferir modelos con tecnologías de baja emisión o sistemas de control de contaminantes. Planificar rutas y horarios de transporte dentro y hacia el sitio del proyecto para minimizar la concentración de emisiones en áreas sensibles del ecosistema costero. Considerar el uso de fuentes de energía renovables en la operación del proyecto , lo que podría incluir instalaciones solares o sistemas de eficiencia energética que reduzcan la dependencia de equipos que emiten contaminantes.
NOM-045-SEMARNAT-2017 Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible	Durante la construcción y operación, es probable que se utilicen vehículos y equipos que funcionen con diésel como es el caso de camiones para traslado de materiales o maquinaria pesada. La emisión de partículas y otros contaminantes provenientes del diésel puede afectar la calidad del aire y, en consecuencia, el delicado equilibrio ambiental del área costera. Es fundamental optar por maquinaria y vehículos diésel que ya cuenten con tecnologías de reducción de emisiones y que cumplan con la NOM-045 . Se implementará un programa de mantenimiento que garantice el correcto funcionamiento de los sistemas de control de emisiones. Diseñar rutas de transporte y establecer horarios de operación que minimicen la concentración de emisiones en áreas particularmente sensibles del ecosistema costero.
NOM-050-SEMARNAT-2018 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes	Durante la construcción y la operación del proyecto se utilizarán vehículos y equipos que, en algunos casos, pueden funcionar con combustibles alternos. Se deberá priorizar el uso de vehículos y maquinaria que cumplan con la NOM-050 , asegurando que sus emisiones se encuentren dentro de los límites máximos permisibles. Se busca fomentar





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

<p>provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos.</p>	<p>el uso de combustibles alternos que, al estar regulados por esta norma, contribuyen a una operación más limpia y eficiente. Se pretende el diseño de rutas logísticas y establecer horarios operativos que minimicen la concentración de emisiones en áreas sensibles del ecosistema costero. Se asegurará que los equipos y vehículos se mantengan en condiciones óptimas para cumplir con los estándares de emisión. Se deberá complementar el uso de tecnologías limpias con estrategias de ahorro energético y manejo responsable de recursos.</p>
<p>Componente ambiental: Factores socioeconómicos.</p>	
<p>NOM-011-ENER-2006 Eficiencia energética en acondicionadores de aire tipo central, paquete o dividido. Límites, métodos de prueba y etiquetado.</p>	<p>El proyecto al tratar de implementarse en un ecosistema costero, ciertas superficies requieren especial atención en cuanto a la protección ambiental y la eficiencia en el uso de recursos energéticos. Las condiciones climáticas propias de la costa, como la alta humedad y temperaturas elevadas, hacen que el uso de sistemas de climatización sea esencial para garantizar el confort interior en las instalaciones. Al utilizar equipos de aire acondicionado que cumplan con los límites establecidos, se reduce el consumo de energía, lo que se traduce en menores costos operativos y una menor huella ambiental. La adopción de equipos que cumplan con la NOM-011 asegura el alineamiento del proyecto con las regulaciones vigentes en materia de eficiencia energética, promoviendo un desarrollo responsable y sustentable. Se pretende la instalación de acondicionadores de aire que cuenten con el etiquetado energético correspondiente, demostrando que han superado los métodos de prueba establecidos en la NOM-011 y cumplen con los límites de eficiencia exigidos.</p>
<p>NOM-021-ENER/SCFI-2017. Eficiencia energética y requisitos de seguridad al usuario en acondicionadores de aire tipo cuarto. Límites, métodos de prueba y etiquetado.</p>	<p>Establece las especificaciones y los métodos de prueba de la Relación de Eficiencia Energética Combinada (REEC) y modo de espera, así como las especificaciones de seguridad al usuario y los métodos de prueba aplicables para verificar dichas especificaciones. Aplica a los acondicionadores de aire tipo cuarto nuevos, con o sin calefacción, con condensador enfriado por aire y con capacidades de enfriamiento hasta de 10 600 Wt, nacionales y extranjeros que se comercializan en los Estados Unidos Mexicanos. Este proyecto se desarrollará en un ecosistema costero, caracterizado por condiciones climáticas particulares como la alta humedad, exposición a la salinidad, temperaturas elevadas que influyen en la demanda y el rendimiento de los sistemas de climatización. Es por ello que, dada la ubicación costera, el control térmico es esencial para contrarrestar los efectos del calor y la humedad, haciendo que la selección de equipos de climatización eficientes y seguros sea una prioridad. Se pretende la adquisición de acondicionadores de aire tipo cuarto que cuenten con el etiquetado conforme a la NOM-021, lo cual certificado que cumple con los límites de eficiencia energética y seguridad establecidos.</p>
<p>NOM-023-ENER-2010 Eficiencia energética en acondicionadores de aire tipo dividido, descarga libre y sin conductos de aire. Límites, métodos de prueba y etiquetado.</p>	<p>Debido a la exposición a condiciones climáticas costeras, la correcta selección e instalación de equipos de aire acondicionado es fundamental para combatir los efectos del calor y la humedad, optimizando el confort interior y reduciendo el consumo energético. Los objetivos de la presente norma, parámetros que los equipos deben cumplir para asegurar un bajo consumo eléctrico. Procedimientos estandarizados para evaluar el rendimiento y la eficiencia de estos equipos. Requisitos de marcado que permitan identificar la eficiencia energética del producto, facilitando una elección informada por parte del usuario. Se pretende la selección de equipos que cumplan con</p>





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

	<p>la NOM-023, se minimiza el consumo eléctrico, lo que se traduce en ahorros operativos y una reducción en la huella de carbono. La norma asegura que los acondicionadores instalados proporcionen un rendimiento adecuado en condiciones de alta humedad y calor, manteniendo el confort en espacios críticos. Es fundamental optar por acondicionadores de aire tipo dividido que presenten el etiquetado correspondiente a la NOM-023-ENER-2010, lo que garantiza que han sido sometidos a pruebas de eficiencia energética y cumplen con los límites establecidos.</p> <p>Se deben seleccionar equipos que no solo sean eficientes, sino que también cuenten con materiales y recubrimientos que les permitan resistir la corrosión y el desgaste típico de ambientes salinos. El uso de equipos con alta eficiencia reduce el consumo eléctrico, lo que se traduce en menores costos operativos a largo plazo. Al disminuir la demanda energética, el proyecto contribuye a reducir la emisión indirecta de gases de efecto invernadero, apoyando la protección del ecosistema costero. La integración de tecnología de alta eficiencia en un proyecto de visibilidad, como es el departamento muestra, promueve la adopción de soluciones sustentables en futuros desarrollos.</p>
<p>NOM-008-ENER-2001 Eficiencia energética en edificaciones, envolvente de edificios no residenciales.</p>	<p>Esta Norma limita la ganancia de calor de las edificaciones a través de su envolvente, con objeto de racionalizar el uso de la energía en los sistemas de enfriamiento. Aplica a todos los edificios nuevos y las ampliaciones de edificios existentes. Excepciones. - Quedan excluidos edificios cuyo uso primordial sea industrial o habitacional. Si el uso de un edificio dentro del campo de aplicación de esta norma constituye el 90 por ciento o más del área construida, esta norma aplica a la totalidad del edificio. En un entorno costero, donde la climatización puede representar una demanda significativa, el cumplimiento de la norma ayuda a reducir el consumo eléctrico al mejorar el aislamiento térmico. La reducción en la demanda energética se traduce en menores emisiones de gases de efecto invernadero, apoyando la sustentabilidad del proyecto. Aunque el departamento muestra es de carácter residencial, las estrategias implementadas en la caseta pueden servir de referencia para optimizar la envolvente en cualquier edificación del proyecto.</p>
<p>NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.</p>	<p>Durante los trabajos de recolección de información en el sitio del proyecto se registró la presencia de la Palma botella (<i>Roystonea regia</i>), asimismo, respecto a la fauna, y aunque en la región pueden encontrarse especies en peligro de extinción como la tortuga verde (<i>Chelonia mydas</i>) y especies bajo protección especial como la Iguana verde (<i>Iguana iguana</i>), en el sitio específico del proyecto solo se confirmó la presencia de la iguana mexicana de cola espinosa (<i>Ctenosaura pectinata</i>), la cual está catalogada como amenazada según la NOM-059-SEMARNAT-2010. En este caso, la iguana mexicana de cola espinosa (<i>Ctenosaura pectinata</i>) está en la categoría "Amenazada" (A), lo que significa que su hábitat y poblaciones deben ser protegidos para evitar que pase a una categoría de mayor riesgo.</p> <p>Para garantizar el cumplimiento de la NOM-059-SEMARNAT-2010 y minimizar el impacto sobre la iguana mexicana de cola espinosa, se deben adoptar estrategias de conservación en la fase de construcción y operación del proyecto.</p>

