

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

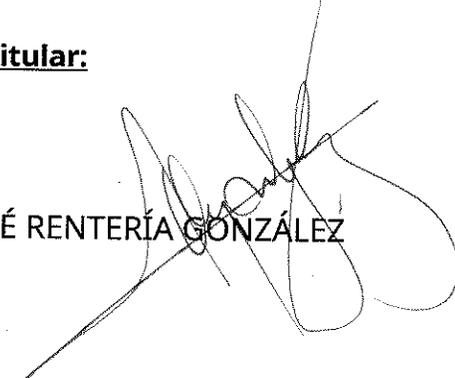
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

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

Firma del titular:

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



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

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

Disponible para su consulta en:

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





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

Tepic, Nayarit a 10 de junio de 2025

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. LEONARDO ANTONIO LERMA PICA
Representante legal de la persona moral denominada
VAVI DIRECCIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el C. Leonardo Antonio Lerma Pica, apoderado legal de la persona moral denominada **VAVI DIRECCIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la promotente, para el proyecto "**DESARROLLO HABITACIONAL CAMICHIN**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en Calle Francisco I. Madero No. 17-A, en la localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; en el lote identificado con el número 17, de la manzana 017, coordenadas UTM de referencia: X= 464,909.721, Y= 2,295,071.596, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 15 de noviembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha del 04 de noviembre del mismo año, mediante el cual el **promotente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2024TD079**.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

- II. Que el 21 de noviembre de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/0051/24, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 14 al 20 de noviembre de 2024 y extemporáneos.
- III. Que el 25 de noviembre de 2024 mediante escrito con fecha del 07 de noviembre del mismo año, el **promovente** presentó la página del periódico del 21 de noviembre de 2024 en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).
- IV. Que mediante oficios 138.01.03/5808/2024 y 138.01.03/5809/2024 ambos del 27 de noviembre de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología y al Organismo 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.
- V. Que mediante oficio 138.01.03/5811/2024, del 27 de noviembre de 2024, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (SDS) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que el 02 de diciembre del 2024, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la MIA- P a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- VII. Que mediante oficio núm. 138.01.03/5891/2024 del 04 de diciembre de 2024 esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), solicitó un informe a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) respecto al **proyecto**.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

- 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 **138.01.03/5909/2024** del *04 de diciembre de 2024*, 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 *12 de diciembre de 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. D.G. 1146/2024 a través del cual **OROMAPAS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/5809/2024** referido en el Resultando IV del presente oficio.
- X. Que el *03 de marzo de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito a la fecha de su presentación, mediante el cual el **promovente** dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/5909/2024** referido en el Resultando VIII del presente Oficio.
- XI. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios referidos en el Resultando IV, V 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: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el *14 de marzo de 2025*.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la



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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

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.
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**.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación 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 presentada, y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en éstas, el **proyecto** consiste en la terminación de la construcción y operación y mantenimiento de una vivienda plurifamiliar vertical de 7 niveles, la cual estará conformada por un total de 27 departamentos de 1 y 2 recamaras, sótano y Roof Top, abarcando un polígono de 813.79 m², asimismo contará con 17 cajones de estacionamiento, bodegas y circulaciones, además de áreas de amenidades en el Roof Top como alberca, asoleadero y amenidades.

El presente **proyecto** estará ubicado en la localidad de Bucerías, específicamente en la calle Francisco I. Madero núm. 17-A, en Bahía de Banderas, Nayarit; abarcando únicamente Propiedad Privada, distribuido de la siguiente manera:

-**Nivel de sótano.** Estacionamiento, bodegas y circulaciones.

-**Planta baja.** Lobby, recepción y cuatro departamentos



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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

-**Primer nivel.** Cuatro departamentos (Conformados por sala, comedor, cocina, 2 baños, 2 recamaras y terraza), circulaciones, elevador y escaleras.

-**Segundo nivel.** Siete departamentos tipo estudio (6 departamentos conformados por sala, cocina, 1 recamara, 1 baño y terraza y 1 departamento completo con sala, cocina, comedor, 2 recamaras, 2 baños y terraza) y circulaciones.

-**Tercer nivel.** Cuatro departamentos (Conformados por sala, comedor, cocina, 2 baños, 2 recamaras y terraza), circulaciones, elevador y escaleras.

-**Cuarto nivel.** Cuatro departamentos (Conformados por sala, comedor, cocina, 2 baños, 2 recamaras y terraza), circulaciones, elevador y escaleras.

-**Rooftop.** Alberca, bar, asoleadero y amenidades.

Respeto a la obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. **PFPA/24.5/2C.27.5/0027/24/0077**, de fecha *23 de septiembre de 2024*, mediante la cual se sanciono a la **promovente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es:

...“se observa la construcción de un edificio en obra negra (sin muros enjarrados y puras columnas de concreto con lozas terminadas en cada nivel), el cual esta conformado por sótano-estacionamiento, planta baja y cinco niveles; al momento de la inspección el proyecto no se encuentra trabajando esta suspendido de toda obra y actividad”

	Obras existentes		Obras sancionadas por PROFEPA		Diferencia de superficie entre obras existentes y sancionadas
PLANTA BAJA	479.31	m ²	479.31	m ²	0.00 m ²
PRIMER NIVEL	594.70	m ²	594.70	m ²	0.00 m ²
SEGUNDO NIVEL	600.51	m ²	600.51	m ²	0.00 m ²
TERCER NIVEL	600.51	m ²	600.51	m ²	0.00 m ²
CUARTO NIVEL	600.51	m ²	600.51	m ²	0.00 m ²
QUINTO NIVEL	600.51	m ²	600.51	m ²	0.00 m ²
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	3476.05	m²	3476.05	m²	0.00 m²
	% Avance	m²	% Avance	m²	m²
Obra negra	100%	3,476.05	100%	3,476.05	0





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

Obra gris	40%	-	40%	-	0
Obra blanca	2%	-	2%	-	0
Avance general de la obra	47%	-	47%	-	0

Descripción del proyecto por etapas.