NOM-162-SEMARNAT-2012





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

5. En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	
<p>5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:</p>	<p>Aunque el proyecto no se desarrolla directamente sobre playas utilizadas como hábitat de anidación, se toma en cuenta lo establecido en el numeral, que establece requisitos obligatorios para actividades de aprovechamiento no extractivo como es la observación, presencia, educación o difusión en zonas con presencia de tortugas marinas.</p> <p>Por lo tanto, se vincula y cumple preventivamente con los siguientes enfoques:</p> <p>Se reconoce que el entorno costero en Bucerías puede ser zona de paso o de anidación estacional para tortugas marinas, por lo cual no se desarrollan actividades nocturnas, ruidosas o que generen iluminación hacia el litoral.</p> <p>La implementación del proyecto propuesto no interfiere con la duna costera, la línea de pleamar ni con rutas potenciales de anidación.</p> <p>Se contempla incluir material informativo sobre la importancia de las tortugas marinas y las obligaciones legales vigentes, en especial durante las temporadas de anidación.</p> <p>El proyecto está diseñado para cumplir con criterios de prevención ambiental y responsabilidad social, estableciendo mecanismos de comunicación con la PROFEPA y SEMARNAT en caso de detectarse actividad de tortugas marinas en las playas próximas.</p> <p>El desarrollo no contempla manejo, retención, colecta ni manipulación de ejemplares, lo que asegura el cumplimiento del principio de no intervención extractiva de esta NOM.</p>
<p>5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.</p>	<p>Este numeral de la NOM-162-SEMARNAT-2012 establece que el cumplimiento de esta Norma no exime de la obligación de presentar una Manifestación de Impacto Ambiental (MIA-P) si el proyecto se encuentra dentro de los supuestos del artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y su Reglamento.</p> <p>Aunque el proyecto es de baja escala, se opta por realizar una evaluación preventiva que considere los criterios establecidos en el artículo 28 fracción X de la LGEEPA, dado que se trata de un ecosistema costero y existe potencial presencia de especies en riesgo, como tortugas marinas.</p> <p>El proyecto cuenta con la compatibilidad urbanística emitida por la autoridad local, por lo que anteriormente se ha revisado y bajo criterios de permisibilidad y usos de suelo, existe una semejanza con los usos de suelo y restricciones ecológicas vigentes.</p> <p>Aunque el proyecto por sí mismo no modifica hábitats críticos, el promovente ha decidido elaborar una MIA modalidad particular como medida de buena práctica ambiental, que incluya una evaluación específica sobre la posible cercanía a playas de anidación de tortugas y otros elementos sensibles</p>
<p>5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del Área Natural Protegida.</p>	<p>Este numeral de la NOM-162-SEMARNAT-2012 establece que los accesos al hábitat de anidación dentro de Áreas Naturales Protegidas quedan sujetos a los Programas de Manejo respectivos o a las disposiciones que emita la Dirección del Área Natural Protegida correspondiente.</p> <p>Aunque el proyecto se localiza relativamente cerca de una Área Natural Protegida que es la Reserva de la Biosfera Sierra de Vallejo-Río Ameca, no se encuentra dentro del polígono delimitado de dicha ANP, ni dentro de un sitio de anidación de tortugas marinas identificado oficialmente.</p> <p>No se pretende intervenir ecosistemas costeros o zonas de playa, lo que asegura que no se infringen disposiciones sobre acceso a hábitats sensibles.</p>
<p>5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:</p>	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

<p>5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.</p>	<p>Este numeral establece que las personas físicas o morales deben evitar la remoción de vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación de tortugas marinas.</p> <p>El predio se ubica en un entorno totalmente modificado por actividades antrópicas previas, sin presencia de vegetación primaria, solo sucesional.</p> <p>La vegetación ubicada en el área de afectación del predio con la ZOFEMAT permanecerá en su estado natural. Además, no se introducirán especies exóticas en el proyecto.</p> <p>El proyecto no se encuentra en zona de playa ni en sitios reconocidos como hábitat de anidación de tortugas marinas, por lo que no existe interacción directa con estos ambientes costeros, solo de manera indirecta.</p>
<p>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.</p>	<p>Este numeral establece que se debe favorecer y propiciar la regeneración natural de la vegetación nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena en el hábitat de anidación.</p> <p>El predio no forma parte de un sistema de playa de anidación, por lo tanto, no interfiere en procesos de acumulación de arena ni en vegetación asociada a dunas costeras.</p> <p>La promovente realizará lo concerniente para mantener la regeneración de flora en superficies de Zona Federal Marítimo Terrestre colindante al proyecto, así mismo, no pretende influenciar en la dinámica de la acumulación de arena y además pretende sumarse a las acciones que disponga la autoridad.</p> <p>La infraestructura propuesta no implica excavaciones profundas ni estructuras que interrumpen la dinámica natural del litoral, dado que se localiza fuera de la franja costera y sin contacto directo con sistemas de playa.</p> <p>Aunque hay ciertos individuos de vegetación nativa natural en el sitio, el proyecto considera no alterar el suelo de forma innecesaria y, en el caso de la implementación de áreas verdes, se priorizará el uso de vegetación adaptada localmente, respetando la composición ambiental preexistente.</p>
<p>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.</p>	<p>El presente numeral establece la obligación de retirar objetos movibles de la playa durante la temporada de anidación, para evitar interferencias con el tránsito de tortugas anidadoras y sus crías.</p> <p>El sitio del proyecto, aunque colinda en la zona federal marítima terrestre, no se encuentra dentro de la zona playa ni en un área identificada como hábitat de anidación de tortugas marinas, por lo que no hay riesgo directo de interferencia con el tránsito de tortugas o sus crías.</p> <p>Para la operación de este proyecto no se contempla el uso, instalación ni almacenamiento de mobiliario o estructuras temporales en la playa como sillas, toldos, camastros, vallas u otros objetos, por lo que no se generarán elementos que puedan atrapar o impedir el paso de tortugas.</p> <p>Aunque no aplica directamente, el promovente manifiesta que en caso de realizar actividades promocionales o de información que impliquen la cercanía a la playa, no se colocarán estructuras movibles durante la temporada de anidación.</p> <p>Para cumplimiento del presente apartado, se proporcionará mantenimiento constante, mediante un programa de limpieza periódico en el área de playa.</p>
<p>5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche</p>	<p>El presente numeral establece la obligación de eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que genere emisiones o reflejos de luz hacia la playa de anidación durante la etapa crítica para las tortugas marinas:</p>





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

<p>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.</p>	<p>El precepto normativo tiene como objeto garantizar que las fuentes de iluminación artificial no afecten los procesos naturales de anidación, emergencia y orientación de las crías de tortugas marinas, debido a que la contaminación es uno de los principales factores de alteración de estas especies.</p> <p>Es preciso mencionar que las instalaciones del proyecto no están en contacto visual directo con la playa ni orientadas hacia la costa, por lo que no existe una emisión de luz que impacte las zonas de anidación.</p> <p>Por lo tanto, se prevé el uso de iluminación de bajo voltaje, direccional y enfocada hacia abajo, en zonas internas de la caseta de ventas y el departamento muestra, sin emisión hacia el exterior, lo que minimiza cualquier posibilidad de contaminación lumínica indirecta.</p> <p>Conforme al diseño del proyecto, las luminarias evitan que se refleje o proyecten luz hacia la zona de playa, asimismo se pretende que la vegetación pretendida para colocar en las áreas verdes funcione como barrera física.</p> <p>El uso de iluminación será de bajo voltaje, direccional y enfocada hacia abajo, en zonas internas de la caseta de ventas y el departamento muestra, sin emisión hacia el exterior, lo que minimiza cualquier posibilidad de contaminación lumínica indirecta.</p> <p>Por lo anterior, se cumple. Se instalarán luminarias que no generen una reflexión directa de luz hacia la playa, ni el uso de colores contrastantes en las fachadas que den hacia el área de la ZOFEMAT y aledaños.</p>
<p>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:</p> <p>a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.</p> <p>b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.</p> <p>c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.</p>	<p>Este numeral señala que la iluminación artificial cercana a playas de anidación debe minimizar su impacto mediante el direccionamiento del flujo luminoso hacia abajo y fuera de la playa, además del uso de luminarias con mamparas, lámparas de bajo voltaje, y luz de coloración amarilla o roja.</p> <p>El proyecto no se sitúa en zona de playa ni en una franja inmediata a hábitats de anidación, disminuyendo su potencial de interferencia lumínica directa.</p> <p>Derivado de lo anterior descrito, se pretende la instalación de sensores de movimiento y temporizadores para reducir tiempos de encendido, así como la evaluación continua de la intensidad y orientación lumínica, para garantizar su compatibilidad con la NOM-162, especialmente durante la temporada de anidación.</p> <p>En el caso de la iluminación en áreas verdes próximas a la zona de playa, se pretende la colocación de luminaria tipo Baliza, modelo PX-0487-NEG, el potencial total luminaria es de 7.9 W. con 677 lúmenes reales y con un diámetro de exposición menor a 2.6 m.</p> <p>En atención a la NOM-162-SEMARNAT-2012, se opta por el uso de luminarias de bajo consumo (7.9 W) con temperatura de color blanco cálido (~2700K), cuya emisión lumínica evita longitudes de onda cortas (<500 nm), minimizando el potencial de desorientación en tortugas marinas. Además, la exposición de luz se limita a un diámetro de 2.6 m, con dirección controlada y sin dispersión hacia zonas de playa.</p> <p>En el caso de luminarias direccionales, se pretende la instalación de un tipo proyector para jardines, modelo EXT-0214-NEG TIDIAN, la potencia total luminaria es de 8 Watts.</p> <p>Estas luminarias se caracterizan por la direccionalidad controlada, que permite orientar el haz de luz exclusivamente hacia puntos de interés, evitando dispersión hacia áreas naturales sensibles como playa. La Baja intensidad (8 W): limita el rango de proyección lumínica, reduciendo significativamente el área de afectación. Compatibilidad con luz cálida (~2700-3000 K): si se emplea en su versión de luz blanco cálido, se reduce la emisión de longitudes de onda azuladas (<500 nm), que son las más disruptivas para el</p>