Etapa de construcción.

En esta parte del **proyecto** se llevará a cabo la conclusión de la obra, que incluirá lo siguiente:

- Estructuras extras.
- Albañilería.
- Impermeabilización.
- Estructuras de acero.
- Carpintería.
- Granito y mármol.
- Cancelería.
- Pisos y lambrines.
- Tabla roca.
- Pintura.
- Aplanados.
- Electrodomésticos.
- Gimnasio.
- Jardinería.
- Alberca.
- Elevador.
- Instalaciones hidráulicas.
- Grifería y accesorios.
- Aire acondicionado.
- Sistema contra incendio.
- Instalaciones eléctricas.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

- Instalaciones de voz y datos.

Etapa de operación y mantenimiento.

Las actividades en comento consistirán en la limpieza y mantenimiento normal de instalaciones de electricidad, agua y sanitarias, entre otros aspectos. También será realizado un mantenimiento constante de exteriores que consiste en el pintado de las paredes y fachadas principalmente. Asimismo, de ser necesario, se darán mantenimientos mayores y, en su caso, remodelaciones. Con respecto a la fauna nociva, se contratará el servicio que realizará fumigaciones periódicas preventivas con productos autorizados.

En los que se refiere a las tecnologías propiamente dichas para la emisión y el control de residuos líquidos (aguas sanitarias y jabonosas) se incorporarán directamente al sistema de tratamiento de aguas residuales del municipio. Los residuos sólidos que se generarán serán los comunes (papel periódico, papel higiénico, cartón, desperdicios de comida, latas de aluminio, plástico, entre otros) para lo cual se contempla un programa de manejo de residuos sólidos, el que considerará entre otras metas, separar los materiales sintéticos de los residuos orgánicos.

De manera general, se considera que el programa de mantenimiento se refiere básicamente a la conservación del buen estado de las edificaciones, del sistema de electrificación, de agua entubada del drenaje sanitario y vialidades, cuidando o manteniendo su buen estado y seguridad, estas acciones son consideradas como permanentes.

Programa de mantenimiento.

Actividad	Periodicidad			
	Diaria	Semanal	Mensual	Anual
Limpieza				
Pintura				
Control de residuos sólidos				
Control de residuos líquidos				
Control de fauna nociva				
Instalaciones eléctricas				
Instalaciones hidrosanitarias				
Instalaciones especiales				

Etapa de abandono del sitio.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

En esta etapa se realizará un análisis de todas las instalaciones, en sus diferentes funciones y componentes, para determinar su viabilidad en torno a una probable rehabilitación o sustitución de estas, o en su caso demolición y restablecimiento del sitio a las condiciones que imperaban antes de la implantación del **proyecto**.

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

Etapa de construcción.

Residuos sólidos.

Residuos sólidos urbanos (RSU).

En esta etapa se estima la presencia de 30 personas en los trabajos. El volumen resultante será enviado al relleno sanitario del municipio de Bahía de Banderas, previa solicitud del servicio.

Bajo este referente, se considera una aportación de 0.291 Kg/ Hab/ día, por lo que:

RSU generados: 30 personas X 0.291 Kg/ Hab/ día

RSU generados: 8.73 kg/ día

Por 7 días:

RSU generados: 8.73 kg/ día X 7 días

RSU generados: 61.11 Kg/ semana

RSU generados: 244.44 Kg/ mes

Residuos de la construcción.

Se estima una producción de 6.07 m³/ semana, es decir 182.25 m³/ mes.

Residuos peligrosos.

El **proyecto** no presenta condiciones o características para la generación de residuos peligrosos. No obstante, si es posible la contaminación por derrame fortuito de hidrocarburos, por operación vehículos de transporte personal. En este caso el suelo contaminado se tratará como un residuo peligroso y se manejará conforme a la normatividad en la materia.

Residuos líquidos y/o fecales.

Para el servicio sanitario de los trabajadores, se contratarán letrinas sanitarias portátiles a una empresa





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

debidamente acreditada para el manejo y disposición final de los residuos fecales generados en el **proyecto**. Se dispondrá de diez sanitarios portátiles.

Emisiones a la atmósfera.

Las emisiones (gases y ruido) provendrán principalmente de la operación de camionetas para el trasiego de materiales y residuos de la construcción.

Etapa de operación y mantenimiento.

Se espera tener una afluencia de 81 personas, las que generarán los siguientes residuos:

Residuos sólidos urbanos.

Se estima una aportación aproximada de 1.0 kg Hab/ día (1), por lo que:

RSU generados/ día: 81 Kg

RSU generados/ semana: 567 Kg

RSU generados/ mes: 2,268 Kg

RSU generados/año: 27,216 Kg

El **proyecto** no presenta condiciones o características para la generación de residuos peligrosos. No obstante, si es posible producir residuos considerados como peligrosos producto de residuos de pinturas y de limpieza de equipos mecánicos, estos se manejarán conforme a la normatividad en la materia.

Residuos líquidos y/o fecales.

Las aguas residuales por generar tendrán una magnitud conforme a lo siguiente:

Dotación de agua para uso y consumo doméstico: 243/ lt/ Hb/ día

Coefficiente de aportación para aguas negras: 0. 70

El modelo matemático por emplear es:

Flujo de aguas negras: Población X Dotación X Coeficiente de aportación de Aguas Negras/ Segundos por día

Aplicando el modelo matemático se tiene que:

Flujo de aguas negras: (81 Hab) (243 litros/ Habitante/ día) (0.70) / 86400

Flujo de aguas negras: 0.16 lt/ s (13.81 m³/ día)





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

Estimación de gases de efecto invernadero.

Etapa de construcción.

Se utilizarán camionetas para el retiro de residuos de la construcción y del personal, un total de 2 camionetas.

Cantidad estimada de consumo de combustibles.