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

	comportamiento de anidación y emergencia de tortugas marinas. Se cumple. No se prevé la instalación de luminarias que generen una reflexión directa de luz hacia la playa, ni el uso de colores contrastantes en las fachadas que den hacia el área de los y la ZOFEMAT, además de verificar la baja intensidad de las luminarias ubicadas en las áreas colindantes con dichas áreas.
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.	El presente numeral de la Norma establece que, durante la temporada de anidación, se debe evitar el tránsito de vehículos y animales en playas de anidación para prevenir perturbaciones o lesiones a las hembras anidadoras, nidadas y crías, permitiendo únicamente vehículos autorizados para actividades de monitoreo y conservación. El presente proyecto no contempla acceso vehicular ni tránsito en zonas de playa o duna costera. No se realizarán actividades recreativas ni comerciales en playa, ni se establecerán accesos directos que puedan facilitar el tránsito de animales domésticos hacia el hábitat de anidación. Se pretende la implementación de mecanismo mediante señalamientos informativos en las inmediaciones para sensibilizar a visitantes y trabajadores sobre la importancia de evitar el ingreso de mascotas u otros animales al ecosistema costero. Se cumple. La promovente realizará lo concerniente para mantener en condiciones la playa de anidación y evitará la perturbación a los individuos y además pretende sumarse a las acciones que disponga la autoridad.

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

La **promovente** integra a evaluación el oficio de Compatibilidad Urbanística No. **DUXII/COM/0042/2024**, EXPEDIENTE DEUR-2236/24, de fecha *10 de octubre de 2024*, expedido por el H. XII Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

Conforme a la constancia mencionada, se toma el texto siguiente:

Para el Lote 13/ A-01 en Bucerías, municipio de Bahía de Banderas Nayarit, con una superficie del predio: 702.67 m², uso de suelo o destino de acuerdo con el Plano E-13 Bucerías y La Cruz de Huanacaxtle del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, publicado en noviembre de 2001 en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Nayarit; se determina que el predio está tipificado con uso: Corredor Urbano Costero (**CUC**). Permisibilidad de usos y destinos del suelo de acuerdo a la solicitud, es procedente la utilización del predio para uso **CUC** (Corredor Urbano Costero) con las siguientes características:

(**CUC**) Corredor Urbano Costero vivienda unifamiliar. superficie mínima de lote: 200.00 m², frente mínimo: 6.00





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

ml, densidad: 60 viv/ha, cajones de estacionamiento: 1 por lote privativo, restricciones: frontales: hacia elementos viales: 0.00 ml, hacia playa (Z.F.M.T.): 5.00 ml, laterales: colindante con elementos viales: 0.00 ml, colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.): 10.00 ml, colindante con lote 0.00 ml, traseras: con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.): 5.00 ml, colindante con lote: 3.00 ml, **COS** de: 0.70, **CUS** de: 4.20, niveles máximos de construcción: 6.

MODALIDAD DE USO DE SUELO GENERAL				
NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO		Área de Usos Mixtos (Habitacional, comercial, servicios, equipamiento)		Características del proyecto
		CUC Vivienda Unifamiliar		
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	N° de viviendas / hectárea	60	1
		M ² de terreno bruto/vivienda	167	702.67 (conforme escritura)
		Habitantes / hectárea	265	0.0018
		N° de cuartos de hotel/hectárea	120	0.024
		N° de junior suite, master suite / hectárea	80	N/a
		N° de departamento, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística/hectárea	60	1
	NETA	Máximo n° de viviendas por lote mínimo	1	1
		Superficie mínima del lote (m ²)	200	702.67 (conforme escritura)
		Habitantes / hectárea neta (máxima)	221	0.0018
		Frente mínimo (ml)	6	15
		Lote promedio (m ²)	300	702.67 (conforme escritura)
		Habitantes/hectárea (promedio)	318.24	0.018
		Densidad neta hotelera máxima (cuartos/ha)	200	N/a
Máximo n° de cuartos de hotel por lote mínimo	4	N/a		
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO	Superficie mínima sin construir (%)		30	0.58
	Superficie máxima de desplante (índice C.O.S.)		0.70	0.42
Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico)			6	1
Intensidad de utilización del suelo	Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	Número de veces el área del predio	4.20	0.42





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Espacio de estacionamiento	Áreas habitacionales y de usos mixtos	N° de cajones por lote privativo	1	4
	Áreas de desarrollo turístico	N° de cajones por cuarto hotelero	1	N/a
	Área de equipamiento urbanos e industria	M² de construcción/cajón		N/a
Área de donación para destinos			12	N/a
Restricciones de edificación	Frontales (ml)	Hacia elementos viales	0	
		Hacia playa (ZFMT)	5	
	Laterales (ml)	Hacia elementos viales	0	
		Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.)	10	
		Colindante con lote	0	
	Traseras (ml)	Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.)	5	
		Colindante con lote	3	

Este **proyecto** en Bucerías se vincula estrechamente con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002, ya que Respeta la zonificación y los criterios de riesgo, ya que su emplazamiento se adapta a las restricciones derivadas de la alta potencialidad sísmica y de la conservación de los recursos hídricos. Promueve un modelo de desarrollo sostenible, ya que la calidad en el diseño y la integración de áreas verdes, junto con materiales y técnicas modernas, se alinean con la visión de un crecimiento urbano ordenado y ecológicamente responsable. Además, funciona como herramienta demostrativa al exhibir un modelo replicable de vivienda sostenible, ya que el proyecto impulsa la innovación y la atracción de inversiones, objetivos centrales del **PMDU**. Cuenta con una planificación a mediano-largo plazo, donde estos plazos de ejecución y las fases superpuestas son coherentes con la estrategia de desarrollo urbano que prevé un impacto duradero y una gestión integral del crecimiento.

En resumen, este **proyecto** ejemplifica cómo los lineamientos establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de 2002 pueden materializarse en iniciativas concretas que impulsen la transformación y modernización del entorno urbano de Bahía de Banderas, respetando sus características ambientales y potenciando su desarrollo económico y social.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

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

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

Delimitación del Área de Influencia (AI).

La delimitación de la zona de influencia del **proyecto** se llevó a cabo tomando en cuenta los componentes y factores con los que las actividades por la implementación de las obras principales, así como las de operación y mantenimiento, ya que se encuentra en un ecosistema catalogado como zona y que además el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas Nayarit, (**PMDUBBN**) ha determinado el con vocación de corredor de tipo urbano costero, los niveles de ruido, y Zona Federal Marítimo Terrestre. El ecosistema marino conformado por el océano pacífico y la playa colindante al sitio del **proyecto**, donde predomina la actividad turística de playa, construcciones de hoteles, condominios y clubs ubicados frente a la playa y algunas edificaciones de vivienda residencial.

Los criterios utilizados para definir el área de influencia son los siguientes:

1. Polígono del **proyecto**: El área donde se llevan a cabo las obras y donde se producen los impactos directos sobre los factores ambientales.
2. El **proyecto** y sus actividades: Las acciones propias del **proyecto** que pueden generar impactos.
3. Superficies ocupadas por el **proyecto**: Incluye la relación con el uso y aprovechamiento de zonas federales y su integración al ecosistema costero.

Totalidad de los componentes del medio ambiente: Se considera todo el entorno en el que se ubica el proyecto,





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

junto con un análisis de la extensión de los impactos.

Para determinar el área de influencia, se utilizó el software ArcGIS. Se representó el polígono del **proyecto** y luego se generó un buffer de 100 metros a su alrededor, obteniendo que, la delimitación del margen de influencia que ocasionan las actividades antes mencionadas de manera directa y los impactos que estas generan basado en criterios de decisión ambiental resultando en un área de 31,714.29 metros cuadrados.

Delimitación del sistema ambiental (SA).

Para la identificación del Sistema Ambiental, se consideraron límites naturales de los elementos bióticos y abióticos existentes, con los cuales interactuarán las obras principales y las actividades **proyecto**.

Por lo tanto, se procedió a delimitarla utilizando criterios como: las vías urbanas, la región hidrológica, la cuenca, la subcuenca y el topónimo. Para ello, se empleó el software ArcGIS, generando el polígono correspondiente. Los límites del Sistema Ambiental son los siguientes: al Norte, la carretera 200; al Oeste, un escurrimiento intermitente; al Sur, el Océano Pacífico; y al Este, el topónimo Arroyo Los Picos, que corresponde a la región hidrológica del Río Huicicila. La extensión de la superficie de este Sistema Ambiental es de 60,367 m².

Medio biótico.

Vegetación.

El sitio del **proyecto** se encuentra ubicado en una zona de asentamientos humanos, sin embargo, cercano al sitio podemos encontrar agricultura temporal anual, agricultura temporal permanente y vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia.

El sistema ambiental presenta una diversidad de especies vegetales adaptadas a las condiciones costeras, tales como matorrales, tanto arbustivas y herbáceas, así como ejemplares arbóreos, incluidos, pero no en el sistema ambiental como son manglares o plantas halófilas.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Especies vegetales observadas e identificadas en el sitio del **proyecto**.

Especie	Nombre común	Categoría de riesgo (NOM-059-SEMARNAT-2010)
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil	-
<i>Leucaena sp.</i>	Guaje	-
<i>Musa sp.</i>	Plátano	-
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guásima	-
<i>Scaevola taccada</i>	Mokal de la India	-
<i>Ricinus communis</i>	Higuerilla	-
<i>Antigonon leptopus</i>	San Miguelito	-

De acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT**, que clasifica las especies en riesgo en México, solo se registró la presencia de la especie Palma botella (*Roystonea regia*) en el sistema ambiental. En cuanto al sitio del **proyecto**, ninguna de las especies mencionadas en dicho listado se encuentra presente.

Fauna.

El área de influencia y el sistema ambiental del **proyecto** alberga diversas especies de aves, insectos, pequeños mamíferos y reptiles que se benefician de los elementos que conforman el ecosistema costero.

A partir de las salidas a campo y del trabajo de gabinete, se lograron identificar un total de 18 especies dentro del sistema ambiental. De estas, 8 especies fueron detectadas de forma indirecta mediante bases de datos de divulgación científica de **CONABIO** y la plataforma Naturalista México, a partir de registros que se encuentran dentro del área de estudio. Las 10 especies restantes fueron identificadas directamente en campo.

Especie	Nombre común	Categoría de riesgo (NOM-059-SEMARNAT-2010)
Reptiles		
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana mexicana de cola espinosa	A (Amenazada)
Aves		





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Cynanthus latirostris	Colibrí pico ancho	-
Amazilia rutila	Colibrí canelo	-
Icterus pustulatus	Calandria dorso rayado	-
Glacidium brasilianum	Tecolotito bajoño	-
Soporophila torqueola	Semillero de collar	-
Viero Hypochryseus	Viero dorado	-
Pitangus sulfuratus	Luis Bienteveo	-
Fregata magnificens	Fragata	-
Cathartes aura	Zopilote aura	-
Coragyps atratus	Zopilote común	-

De acuerdo **NOM-059-SEMARNAT**, que clasifica las especies en riesgo en México, de las ocho especies identificadas indirectamente a través de bases de datos científicas; tres están catalogadas en alguna categoría de riesgo. La tortuga verde (*Chelonia mydas*) está en peligro de extinción, la iguana mexicana de cola espinosa (*Ctenosaura pectinata*) es considerada amenazada y la iguana verde (Iguana iguana) se encuentra bajo protección especial. Sin embargo, en relación con el sitio del **proyecto**, únicamente se identificó la presencia de la iguana mexicana de cola espinosa (**Ctenosaura pectinata**), que figura como especie amenazada en el listado.

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 al **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde el **promovente** 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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

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

Descripción del programa de medidas preventivas, correctivas o de mitigación.

Componente ambiental: Atmósfera		
Factor ambiental afectado: Calidad del aire		
Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental/Descripción	Medida de prevención, compensación y/o mitigación
Generación de residuos sólidos	Contaminación del aire por la generación de residuos, mal olor y gases efecto invernadero.	Colocación de contenedores con tapadera para la disposición de los residuos producidos en las distintas etapas del proyecto y con ello evitar la emanación de malos olores.
Emisiones de contaminantes a la atmósfera proveniente de maquinaria.	Contaminación del aire por emisiones a la atmósfera.	-Monitoreo periódico de las emisiones para asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable. -Reducir la generación de residuos. -Instalación de filtros en maquinaria. -Implementación de áreas verdes para cooperar con la absorción del dióxido de carbono.
Factor ambiental afectado: Ruido.		
Emisiones de ruido durante actividades de construcción.	Alteración de los ecosistemas y desplazamiento de especies sensibles al ruido.	-Vigilar y mantenerse por debajo de los niveles máximos de emisión de ruido, los cuales son en zonas habitacionales son de 65 dB de 06:00 a 22:00 y de 62 dB de 22:00 a 06:00 horas. -Uso de maquinaria y equipos con sistema de amortiguación de ruido. -Restricción de actividades ruidosas en





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

		horarios nocturnos. -Monitoreo periódico de los niveles de ruido mediante sonómetros certificados.
Factor ambiental afectado: Temperatura.		
Efecto "isla de calor", presencia de aire más caliente en ciertas zonas.	La implementación del proyecto consideró la ocupación de suelo natural, esta modificación podría influir en la elevación de la temperatura en el sitio, como resultado de la absorción de calor mediante las instalaciones del proyecto .	-Implementación de áreas verdes para reducir el aumento de temperatura del medio ambiente.
Componente ambiental: Agua.		
Factor ambiental afectado: Agotamiento del recurso hídrico.		
Consumo de agua potable.	Estrés hídrico en áreas vulnerables.	-Promover el uso racional del agua durante las distintas actividades llevadas a cabo. -Uso de accesorios de bajo consumo de agua, tales como grifos y llaves de aireadores, sanitarios de bajos consumo, etc.
	Fragmentación de ecosistemas.	-Fomentar la captación de agua de lluvia y conservación de áreas verdes.
Factor ambiental afectado: Alteración del drenaje superficial.		
Construcción del proyecto .	Existe el riesgo de modificación al drenaje superficial en superficies de desplante por obras principales.	-Implementación de sistemas de drenaje urbano. -Conservación de las pendientes en el sitio del proyecto para drenaje natural de aguas pluviales. -Construcción de areneros para prevenir obstrucciones y eliminar partículas sólidas en el agua.
Factor ambiental afectado: Calidad del agua.		
Uso de sustancias químicas.	Contaminación del agua subterránea y superficial, así como cuerpos de agua próximos.	-Correcto almacenamiento de sustancias y residuos peligrosos.
Derrame de residuos peligrosos.		-Conexión a la red municipal de drenaje y alcantarillado para el tratamiento de aguas residuales.
Vertido de aguas residuales.		
Uso de materiales de construcción.	Generación de residuos de manejo especial.	Correcto manejo de los residuos de construcción.
Factor ambiental afectado: Generación de aguas residuales.		