Maquinaria/ Camiones	Combustible	Consumo Por hora (lt/hr)	Consumo Por jornada (*) (lt)	Cantidad de Combustible en la Etapa de construcción (lt)
2 Camioneta pick up	Gasolina	5	15	20700

(*).- Jornada efectiva de 3 horas para camionetas, 12 meses.

Consumo de combustible en la etapa de construcción.

Combustible	Emisiones		
	CO ₂	CH ₄	N ₂ O
Gasolina	44.51	160.05	5.14
Total	44.51	160.05	5.14

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

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

Que el **promoviente** solicitó a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

dentro de los Artículos 28º Fracción IX de la LGEEPA y Capítulo III Artículo 5º inciso Q) del RLGEEPAMEIA.

Que el **promoviente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente (**LGEEPA**), del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente en materia de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), de la Ley General del Cambio Climático, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGR**) y su Reglamento, y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

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 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.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

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	Vinculación
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.	<i>La ejecución del proyecto requiere la utilización de vehículos a gasolina, que se utilizarán para labores de supervisión y para el transporte de personal. Dichos vehículos contarán con el mantenimiento preventivo para asegurar el mínimo de emisiones de gases contaminantes, de acuerdo con lo estipulado en la norma.</i>
NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental-especies nativas de México, de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión o cambio—lista de especies en riesgo.	<i>De acuerdo a lo expuesto el proyecto no tendrá relación o interacción con especies de flora o fauna silvestre, por lo que no se aprecia una vinculación directa. No obstante, y de manera casi fortuita, es posible que alguna especie sobre todo de aves en estatus pudieran cruzar por el área del proyecto aunque sin llegar a utilizarlo como lugar de paso pues el sitio carece de todo elementos que le pudieran servir de refugio, alimentación o reproducción. Por lo demás el promovente no está en condición de realizar una propuesta que implique el abordaje de los temas expuestos en la norma de referencia.</i>
NOM-080-SEMARNAT-1994. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos en circulación, y su método de medición.	<i>La operación del proyecto requiere la utilización de vehículos distintos, que se utilizarán para labores de construcción, supervisión y operación y mantenimiento. Dichos vehículos contarán con el mantenimiento preventivo para asegurar el mínimo de emisiones de ruido de acuerdo a lo estipulado en la norma</i>
NOM-081-SEMARNAT-1994. que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.	<i>Es importante señalar que en el proyecto no existirán equipos que por su naturaleza generen ruidos o emisiones de magnitud considerable como lo puede ser una caldera o un sistema de refrigeración y aire acondicionado centralizado. El ruido que se generará provendrá del trasiego en áreas de cocina y lavandería y la propia actividad de residentes y trabajadores del proyecto.</i>
NOM-161-SEMARNAT-2011. Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de estos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.	<i>Es probable que en las instalaciones se generen residuos de manejo especial por lo que se dará el manejo adecuado a los residuos sólidos urbanos y otras como lo pueden ser los empaques de cartón y plásticos de los diversos insumos que requiere la planta de beneficio, para lo cual se implementará un plan de manejo de residuos.</i>

De la vinculación con el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PDUBB).

De acuerdo con lo manifestado por el **promovente**, el área del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto No. 8430 y publicado el 01 de





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

junio de 2022 en el periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit, se determina que el predio esta tipificado con uso: **CUC** (Corredor Urbano Costero).

Revisión del cumplimiento Normativo del **proyecto**.

Normatividad de utilización del suelo		Corredor Urbano Costero			Proyecto	Observaciones
Concepto	CUC Vivienda plurifamiliar vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar Horizontal	Vivienda Plurifamiliar Vertical	Vivienda Plurifamiliar Vertical	
Densidad permitida bruta	Densidad máxima de viviendas/has.	60	100	82	18.49 ^a	Si cumple
	M ² de terreno bruto por vivienda	167	100	122	540.81 ^a	Si cumple
	Densidad máxima hab/has	265	442	362	40.73 ^b	Si cumple
Densidad permitida neta	Máximo numero de viviendas por lote mínimo	1	2	4	6,6	No cumple
	Máximo numero de viviendas para el lote de 816.97 m ²	4	10	16	27	No cumple
	Sup. mínima de lote (m ²)	200	160	200	816.97	Si cumple
	Habitantes por hectárea neta (máxima)	221	553	884	1,196.37	No cumple
	Frente mínimo	6	10	12	20	Si cumple
Intensidad de ocupación del suelo	Superficie mínima sin construir (%)	30	50	55	23.07	No cumple
	Superficie máxima de desplante (Índice COS)	0.70	0.5	0.45	0.77	No cumple
Niveles máximos de construcción		6	6	6	6	Si cumple
Intensidad de utilización del suelo	Intensidad máxima de construcción (CUS) (número de veces el área del predio)	4.20	3.00	2.70	4,50	No cumple
Espacio de estacionamiento	Áreas habitacionales y usos mixtos (número de	1	2	4	4	Si cumple





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

		cajones por lote privativo)					
Restricciones de edificación	Frontales (m) hacia elementos viales	0	0	0	0	0	Si cumple
	Laterales (m) colindante con lote	0	0	3	0	0	No cumple
	Traseras (m) colindante con lote	0	0	5	0	0	No cumple

El documento se elaboró con base en la constancia de compactibilidad urbanística. Con base en lo señalado se puede observar que el **proyecto** no cumple con los lineamientos relativos a: máximo número de viviendas por lote mínimo, habitantes por hectárea neta máxima, superficie mínima sin construir, superficie máxima de desplante e intensidad máxima de construcción.

No obstante, al ser los anteriores lineamientos, expresiones de densidad neta impuesta para el predio en términos del artículo 3 fracción IV del Reglamento Municipal de Zonificación y usos de suelo, por lo que se solicitará que estos rubros sean autorizados atendiendo a lo que se dispone la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en sus artículos 59 y tercero y quinto transitorio.

En lo que hace a la restricción de niveles máximos de construcción se tiene que el **proyecto** si cumple, siendo necesario precisar que el **proyecto** cuenta con 6 niveles sin considerar el sótano. Adicionalmente y con sustento en lo que permite el artículo 30 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Bahía de Banderas, el **proyecto** cuenta con una adición en la azotea del nivel 6, para servicios complementarios (Rooftop) la cual no supera el 40% de la superficie de la azotea.

Finalmente se precisa que el **proyecto** tampoco cumple con las restricciones laterales con lote, ni con la restricción trasera colindante con lote. En estos casos se solicitará que se admita la justificación en función del análisis del contexto en términos de lo que dispone el artículo 29, fracción I del reglamento municipal de Zonificación y Usos de Suelo, con relación al tercero y quinto transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

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

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

Área de influencia del proyecto.

Dado que el **proyecto** tiene sus límites bastante definidos y delimitados, tanto física como legalmente, y que además se ubica en una zona urbana en donde todos sus componentes (edificios, vialidades, etc.) tienen relación unos con otros, se ha determinado que esta área de influencia indirecta (**AII**) se extiende en una franja de hasta los límites de la calle Francisco I. Madero (hacia el Norte) por lo que área resultante es de 174 m². Por lo que se refiere al área de influencia directa (**AID**), esta se refiere a todo el polígono del predio que tiene una superficie de 813.79 m², se considera un radio de 60 m alrededor del **proyecto**.

Delimitación del Sistema Ambiental.

Para la delimitación del **SA** se tomaron en cuenta la fragmentación del sitio que se encuentra el **proyecto**. El establecimiento de los límites del **SA** representativo para el **proyecto** tiene una superficie de 576,728 m² (57-67-28 Ha), se consideró limitado por los siguientes puntos, Norte Boulevard Rivera Nayarit, al Sur **ZOFEMAT** de Océano Pacífico, al Este terrenos rústicos sin edificaciones y al Oeste el cauce del arroyo el Indio.

Medio biótico.

Vegetación.

En el **SA** que se determinó que no existen elementos de flora, por lo que se procedió a realizar caminamientos por la zona para observar la probable presencia o avistamiento de especies, también se hicieron consultas a algunos habitantes de la zona y finalmente se hizo una revisión de bibliografía.

En el **SA** se ubican, en su gran mayoría, especies introducidas como plantas de ornato; existen, no obstante,





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

plantas autóctonas, con especímenes aislados, que no constituyen áreas de vegetación propiamente forestal.

Vegetación que es posible encontrar en el SA del proyecto.

Nombre científico	Nombre común
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Parota
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo
<i>Ficus cotinifolia</i>	Higuera
<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa
<i>Ceiba petandra</i>	Ceiba
<i>Roseodendron Donell Smithii</i>	Primavera
<i>Phitecellobium dulce</i>	Guamúchil
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima
<i>Acacia farnesiana</i>	Hulzache

Fauna.

Las especies que se listan en este apartado, algunas de ellas fueron avistadas de manera puntual en el sitio del proyecto y en el SA, otras son referidas por bibliografía e informes varios.

La gran modificación que ha sufrido el ambiente natural de la zona, debido a la urbanización y al desarrollo del turismo, propició que una gran parte de la fauna silvestre se mudara a sitios propicios para su sobrevivencia.

Mamíferos.

Las especies más representativas son las siguientes: Tlacuache (*Didelphys virginiana*), Armadillo (*Dasypus novemcinctus*), Ardilla (*Sciurus colliae*), Ardilla terrestre (*Spermophilus annulatus*) Mapache (*Proción lotor*), Coati (*Nasua narica*), Conejo (*Sylvilagus floridanus*)/ (*Sylvilagus cunicularis*), Murciélago (*Choeronycteris mexicana*), Musaraña (*Cryptotis parva*), Musaraña (*Notiosorex crawfordi*), Ratón de campo (*Peromyscus thomasi cryophilus*), Zorrillo pigmeo (*Spilogale pigmaea*), Ratón de campo (*Xenomys Nelsoni*).

De las especies señaladas las siguientes se encuentran bajo alguna categoría de acuerdo a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**:

Nombre	Categoría de protección
Murciélago (<i>Choeronycteris mexicana</i>)	Amenazada
Musaraña (<i>Cryptotis parva</i>)	Protección especial
Musaraña (<i>Notiosorex crawfordi</i>)	Amenazada endémica





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

Ratón de campo (<i>Peromyscus thomasi cryophilus</i>)	Amenazada endémica
Zorrillo pigmeo (<i>Spilogale pigmaea</i>)	Amenazada endémica
Ratón de campo (<i>Xenomys Nelsoni</i>)	Amenazada endémica

Aves.

Debido a las condiciones del sitio y no obstante la degradación sistemática a que está sujeto el SA, las aves constituyen una categoría bastante amplia, de las cuales, las siguientes especies son las representativas.

Pájaro bobo (*Sula leucogaster*), Pelicano café (*Pelecanus occidentalis*), Cormorán (*Phalacrocorax olivaceus*), Aninga (*Anhinga anhinga*), Robiocardo (*Fregata magnificens*), Garza boba (*Botaurus lentiginosus*), Garcita verde (*Butorides striatus*), Garza nocturna (*Nycticorax violaceus*), Garza morena (*Ardes herodias*), Garza de dedos dorados (*Egretta thula*), Garza gris (*Egretta tricolor*), Garza azul (*Egretta caerulea*), Garza común (*Casmerodius albus*), Ibis blanco (*Eudocimus albus*), Cigüeña (*Mycteria americana*), Pichichin (*Dendrocygna autumnales*), Pato de castilla (*Cairina sp*), Zopilote negro (*Coragyps atratus*), Aura (*Cathartes aura*), Aguililla (*Buteogallus sp*), Aguililla mayor (*Buteo swainsoni*), Halcón gris (*Buteo nitidus*), Gavilán azor (*Accipiter gentilis*), Halcón peregrino (*Falco peregrinus*), Zanate (*Quiscalus mexicanus*), Coccochita (*Columbina inca*), Luis (*Pitangus sulphuratus*), Tirano (*Tyrannus melancholicus*), Gaviota (*Larus heermanni*), Playero (*Actitis macularius*), Fragata (*Fragata magnificens*), Calandria (*Cacicus melanicterus*), Colibri (*Amazilia rutila*).