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Servicios sanitarios utilizados por personal operativo.	Emisión de gases tóxicos.	Tratamiento adecuado de agua residuales, contar con servicios sanitarios portátiles.
Aguas residuales por procesos de construcción.	Filtración hacia aguas subterráneas.	Uso de materiales impermeables en áreas de mezclado de materiales de construcción.
Factor ambiental afectado: Infiltración.		
Disminución de la capacidad de infiltración a causa de compactación del suelo, y superficies de desplantes por obras principales.	Reducción de la recarga de acuíferos.	-Uso de materiales permeables para garantizar la infiltración del agua en el suelo. -Conservación de superficies, implementación de jardines.
Factor ambiental afectado: Especies normadas.		
Remoción de la cobertura vegetal y preparación del sitio de la construcción.	Durante los estudios realizados a la fauna del lugar no se encontró ningún espécimen enlistado en la NOM-059-SEMARNAT-2010 , sin embargo, la fauna observada pudiera verse desplazada a causa del desarrollo de la obra.	-Restricción de colecta, captura o caza de individuos de fauna. -Colocación de lonas alusivas a la conservación de especies de flora y fauna nativas, haciendo énfasis a especies dentro de la NOM-059 que pudieran encontrarse en el área de influencia -En el área de playa se implementarán buenas prácticas para conservación del hábitat de tortuga. -Restricción de vehículos en áreas de anidación de individuos de fauna.
Factor ambiental afectado: Modificación del hábitat.		
Asentamiento humano en ecosistema costero.	El crecimiento urbano e invasión a los ecosistemas costeros influyó en la modificación del hábitat de individuos.	-Restricción de colecta, captura o caza de individuos de fauna silvestre. -Se conservarán las áreas que sean de importancia ecológica para el proyecto , así como la vegetación aledaña respetando la composición original del ecosistema costero. -Mantenimiento de la vegetación existente en áreas del proyecto , con el objetivo de mantener y mejorar la conectividad del paisaje y sus componentes.
Factor ambiental afectado: Movilidad (patrones de distribución, efecto barrera)		
Iluminación nocturna, construcción.	Desorientación de individuos de fauna ocasionado por la iluminación nocturna artificial además del efecto barrera que ocasionará la construcción.	-Áreas verdes con vegetación nativa, así como instalaciones del proyecto , conservaran la vegetación, se considera la ornamentación y áreas verdes. -La iluminación se pretende realizar hacia obras principales, y se evitará orientar hacia





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

		zonas de playas.
Factor ambiental afectado: Cobertura.		
Cimentaciones y actividades propias de la construcción.	Pérdida de hábitat, además que al eliminar árboles y arbustos elimina la protección que estos brindan a suelo.	-Implementación de áreas verdes, estas superficies serán más extensas que las ocupadas por las obras principales. -Mantenimiento de áreas verdes dentro del sitio del proyecto , así como vegetación en zona de playa.
	Erosión y degradación del recurso suelo.	Mantener la vegetación natural en la mayor área posible para evitar la exposición del suelo.
	Compactación.	Conservar la capa superficial del suelo fértil y reutilizarla en áreas afectadas, además de incorporar materia orgánica y técnicas de aireación para mantener la calidad del suelo.
	Fragmentación del ecosistema.	Crear corredores ecológicos que conecten áreas naturales y permitan el desplazamiento de especies.
Factor ambiental afectado: Densidad.		
Actividades de preparación del sitio y construcción.	Reducción de la cobertura vegetal y deforestación.	Conservar áreas de vegetación en el área de influencia del proyecto .
	Alteración del microclima.	Diseño de jardines con vegetación nativa para equilibrar el microclima.
Factor ambiental afectado: Diversidad, riqueza y abundancia.		
Actividades de preparación del sitio y construcción.	Alteración de la diversidad, composición y estructura de flora dentro del proyecto por las actividades relacionadas con la construcción.	-Mantenimiento de la vegetación existente en áreas del proyecto , con el objetivo de mantener y mejorar la conectividad del paisaje y sus componentes. -Restricción de colecta de individuos de flora. -Colocación de lonas alusivas a la prohibición de la extracción de especies protegidas.
Factor ambiental afectado: Compactación.		
Actividades propias de los procesos constructivos.	Disminución de la capacidad de infiltración del agua.	Implementación de áreas verdes para reducir la compactación de suelos por maquinarias.
Uso de maquinaria pesada.	Incremento de la erosión del suelo. Reducción del crecimiento de plantas.	
Factor ambiental afectado: Composición del suelo.		





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Preparación del terreno.	Pérdida de materia orgánica.	Uso adecuado de maquinaria.
Excavaciones y movimiento de tierra para cimentaciones.	Modificación de estructura natural del suelo.	-Colocación de barreras para control de polvos para prevenir arrastres y erosión. -Implementación de sistemas de drenaje como cunetas para prevenir inundaciones o interferencia al flujo de agua
Factor ambiental afectado: Erosión.		
Excavaciones y movimiento de tierra.	Alteración de ecosistemas.	Conservación de la vegetación nativa.
	Degradación de suelos a causa de excavaciones.	Utilizar plantas con raíces profundas para contribuir con la fijación de suelos.
	Aumento de contaminación a causa del polvo.	Colocación de barreras para control de polvos para prevenir arrastres y erosión.
Factor ambiental afectado: Uso de suelo.		
Actividades propias necesarias para llevar a cabo el desarrollo del proyecto.	Erosión del suelo.	Reforestar o revegetar áreas afectadas con especies nativas para ayudar con la estabilización del suelo
	Compactación del suelo.	Incorporar materia orgánica para mejorar la porosidad del suelo. Implementar áreas verdes.
	Contaminación del suelo.	Implementar áreas específicas para almacenamiento y manipulación de sustancias químicas, usar contenedores con sistemas de retención para evitar derrames.
	Generación de residuos y escombros.	-Clasificar y reciclar materiales de construcción como concreto, madera y metal. -De la separación de residuos de construcción, estos deberán almacenar y realizar su disposición final en centros autorizados.
	Modificación al drenaje natural.	-Conservar cuerpos de agua cercanos y evitar su obstrucción. -Implementación de obras de drenaje menor como cunetas si el proyecto y el sitio lo permite, así como la colocación de areneros para prevenir inundaciones y dispersión de sólidos o acumulación de sedimentos.

Medidas complementarias, más específicas y orientadas a biodiversidad.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Medidas de mitigación y compensación				
Componente / Impacto Potencial	Medida específica	Acción concreta y cuantificable	Indicador de verificación	Momento de aplicación
Fauna silvestre: especies NOM-059 y fauna local	Rescate, reubicación y liberación previa a la implementación de la obra. Instalación de refugios artificiales como troncos, cajas nido y vegetación estructural.	Rescate de todos los individuos encontrados. Instalación de mínimo 01 refugio por cada 100 m ² de área verde.	Registro fotográfico, fichas de rescate y reporte de instalación de refugios.	Preparación de sitio y durante construcción.
Vegetación y hábitat para fauna	Jardinería exclusiva con especies nativas y mantenimiento de áreas verdes permeables.	Mantener al menos 40% de la superficie como área verde. Plantar especies nativas adaptadas al ecosistema costero.	Listado de especies plantadas, porcentaje de área verde documentada.	Durante construcción y operación.
Manejo de residuos peligrosos y sólidos en suelo y agua	Separación y manejo adecuado de residuos sólidos y peligrosos conforme a normativa.	Disposición mediante empresa autorizada, bitácoras y manifiestos de recolección para residuos peligrosos. Residuos sólidos urbanos, se utilizará el servicio de colecta por parte del municipio.	Bitácoras y manifiestos de disposición final.	Permanente
Generación de aguas residuales en agua y suelo	Conexión a red municipal y uso de dispositivos ahorradores.	Instalación de sanitarios ecológicos, medidor y bitácora de consumos.	Lecturas mensuales del medidor de descarga.	Operación
Iluminación: fauna marina	Uso de luminarias con luz cálida, direccionadas fuera del área de playa.	Instalación de luminarias con horarios programados.	Inventario de luminarias y programa horarios.	Operación





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Servicios ecosistémicos y calidad del paisaje	Conservación y manejo ecológico de áreas verdes. Plantación de vegetación nativa.	Plantar mínimo 1 árbol o arbusto nativo por cada 100 m ² . Evitar uso de agroquímicos.	Reporte de plantación, bitácoras de mantenimiento y supervivencia.	Operación
Participación comunitaria y sensibilización	Capacitación anual a personal sobre conservación de biodiversidad. Implementación de señalizaciones alusivos a la biodiversidad.	Al menos 1 evento de capacitación anual con registro de asistencia y contenidos. Colocación de 2 señalizaciones dentro de proyecto.	Lista de asistencia, fotos y material didáctico. Reporte fotográfico de implementación de señalizaciones.	Permanente

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

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

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

Descripción y análisis del escenario sin proyecto.