De las especies señaladas las siguientes se encuentran bajo alguna categoría de acuerdo a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**:

Nombre	Categoría de protección
Garza boba (<i>Botaurus lentiginosus</i>)	Amenazada
Garza morena (<i>Ardes herodias</i>)	Protección especial
Aguililla (<i>Buteogallus sp.</i>)	Protección especial
Aguililla mayor (<i>Buteogallus swainsoni</i>)	Protección especial
Halcón peregrino (<i>Falco peregrinus</i>)	Protección especial

Reptiles y anfibios.

Las especies de reptiles y anfibios que es posible avistar en el SA son las siguientes:





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

Garrobo (*Ctenosaura pectinata*), Lagarto enchaquirado (*Heloderma horridum*), Lagartija espinosa/ Roño (*Sceloporus horridus*), Boa (*Boa constrictor*), Cuije de cola azul (*Cnemidophorus linneatissimus*), Cuije de cola oscura (*Ameiva undulata*), Cuije de cola roja (*Cnemidophorus communis*), Roño de paño (*Anolis nebulosus*), Sapo común (*Bufo marinus*), Cascabel (*Crotalus basiliscus*), Tilcuate (*Drymarchon corais*), Ranita (*Bufo mazatlanensis*), Rana de Forreri (*Rana forreri*), Sapito (*Gastrophryne usta*), Besucona (*Hemidactylus frenatus*), Tortuga Golfina (*Lepidochelys olivacea*).

De las especies señaladas las siguientes se encuentran bajo alguna categoría de acuerdo a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**:

Nombre	Categoría de protección
Garrobo (<i>Ctenosaura pectinata</i>)	Amenazada endémica
Lagarto enchaquirado (<i>Heloderma horridum</i>)	Amenazada
Cuije de cola azul (<i>Cnemidophorus linneatissimus</i>)	Protección especial
Cuije de cola roja (<i>Cnemidophorus communis</i>)	Protección especial
Rana de Forreri (<i>Rana forreri</i>)	Protección especial
Sapito (<i>Gastrophryne usta</i>)	Protección especial
Tortuga Golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>)	En peligro de extinción

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

para el **proyecto**. Dado que las obras sometidas a evaluación ya están en operación y mantenimiento.

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

Componentes de interacción con el **proyecto**.

Indicador	Descripción del cambio
Calidad del aire	Contaminación por gases y partículas provenientes de vehículos de combustión interna.
Incremento de ruido ambiental	Contaminación por partículas provenientes de la construcción. Incremento del nivel de ruido por operación de vehículos de combustión interna.
Calidad de los suelos	Contaminación química por derrames accidentales de combustibles.
Calidad del agua superficial	Contaminación por residuos sólidos urbanos y por residuos fecales. Contaminación por residuos sólidos urbanos y por residuos fecales.
Calidad de agua subterránea	Contaminación química por derrames accidentales de combustibles.
Calidad de hábitat (Flora)	Incremento al daño de la vegetación.
Calidad de fauna (Fauna)	Alteración del espacio, resultando en el alejamiento de fauna (aves, reptiles y pequeños mamíferos).

Etapas: Construcción.

Elemento impactado: Flora

Medidas propuestas: Prevención, mitigación.

Prevención: Aunque no existen especies silvestres solo se retirará la vegetación estrictamente necesaria para la obra nueva.

Mitigación: En las nuevas áreas verdes se hará dar prioridad en la siembra de especies de la región.

Elemento impactado: Fauna

Medidas propuestas: Prevención, Mitigación y Compensación.

Prevención: Previo a los inicios de los trabajos de esta etapa, se realizará una inspección del lugar para verificar si se cuenta o no con la presencia de fauna silvestre. En caso de presentarse se permitirá su libre y paulatino desplazamiento, sobre todo de aquellas de lento tránsito. Para el efecto queda prohibida la





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

utilización de ruidos por armas de fuego, cohetes u otro medio. Solo se utilizarán recorridos por el sitio.

Queda prohibido coleccionar, cazar o molestar a cualquier tipo de especie de fauna silvestre, tanto dentro como fuera del sitio del **proyecto**.

Se darán pláticas de concientización a los trabajadores sobre la importancia de la fauna del territorio para favorecer su conservación.

Mitigación: En todo momento se mantendrán supervisadas las zonas aledañas a las instalaciones para efecto de no intervenir en esa zona, además cuidando de propiciar el desplazamiento de fauna hacia ese sitio.

Compensación: Se elaborará un programa de rescate de fauna, en su caso, con el objeto de realizar capturas de especies para su relocalización en la zona de protección y de conservación o en sitios adecuados, previo acuerdo con la autoridad competente.

Elemento impactado: Suelo

Medidas propuestas: Prevención.

Queda prohibido a los trabajadores y visitantes del Proyecto arrojar residuos de tipo doméstico dentro o fuera del área del **proyecto**. Para el efecto se llevarán a cabo unas pláticas donde se explique a los trabajadores la necesidad de conservar el entorno libre de basura. Por la cantidad del personal presente en los trabajos, se colocarán cinco recipientes con tapa metálica debidamente rotulada para el depósito de los residuos citados. La disposición final se llevará a cabo donde la autoridad competente lo designe.

Previo al inicio de los trabajos se verificará que el vehículo para el retiro de la basura y/o residuos, cuente con el servicio de mantenimiento correspondiente a efecto de minimizar el riesgo de un derrame fortuito de hidrocarburos, en su caso se coleccionará el material contaminado y se le tratará como un residuo peligroso y se depositará en un tambo metálico, que, para el caso, estará dentro del sitio del **proyecto**. Dicho tambo estará debidamente rotulado con la leyenda "Residuo Peligroso". Estos residuos serán retirados del lugar por una empresa debidamente acreditada. Queda prohibido realizar reparaciones o dar mantenimiento a vehículos, camiones o maquinaria en el sitio del **proyecto**.

Elemento impactado: Agua

Medida propuesta: Prevención.

Queda prohibido a los trabajadores y visitantes del **proyecto** arrojar residuos de tipo doméstico dentro o fuera





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

del área del **proyecto**. Para el efecto se llevarán a cabo pláticas donde se explique a los trabajadores la necesidad de conservar el entorno libre de basura. Por la cantidad del personal presente en los trabajos, se colocarán cinco recipientes con tapa metálica debidamente rotulada para el depósito de los residuos citados. La disposición final se llevará a cabo donde la autoridad competente lo designe. Lo anterior para propiciar que los residuos no se acumulen y sean arrastrados por el periodo de lluvias de la temporada correspondiente. Previo al inicio de los trabajos se verificará que el vehículo para el retiro de la basura y/o residuos, troncos y basura doméstica, cuente con el servicio correspondiente a efecto de minimizar el riesgo de un derrame fortuito de hidrocarburos, en su caso se colectará el material contaminado y se le tratará como un residuo peligroso y se depositará en un tambo metálico, que, para el caso, estará dentro del sitio del **proyecto**. Dicho tambo estará debidamente rotulado con la leyenda "Residuo Peligroso". Estos residuos serán retirados del lugar por una empresa debidamente acreditada. Lo anterior para propiciar que los residuos no se acumulen y sean arrastrados por el periodo de lluvias de la temporada correspondiente. Queda prohibido realizar reparaciones o dar mantenimiento a vehículos, camiones o maquinaria en el sitio del Proyecto. Se colocarán letrinas portátiles, uno por cada 12 trabajadores, el mantenimiento será por parte de la empresa a contratar.

Elemento impactado: Aire

Medida propuesta: Prevención.

Previo al inicio de los trabajos se verificará que el vehículo o camiones para el retiro de la basura y/o residuos, cuente con el servicio correspondiente a efecto de minimizar el riesgo de emisión de humos contaminantes. Queda prohibido realizar fogatas tanto dentro como fuera del sitio del **proyecto**. Las labores se realizarán en horario diurno, preferentemente entre las 8:00 a las 17:00 Hrs.

Etapas: Operación y mantenimiento.

Elemento impactado: Flora

Medidas propuestas: Prevención.

En caso de requerir sustitución de alguna parte del área verde se dará preferencia a la plantación de especies de la región.

Elemento impactado: Fauna





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

Medidas propuestas: Prevención

Previo a las actividades diarias, se realizará una inspección del lugar para verificar la presencia o no de fauna silvestre. En caso de presentarse se permitirá su libre y paulatino desplazamiento, sobre todo de aquellas de lento tránsito. Para el efecto queda prohibida la utilización de cualquier tipo de ruidos. Queda prohibido coleccionar, cazar o molestar a cualquier tipo de especie de fauna silvestre, tanto dentro como fuera del sitio del **proyecto**.

Se darán pláticas de concientización a los trabajadores y visitantes sobre la importancia de la fauna del territorio para favorecer su conservación.

Elemento impactado: Suelo

Medidas propuestas: Prevención

Queda prohibido a los trabajadores y visitantes del **proyecto** arrojar residuos de tipo doméstico tanto fuera como dentro del área del **proyecto**. Para el efecto se llevarán a cabo pláticas donde se explique a los trabajadores y visitantes la necesidad de conservar el entorno libre de basura. Por la cantidad de visitantes se colocarán 10 recipientes debidamente rotulados, con tapa metálica para el depósito de los residuos citados. La disposición final se llevará a cabo donde la autoridad competente lo designe.

Elemento impactado: Agua

Medida propuesta: Prevención.

Queda prohibido a los residentes y visitantes del **proyecto** arrojar residuos de tipo doméstico dentro y fuera del área del **proyecto**. Para el efecto se llevarán a cabo pláticas donde se explique a los residentes y visitantes la necesidad de conservar el entorno libre de basura. Por la cantidad de visitantes se colocarán 10 recipientes debidamente rotulados, con tapa metálica para el depósito de los residuos citados. La disposición final se llevará a cabo donde la autoridad competente lo designe. Se establecerá un programa de uso racional y eficiente del agua. Se establecerá un programa de mantenimiento de instalaciones e infraestructura de abastecimiento y distribución de agua.

Elemento impactado: Aire

Medida propuesta: Prevención.

Para prevenir la emisión de **PST**, se aplicarán riegos matapolvos en los sitios de afluencia de visitantes, por otra





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

parte, se evitará la generación de ruidos o sonidos por encima de los niveles adecuados a la percepción humana, ya sea a través de equipos de sonido u otro medio, esto con la finalidad de minimizar la perturbación a la escasa fauna de la zona.

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.