En el escenario actual, la zona o área de influencia cuenta con una superficie de 31, 714.29 m², mientras que el cálculo de la superficie del sistema ambiental es de 60,367 m², en el área de influencia inmediata al terreno se desarrollan actividades relacionadas con el turismo, en el cual se concentran aspectos o infraestructura urbana, servicios básicos y algunas comerciales.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

En referencia a la superficie del sistema ambiental, incide con un ecosistema costero, en el cual se incluye la franja costera, y áreas de vegetación propias a asentamiento humanos y otras que son propias a lotes baldíos, sin embargo, se cumplen funciones ecológicas y de protección contra procesos erosivos.

Por la ubicación de este terreno, como se sabe, se encuentra en la localidad de Bucerías, en el municipio de Bahía de Banderas, la cual es una localidad reconocida por su atractivo turístico y su integración en el ecosistema costero.

Respecto al clima que incide en la región, se ha identificado un clima cálido sub húmedo, caracterizado por temperaturas elevadas durante la mayor parte del año y una temporada de lluvias que, combinada con la cercanía al mar influye en la humedad ambiental y en la dinámica de los procesos de erosión y sedimentación. Por encontrarse en un ecosistema costero, la zona forma parte de un entorno donde el oleaje, la acción de las mareas y la incidencia de tormentas son factores determinantes, así como la interacción entre la franja costera que genera procesos naturales de erosión y sedimentación.

De las actividades y de los servicios existentes, las actividades económicas en el área de influencia se encuentran actividades de turismo, lo que implica una alta afluencia de visitantes y un dinamismo comercial vinculado a servicios de hospedaje, gastronomía y recreación. Además, se cuenta con suministro de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, lo que favorece el desarrollo urbano y la calidad de vida tanto de residentes como de turistas.

De los posibles cambios futuros:

Si bien el escenario actual es estable y orientado al turismo, existen tendencias y posibles eventos que podrían modificar significativamente los aspectos ambientales que se encuentran en el área de influencia, incluso en el sistema ambiental.

1. Cambios derivados por tendencias actuales.

a. Cambio climático y aumento del nivel del mar:





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

- i. La tendencia considera proyecciones que indican un aumento gradual del nivel medio del mar y una mayor frecuencia e intensidad de tormentas.
- ii. El posible cambio es en referencia al incremento en la erosión costera, mayor riesgo de inundaciones en áreas bajas y modificaciones en la dinámica de sedimentación de ríos y desembocaduras.
- iii. Mientras que de los impactos en el sistema ambiental podría considerarse la disminución de la elevación relativa del terreno, lo que podría generar las pérdidas de superficies, alterar la biodiversidad y afectar los procesos de recarga de acuíferos.

b. Crecimiento turístico y urbanización:

- i. La tendencia sería el aumento en la demanda turística y el crecimiento de desarrollos inmobiliarios.
- ii. El posible cambio en el incremento de la densidad poblacional, lo que se traduce a una mayor presión sobre los recursos hídricos y energéticos, y cambios en el uso de suelo que podrían afectar la capacidad del sistema ambiental para absorber y procesar escorrentías.
- iii. Sobre los impactos en el área de influencia, la expansión de infraestructuras puede llevar a una mayor impermeabilización del terreno y la pérdida de áreas verdes, exacerbando problemas de drenaje y aumentando la vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extremos.

c. Mejoras en la gestión ambiental y tecnologías de eficiencia:

- i. La tendencia es la adopción de prácticas sostenibles y tecnologías limpias en la gestión de recursos y el diseño urbano.
- ii. De los posibles cambios es la reducción del consumo de agua y energía, y mitigación de impactos ambientales a través de sistemas inteligentes de monitoreo y control.
- iii. Para mitigar los impactos ambientales en el sistema ambiental se podría considerar la implementación de infraestructuras verdes y soluciones de captación de agua de lluvia, la cual podría mejorar la resiliencia del ecosistema costero frente a variaciones climáticas.

2. Escenarios de eventos nuevos o ruptura de tendencias.

d. Eventos hidrometeorológicos extremos:

- i. El escenario es la ocurrencia de eventos climáticos extremos, con mayor intensidad de tormentas, incluso tsunamis, lo que podría desencadenar cambios abruptos en el paisaje, como la remoción masiva de sedimentos y la destrucción de infraestructuras.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

ii. De los impactos, se considera la rápida erosión, inundaciones repentinas y cambios en la línea de costa podrían modificar radicalmente tanto la zona de influencia como es el daño a instalaciones y alteración del uso del suelo, así como la alteración de ecosistemas y pérdida de hábitats críticos.

e. Cambios socioeconómicos bruscos:

i. El escenario podría ser la aparición de crisis económica o cambios en la política ambiental que reducirían la inversión en infraestructura sostenible.

ii. El impacto podría llevar un incremento en la vulnerabilidad del área, al no actualizar o mantener adecuadamente los sistemas de drenaje, protección costera y gestión de recursos, afectando tanto la calidad del ambiente como a la seguridad de la población.

f. Innovaciones tecnológicas disruptivas:

i. El escenario es la introducción de nuevas tecnologías en el manejo y restauración de ecosistemas costeros como es la implementación de barreras inteligentes o sistemas de rehabilitación ecológica de última generación.

ii. El impacto sería que estas innovaciones podrían transformar las interacciones entre infraestructuras y el entorno natural, permitiendo mayor resiliencia y la restauración rápida de áreas degradadas.

3. Interacciones e implicaciones.

La interacción entre las tendencias actuales y la posible ocurrencia de nuevos eventos puede generar escenarios futuros diversos.

a. Aumento del riesgo hídrico: el nivel del mar más alto, combinado con una urbanización intensiva, podría aumentar la frecuencia de inundaciones y escorrentías intensas, alterando significativamente el drenaje superficial y la calidad del agua en la zona.

b. Modificación de la biodiversidad: la pérdida de áreas y el cambio en la dinámica costera pueden afectar la biodiversidad, especialmente en ecosistemas costeros sensibles, lo que a su vez puede reducir la capacidad de regeneración natural del sistema ambiental.

c. Transformación del uso del suelo: ante la presión del crecimiento turístico y urbanístico, se podría producir una fragmentación del territorio, con una pérdida de áreas verdes y la necesidad de reubicar o rediseñar infraestructuras para mitigar los efectos de la vulnerabilidad climática.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

En conclusión, los cambios derivados de tendencias actuales como el cambio climático y el crecimiento urbano y la posibilidad de eventos nuevos o rupturas en dichas tendencias, pueden generar situaciones futuras que alteren la dinámica del drenaje, la biodiversidad y el uso del suelo. Estas proyecciones requieren una planificación adaptativa y estrategias de mitigación, que incluyan el refuerzo de infraestructuras, la implementación de tecnologías sostenibles y la restauración de ecosistemas para garantizar la resiliencia y sostenibilidad del área.

Descripción y análisis del escenario con proyecto.

La superficie del área de influencia tiene una extensión de 31,714.29 m², en esta superficie se concentran las actividades directas e indirectas relacionadas con el **proyecto**, como es la infraestructura urbana, servicios y comercio. Siendo que en sistema ambiental cuenta con un área total de 60,367 m², por lo que esta superficie es mayor, en el cual se considera en su totalidad un ecosistema costero, en el cual se incluye la franja costera y áreas con vegetación.

Las características del entorno, se considera el clima, el cual es cálido sub húmedo, con temporada de lluvias significativa que, junto con la influencia marítima, condiciona procesos naturales de erosión y sedimentación.

En relación al ecosistema costero, esta área presenta vegetación propia o relacionada a asentamientos humanos, en la zona federal marítima terrestre se nota vegetación propia a estos ambientes costeros, los cuales podrían actuar como barreras naturales contra los procesos de erosión, ofrecen protección ante eventos climáticos extremos y brindan importantes servicios ambientales como es la captación e infiltración de agua, captura de carbono, así como hábitats para la biodiversidad.

Respecto a las actividades económicas, el turismo es la principal actividad, sustentando en la belleza natural y la calidad ambiental de la región. Aunado a lo anterior, existe el suministro de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, lo que ha permitido el desarrollo urbano y comercial en la zona.

Del escenario futuro del proyecto y su contexto climático.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

En relación a los impactos derivados de las tendencias climáticas y el desarrollo local, la implementación del proyecto se llevará a cabo sobre un escenario que, ya por sí mismo, está experimentando cambios impulsados por el cambio climático, sin considerar el **proyecto** como un agente de transformación, se incluyen las siguientes tendencias y proyecciones.

1. Aumento del nivel del mar y el proceso de erosión costera:

- a. Tendencia: las proyecciones indican un aumento gradual del nivel del mar en la región, lo que agravará los procesos de erosión y modificará la morfología de la franja costera.
- b. Escenario futuro: se espera que, en las próximas décadas, las áreas bajas y las zonas de desembocadura experimenten una mayor pérdida de suelo y un retroceso de la línea de costa, esto afecta la integridad de la vegetación y dunas, disminuyendo la capacidad de absorber oleajes y protección a la infraestructura.

2. Eventos climáticos extremos:

- a. Tendencia: se prevé una mayor frecuencia e intensidad de tormentas, huracanes e inundaciones.
- b. Escenario futuro: la región podría experimentar episodios de inundaciones más severas y repentinas, lo que incrementaría la vulnerabilidad de las infraestructuras existentes y podría, a mediano y largo plazo, forzar la reubicación de ciertas actividades económicas y servicios públicos.

3. Impacto en los ecosistemas y servicios ambientales:

- a. Pérdida de biodiversidad y servicios; los ecosistemas costeros, que actualmente ofrecen servicios esenciales como la protección contra la erosión, la filtración del agua y el turismo, podrían sufrir una degradación significativa.
- b. Pronóstico: se estima que, sin intervenciones adaptativas, la pérdida de áreas con vegetación costera podría alcanzar entre un 20% y un 30% de su extensión actual, con la consiguiente disminución en la prestación de servicios ambientales. Esto implicaría también pérdidas económicas considerables, especialmente en el sector turístico, al reducir la calidad ambiental y aumentar los costos de adaptación y reconstrucción de infraestructuras.

4. Cambios en la dinámica hidrológica:

- a. Tendencia: la modificación natural del drenaje y las alteraciones de las cuencas hidrológicas en el contexto de un clima cambiante.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

b. Escenario futuro: la escorrentía, la calidad del agua, la recarga de acuíferos podría verse afectadas por la intensificación de lluvias y cambios en los patrones de precipitación, generando mayores desafíos para el manejo y la sostenibilidad de los recursos hídricos locales.

5. Presiones socioeconómicas y urbanísticas:

a. Crecimiento turístico y urbanización: la demanda turística y el crecimiento demográfico pueden ejercer una presión adicional sobre el uso del suelo y los recursos naturales.

b. Pronóstico: sin intervenciones planificadas, el aumento en la densidad poblacional y la expansión urbana podrían intensificar la impermeabilización del terreno y reducir las áreas verdes, aumentando la vulnerabilidad de la zona frente a eventos climáticos extremos.

De los pronósticos futuros y escenarios de riesgo.

1. Escenarios proyectados sin la considerar medidas de mitigación:

a. Escenario de continuidad tendencial: la zona de influencia y el sistema ambiental seguirán mostrando un deterioro progresivo debido al aumento del nivel del mar y la intensificación de eventos extremos.

La pérdida gradual de vegetación costera reducirá la capacidad natural de protección contra la erosión y las inundaciones, lo que, a su vez, impactará negativamente el valor económico del sector turístico.

b. Escenario de ruptura o evento extremo: la ocurrencia de un evento climático de alta intensidad como un huracán de categoría alta, incluso un tsunami podría desencadenar una pérdida súbita y significativa de áreas costeras, modificando radicalmente el paisaje y los servicios ambientales.

En este escenario, se podrían evidenciar pérdidas económicas inmediatas en infraestructura, turismo y calidad de vida, lo que obligaría a replantear estrategias de adaptación y, en casos extremos, la reubicación de infraestructuras y asentamientos.

c. Impacto económico: las pérdidas en los ecosistemas costeros se traducirán en una disminución de los servicios ambientales como es la protección contra la erosión, calidad del agua, recreación y, por ende, en menores ingresos derivados del turismo.

Se estima que, en un escenario de cambio climático continuo sin intervenciones adaptativas, las pérdidas económicas podrían representar un incremento significativo en los costos de adaptación, rehabilitación y,





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

potencialmente, en la necesidad de inversión en infraestructuras de protección costera.

En conclusión, este escenario, siendo la localidad donde se implementará el **proyecto**, se caracteriza por un entorno costero con servicios ambientales robustos que, sin embargo, están sujetos a las presiones naturales y antropogénicas. Con base en las tendencias de cambio climático, incluyendo el aumento del nivel del mar, la mayor frecuencia de eventos extremos y la intensificación de procesos erosivos, se proyectó que el área de influencia y el sistema ambiental enfrentarán una progresiva degradación que afectará tanto a la biodiversidad como a los servicios ambientales esenciales para las actividades de turismo y la calidad de vida.

Estos pronósticos indican que, sin la implementación de las medidas necesarias, la región podría sufrir pérdidas de hasta un 20-30% en áreas de ecosistemas costeros críticos, con consecuencias económicas y sociales notables, la implementación del **proyecto** se desarrollará sobre este escenario, siendo fundamental comprender y anticipar estos cambios para orientar las futuras estrategias de gestión y restauración en la zona.

Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación.

El sitio del **proyecto** se encuentra en un ecosistema costero, en el que predomina el clima cálido sub húmedo y una alta vulnerabilidad a procesos erosivos, oleaje de tormentas y eventos climáticos extremos. Además, la actividad turística es una de las principales fuentes económicas de la región, y los servicios básicos como agua potable y alcantarillado, así como el suministro de energía eléctrica están disponibles en el área de influencia y en el sistema ambiental, lo que ha permitido el desarrollo urbano.

El objetivo es la implementación del **proyecto** con las medidas de mitigación y compensación que, al aplicarse en conjunto, reduzcan impactos ambientales que podrían generarse, y que estas formen mejoras en la calidad ambiental, en la resiliencia de los ecosistemas costeros y en la prestación de los servicios ambientales como es la protección contra procesos erosivos, la filtración de agua, la captación de carbono y la recreación.

De las medidas de mitigación propuestas.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Estas buscan la reducción directamente de los impactos negativos derivados por la implementación del **proyecto** y la operación del mismo.

1. Diseño resiliente y materiales de baja huella: el uso de materiales anticorrosivos y de bajo impacto como son cementos ecológicos o materiales reciclados que puedan disminuir la emisión de gases de efecto invernadero durante la construcción de las obras principales.

El diseño estructural estará adaptado a las condiciones costeras, con refuerzos y protección ante procesos erosivos.

2. Optimización de sistemas de agua y energía: la instalación de accesorios de bajo consumo como grifos con aireadores, así como inodoros de doble descarga y sistemas de captación y reutilización de agua de lluvia.

La implementación de sistemas de energía eficiente como la iluminación LED, equipos de climatización de alta eficiencia y, en lo posible y futuro, la incorporación de energía renovable como paneles solares.

3. Control del drenaje y gestión contra la erosión: el diseño de sistemas de drenaje pluvial que respetan las rutas naturales del agua, uso de canalizaciones y cunetas, y la instalación de areneros para retener sedimentos. El uso de técnicas de estabilización del suelo, como revegetación de superficies para minimizar la pérdida de suelo y la escorrentía.

4. Monitoreo y mantenimiento preventivo: la instalación de sensores y sistemas de IoT y sistemas de monitoreo ambiental que permiten la detección temprana de cambios en parámetros críticos, como sería el nivel del mar, salinidad y erosión. Así como programas de mantenimiento periódico para asegurar el óptimo funcionamiento de las obras principales, equipos y mobiliario.

De las medidas de compensación propuestas.

Estas medidas están orientadas a la restauración, mejora o reemplazo de los servicios ambientales y elementos del ecosistema que se verán afectados, de forma que se generen beneficios ambientales adicionales.

1. Restauración y reforestación: la revegetación de especies nativas en la superficie del sitio del **proyecto** o áreas que sean vulnerables para la mejora de la estabilidad del suelo y el aumento de la captación de carbono. Creación de áreas verdes que no solo restauran la biodiversidad, sino que también ofrecen espacios de recreación y relajamiento al sitio del **proyecto**.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

2. Infraestructura verde y ecosistemas restaurados: la implementación de jardines y espacios verdes en áreas de desplante, que ayudan a filtrar contaminantes, reducir la temperatura y mejora la calidad del aire y disminución de ruido ambiental. Conservación de dunas costeros y vegetación propia de ambientes costeros que son fundamentales para la absorción de oleajes, la protección contra la erosión y la conservación de áreas críticas para la biodiversidad.

3. Compensación económica y programas comunitarios: elementos de visuales de concientización que fomenten el manejo sostenible de los recursos naturales y el turismo ecológico.

Mejoras esperadas en el área de influencia y sistema ambiental.

La implementación conjunta de las medidas generará mejoras en el entorno.

1. Reducción de impactos físicos: menores alteraciones del drenaje natural y reducción de la escorrentía y la erosión, debido a la optimización de sistema de drenaje y estabilización del suelo.