Componente/ Factor ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto sin medidas de prevención, mitigación o compensación	Escenario con proyecto con medidas de prevención, mitigación o compensación
Flora/ Cobertura vegetal	En el SA no existe una cobertura vegetal silvestre, en virtud de que esta ha sido modificada sistemáticamente por décadas, motivado por el desarrollo del turismo y vivienda de la región. Existen algunas especies de árboles y arbustos autóctonos en forma individual, la ausencia del proyecto no cambiaría dicho estatus.	La implantación del proyecto sin medidas provocaría la radicalización de la ausencia de flora silvestre.	Las medidas a implementar incluyen labores de reforestación y conservación de la misma, con especies de la región, lo que contribuiría, sino a revertir el proceso, por lo menos a la conservación de algunas especies. Bajo este referente el proyecto puede ser compatible con el entorno.
Especies es estatus	Por la mínima cobertura vegetal silvestre no se distinguen especies en estatus.		
Fauna/ Distribución	En ausencia del proyecto se disminuiría, aunque no significativamente, la perturbación a la fauna del SA .	La implantación del proyecto sin medidas provocaría la desaparición o alejamiento de la fauna en el sitio del proyecto y de su área de	La implantación del proyecto con medidas reduciría la migración de especies de fauna vulnerables. Aunado a esto se llevarán a





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

Especies en estatus	En ausencia del proyecto mantendrían su estatus.	influencia hacia sitios con menos intervención.	cabo acciones de compensación con reforestación y su mantenimiento en el área del proyecto lo que crearía mejores áreas para refugio, alimentación o reproducción en su caso. Bajo este referente el proyecto puede ser compatible con el entorno.
---------------------	---	---	---

Componente/ Factor ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto sin medidas de prevención, mitigación o compensación	Escenario con proyecto con medidas de prevención, mitigación o compensación
Suelo/ Calidad/ propiedades físicas/ cobertura	La ausencia del proyecto evitaría la ocupación de suelo con efectos en la no afectación a la calidad del mismo, ni de sus propiedades físicas y la cobertura del mismo.	La operación del proyecto sin medidas provocaría la contaminación del suelo, aunque su cobertura y propiedades no tanto, por la necesidad de la construcción de las edificaciones.	La operación y mantenimiento del proyecto con medidas permitiría reducir al mínimo o anular la posibilidad de contaminación. Asimismo no permitiría modificar el suelo fuera de las líneas del proyecto . Bajo este referente el proyecto puede ser compatible con el entorno.
Hidrología superficial/ Calidad	En el SA ambiental no existen recursos hidráulicos superficiales aprovechables o en aprovechamiento.	No le aplica	No le aplica.
Hidrología subterránea/ Usos	Dado que abastecimiento del total de las necesidades de la zona turística de municipio de Bahía de Banderas es por pozos profundos, la no implantación del proyecto permitiría contar con un remanente para otros usos. Acorde con la CNA el acuífero se considera con disponibilidad	La implantación del proyecto sin medidas provocaría que las reservas del acuífero disminuirían en detrimento de otros usos de mayor importancia, como el público urbano.	La implantación del proyecto con medidas adecuadas permitiría un uso sustentable y sostenible.

Componente/ Factor ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto sin medidas de prevención, mitigación o compensación	Escenario con proyecto con medidas de prevención, mitigación o compensación
Hidrología subterránea/ Calidad	Acorde a información de CNA , en el SA no se cuenta con datos sobre calidad del agua	La operación del proyecto sin medidas provocaría la contaminación del agua	La operación del proyecto con medidas reduciría al mínimo el riesgo de fugas o derrames o





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

Atmósfera/ Calidad del aire	<p>subterránea, pero puede conjeturarse como buena. La ausencia del proyecto evitaría el riesgo de contaminación.</p> <p>En el SA no existen industrias que generen emisiones. Las existentes se refieren a la operación de los diversos tipos de vehículos propios del ambiente urbano.</p> <p>En este contexto la no implantación del proyecto implicaría que no se sumarían las pocas emisiones que generaría el proyecto.</p>	<p>subterránea, debido a las fugas, derrames o dispersión de aguas residuales domésticas sin tratar.</p> <p>La operación del proyecto sin medidas contribuiría al aumento de gases de efecto invernadero, aunque no de manera no significativa así como de las partículas suspendidas.</p>	<p>dispersión de aguas residuales.</p> <p>Bajo este referente el proyecto puede ser compatible con el entorno.</p> <p>La ejecución del proyecto con medidas reducirá la contribución a los gases de efecto así como de los efectos negativos de las partículas suspendidas (polvo).</p> <p>Bajo este referente el proyecto puede ser compatible con el entorno.</p>
Ruido	<p>En el SA no existen fuentes antropogénicas importantes de emisiones de ruido. El ruido generado procede de las actividades propias de un entorno urbano.</p> <p>En este contexto la no ejecución del proyecto evitaría la generación de ruido mismo que ya no sumaría al actual existente:</p>	<p>La ejecución del proyecto sin medidas se reflejaría en el alejamiento de la fauna, por ejemplo, en el área de influencia del proyecto hacia sitios menos intervenidos del SA.</p>	<p>La aplicación de medidas al proyecto permitirá la presencia de fauna tanto en el sitio del proyecto como en su área de influencia. De igual manera contribuirá a conservar la salud del personal que labora en las instalaciones.</p> <p>Bajo este referente el proyecto puede ser compatible con el entorno.</p>

Componente/ Factor ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto sin medidas de prevención, mitigación o compensación.	Escenario con proyecto con medidas de prevención, mitigación o compensación.
Paisaje Calidad visual/ fragilidad visual	Aunque el SA se encuentra transformado por el aumento de edificaciones para vivienda, turismo y de obras de infraestructura vial la ausencia del proyecto pudiera evitar, aunque no de manera significativa el aumento del deterioro del paisaje.	La operación del proyecto sin medidas provocaría el aumento en el deterioro de la calidad paisajística propiciada por el proyecto.	La consideración de medidas en la implantación del proyecto contribuiría a mantener y mejorar la calidad del paisaje, a través de acciones de reforestación y conservación de la flora en el sitio del proyecto. Bajo este referente el proyecto puede ser compatible con el entorno.
Humano/ Población	La no instalación del proyecto evitaría la probable inmigración de personas de otros lugares del estado en busca de trabajo.	La implantación del proyecto sin medidas provocaría el aumento de la población de localidades aledañas al proyecto con la consecuente	La consideración de medidas en la implantación del proyecto contribuiría solo a la contratación de pobladores del municipio.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

Economía

La no instalación del proyecto evitaría la generación de 120 empleos en la zona.

demanda de servicios.