2. Mejor calidad de agua y del suelo: disminución de sedimentos y contaminantes en los sistemas de alcantarillado y en áreas verdes, gracias a la instalación de areneros, manejo adecuado de pendientes y sistemas de tratamientos de aguas.

3. Incremento en la biodiversidad y captación de carbono: la implementación de jardines o áreas verdes en el sitio del proyecto, así como la conservación de vegetación propia de ambientes costeros y dunas contribuirá a la mitigación del cambio climático mediante la captura de CO₂.

4. Beneficios sociales y económicos: un área de influencia con mejor calidad ambiental puede potencializar la imagen turística de la región, aumentando la resiliencia ante eventos climáticos extremos y reducirá los costos de mantenimiento a largo plazo. La derrama económica por la implementación del proyecto se traducirá en la generación de empleos directos e indirectos, así como la recaudación de contribuciones fiscales en sus diferentes niveles.

La implementación de infraestructuras verdes y programas de compensación fortalecerá el sentido de pertenencia y la capacidad de adaptación de la comunidad local.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

En resumen, por la implementación del proyecto y la aplicación de las medidas, este proyecto no solo permitirá minimizar los impactos negativos sobre el ecosistema costero, sino que también generará mejoras sustanciales en el área de influencia y el sistema ambiental. Mediante el uso de tecnologías sostenibles, el diseño adaptado y programas de restauración, se busca transformar el entorno, logrando una mayor resiliencia frente al cambio climático y fortaleciendo la calidad de vida de la comunidad local.

11 Opiniones recibidas.

En respuesta al oficio núm. 138.01.03/0794/2025 de fecha *11 de marzo de 2025*, la dependencia **OROMAPAS** informa en el oficio **D.G.-0567/2025** de fecha *16 de abril de 2025* lo siguiente:

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

-Si hay servicio de agua potable por parte de este Organismo Operador.

-Si 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 vector) propiedad del Organismo Operador a los Consejos de Agua, a particulares, comerciales e industriales, se realizará aplicando el cobro apegado al reglamento interno de este Organismo Operador y teniendo siempre como prioridad la ciudadanía y usuarios en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

12 Análisis Técnico.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

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.

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

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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

14 de marzo de 2025, que se citan a continuación: 1°, 42° 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 **"BRISAMARE: SHOWROOM-DEPARTAMENTO"** a ubicarse en Calle Playa los Picos, lote 13, Manzana A-01, en la localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

En un predio de 702.67 m² de superficie, se autoriza la construcción, operación y mantenimiento de un departamento muestra, el **proyecto** incluye una caseta de ventas o Showroom y un departamento muestra de un nivel, con una altura máxima de 4.24 metros sobre el nivel de banqueta, abarcando una superficie total aproximada de 297.12 m², así como áreas exteriores que serán compartidas entre las obras, y que comprenden a una superficie de aproximadamente 408.15 m² (áreas no techadas), estas áreas están conformadas por jardines, espacios verdes, un estacionamiento con capacidad para cuatro (04) vehículos, y un bicipuerto para cuatro (04) unidades.

El desglose de espacios en el diseño del proyecto arquitectónico muestra dos áreas principales, la primera es un Showroom o caseta de ventas y un Departamento muestra, cada uno de estos con funciones específicas.

La caseta de ventas o Showroom, será una estructura temporal y que se encuentra ubicada dentro del predio propiedad del promovente, por otro lado, el departamento muestra, será la réplica completamente amueblada y decorada de las unidades residenciales que se ofrecerán en el desarrollo futuro.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

Respecto a las obras existentes dentro del predio del proyecto se contempla la conservación parcial de las construcciones, específicamente aquellas que presentan condiciones estructurales favorables y cuya funcionalidad es compatible con el uso proyectado.

Por otro lado se ha preveisto la demolición controlada de ciertos elementos estructurales, tales como losas y muros de fachada, sumando un volumen total de 4 m³.

Desglose de espacios del **proyecto** (obras principales).

Superficies requeridas de Showroom (caseta de ventas) y Departamento muestra		
No.	Espacio	Superficie requerida m ²
1	Showroom (caseta de ventas)	196.66
2	Departamento muestra	100.46
Total		297.12

Espacios de Showroom (caseta de ventas) y Departamento muestra				
No.	Zona	Funcionalidad	Descripción	Superficie Requerida (m ²)
1	Zona administrativa	Espacio destinado a la gestión y operación interna del Showroom.	Oficinas	9.52
			Sala de juntas	14.55
2	Zona de ventas	Área diseñada para la interacción directa con clientes potenciales y la exhibición de productos o servicios.	Showroom principal	30.92
			Recepción	26.51
3	Zona común	Son espacios compartidos que mejoran la experiencia del visitante y fomentan la convivencia.	Sala lounge	38.04
			Pasillos (circulaciones interiores)	45.53
			Jardines techados	07.45
4	Zona de servicios	Es la infraestructura funcional que da soporte a las operaciones y al personal del Showroom.	Cocineta	9.03
			Baños	10.61
			Punto limpio	04.50
Total				196.66





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

El departamento muestra, hasido diseñado para representar un espacio residencial moderno, y se encuentra conformado por área habitables y de servicio, es preciso mencionar que no estará habilitado para uso funcional, así como también ningún tipo de instalación hidrosanitaria, a excepción de la instalación pluvial que si será funcional, a continuación se presentan los elementos que lo conforman y su superficie requerida.

Espacios de Departamento muestra y superficie requerida			
No.	Zona	Descripción	Superficie requerida (m ²)
1	Áreas habitables	Comedor-cocina	22.59
		Sala	16.62
		Recamara	22.98
		Terraza	23.41
2	Áreas de servicio	Cuarto de planchado	6.00
		W.C.	8.86
Total			100.46

En el presente **proyecto** se identificaron áreas exteriores, mismas que son compartidas entre el Showroom (Caseta de ventas) y el Departamento muestra, dichas superficies funcionan como conexiones y de servicios entre ambos elementos.

Áreas exteriores compartidas y superficies requeridas		
No.	Espacios (área no techada)	Superficie requerida (m ²)
1	Caminamientos exteriores	76.76
2	Jardines y áreas verdes (Landscape)	271.72
3	Estacionamiento	55.23
4	Circulaciones interiores	04.44
Total		408.15

Todo esto en el predio delimitado por el siguiente cuadro de construcción:

V	Coordenadas UTM de Predio propiedad
---	-------------------------------------





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

	X	Y
1	463,689.254	2,295,712.237
2	463,703.825	2,295,708.624
3	463,692.493	2,295,662.668
4	463,678.106	2,295,666.739
Superficie= 702.67 m²		

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

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

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

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo deberá acompañarse del documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, a través del cual esa instancia haga constar que el **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en la resolución; el no contar con el oficio de la **PROFEPA** que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

TERCERO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que el **promoviente** 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. - El **promoviente**, 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. - El **promoviente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta 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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, el **promoviente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

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

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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

CONDICIONANTES

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

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

- 1 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 **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. En caso de iniciar obras sin contar con la concesión o la desincorporación del régimen de dominio público de la superficie de **ZOFEMAT** se declara que este resolutivo dejara de surtir efecto en todas y cada una de sus partes.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

2. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, el **promoviente** deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
3. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
4. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
5. En un plazo **máximo de tres (3) meses** contados partir de la recepción del presente oficio, deberá establecer un mecanismo de coordinación con las instancias de protección civil correspondientes y al menos con un grupo de la sociedad civil autorizado, para el manejo y protección de especies de fauna silvestre, sea nativa o exótica, que pudieran considerarse perjudicial o de riesgo para la población civil o sus bienes.
6. 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. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
8. 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**, el **promoviente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

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.

- 9 Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despaje y cortes, el **promoviente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
- 10 En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promoviente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promoviente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
- 11 Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad del **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

fosas sépticas.

12. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
13. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
 - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario o legal posesionario del predio de destino.
14. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
15. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

OCTAVO. - El **promoviente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a esta Oficina de Representación y 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 además de lo anteriormente mencionado en el presente término. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2040/2025

RLGEEPAMEIA.

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

DECIMOTERCERO. - Se hace del conocimiento al **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.

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Aarón Israel Enríquez Castillo**, representante legal de la persona moral denominada **CORPORACIÓN INMOBILIARIA CASTILLA, S.A. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ.

- c.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.**- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA.**-Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO.**- Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.**- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- CDMX.
- c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.**- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- c.c.p. Archivo 18NA2025TD008

No. Bitácora: 18/MP-0132/02/25
JRG/OTA/APT/jcc