La implantación del proyecto sin medidas provocaría el aumento de la población de localidades aledañas al proyecto con la consecuente demanda de servicios.

La consideración de medidas en la implantación del proyecto contribuiría solo a la creación de 120 empleos en la región.

La instauración del **proyecto** no habrá de afectar la dinámica de crecimiento de la ciudad, que sigue otros patrones como lo son las actividades comerciales y de servicios. En lo general, en el **SA** donde se inserta el **proyecto** todos los procesos seguirán su curso.

Aplicando las condiciones de ingeniería del **proyecto**, un adecuado manejo y administración de la maquinaria y la aplicación de las medidas resultantes se podrán llevar a cabo las obras y su operación y mantenimiento con una mínima intervención a los componentes ambientales con los cuales interactúa en sus distintos niveles de jerarquía (Área de estudio, área de influencia y el Sistema Ambiental).

II. Opiniones recibidas.

En respuesta al oficio núm. **138.01.03/5809/2024** de fecha *27 de noviembre de 2024*, la dependencia **OROMAPAS** informa en el oficio núm. **D.G.1146/2024** de fecha *09 de diciembre de 2024* lo siguiente:

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

- Existen servicios de agua potable sobre la Calle Francisco I. Madero por parte de este Organismo Operador.
- Existe servicio de Alcantarillado sanitario sobre la Calle Francisco I. Madero 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)





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

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 – Jurídico – Administrativo.

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 en el cuarto punto del requerimiento de información adicional, se solicitó al **promovente** lo siguiente:

*4. Deberá analizar la vinculación del **proyecto** con la normatividad aplicable para el uso establecido en la zona por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, (siendo éste el instrumento legal aplicable debidamente publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Nayarit) considerando todos los parámetros que corresponden con el uso asignado, de acuerdo con la tabla de **NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO** que incluye dicho instrumento legal. Es necesario que haga el análisis completo y real, del cumplimiento del **proyecto** y, en caso de que no cumpla con alguna normatividad, justifique la viabilidad ambiental del **proyecto** ante esos incumplimientos.*

En su respuesta a este punto, el **promovente** argumentó que:

*Revisión del cumplimiento Normativo del **proyecto**.*

Normatividad de utilización del suelo		Corredor Urbano Costero			Proyecto	Observaciones
Concepto	CUC Vivienda plurifamiliar vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar Horizontal	Vivienda Plurifamiliar Vertical	Vivienda Plurifamiliar Vertical	
Densidad permitida	Densidad máxima de:	60	100	82	18.49 ³	Si cumple





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

bruta	viviendas/has.					
	M ² de terreno bruto por vivienda	167	100	122	540.81 ¹	Si cumple
	Densidad máxima hab/has	265	442	362	40.73 ²	Si cumple
Densidad permitida neta	Máximo número de viviendas por lote mínimo	1	2	4	6.6	No cumple
	Máximo número de viviendas para el lote de 816.97 m ²	4	10	16	27	No cumple
	Sup. mínima de lote (m ²)	200	160	200	816.97	Si cumple
	Habitantes por hectárea neta (máxima)	221	553	884	1,196.37	No cumple
	Frente mínimo	6	10	12	20	Si cumple
Intensidad de ocupación del suelo	Superficie mínima sin construir (%)	30	50	55	23.07	No cumple
	Superficie máxima de desplante (Índice COS)	0.70	0.5	0.45	0.77	No cumple
Niveles máximos de construcción		6	6	6	6	Si cumple
Intensidad de utilización del suelo	Intensidad máxima de construcción (CUS) (número de veces el área del predio)	4.20	3.00	2.70	4.50	No cumple
Espacio de estacionamiento	Áreas habitacionales y usos mixtos (número de cajones por lote privativo)	1	2	4	4	Si cumple
Restricciones de edificación	Frontales (m) hacia elementos viales	0	0	0	0	Si cumple
	Laterales (m) colindante con lote	0	0	3	0	No cumple
	Traseras (m) colindante con lote	0	0	5	0	No cumple

El documento se elaboró con base en la constancia de compactibilidad urbanística. Con base en lo señalado se puede observar que el **proyecto** no cumple con los lineamientos relativos a: máximo número de viviendas por lote mínimo.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

habitantes por hectárea neta máxima, superficie mínima sin construir, superficie máxima de desplante e intensidad máxima de construcción.

No obstante, al ser los anteriores lineamientos, expresiones de densidad neta impuesta para el predio en términos del artículo 3 fracción IV del Reglamento Municipal de Zonificación y usos de suelo, por lo que se solicitará que estos rubros sean autorizados atendiendo a lo que se dispone la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en sus artículos 59 y tercero y quinto transitorio.

*En lo que hace a la restricción de niveles máximos de construcción se tiene que el **proyecto** si cumple, siendo necesario precisar que el **proyecto** cuenta con 6 niveles sin considerar el sótano. Adicionalmente y con sustento en lo que permite el artículo 30 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Bahía de Banderas, el **proyecto** cuenta con una adición en la azotea del nivel 6, para servicios complementarios (Rooftop) la cual no supera el 40% de la superficie de la azotea.*

*Finalmente se precisa que el **proyecto** tampoco cumple con las restricciones laterales con lote, ni con la restricción trasera colindante con lote. En estos casos se solicitará que se admita la justificación en función del análisis del contexto en términos de lo que dispone el artículo 29, fracción I del reglamento municipal de Zonificación y Usos de Suelo, con relación al tercero y quinto transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.*

Con base en este análisis, esta Oficina de Representación determina que las desviaciones del **proyecto** respecto de la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, no son ambientalmente significativas, debido a que el **proyecto** se encuentra en una zona completamente urbanizada, cuenta con la factibilidad de servicios acorde a su demanda. Sin embargo; considerando que se trata de una zona turística y que el tipo de vivienda propuesto esta dirigida a un segmento de la población con un nivel adquisitivo elevado, que está en posibilidad de usar la propiedad como segunda residencia o con fines vacacionales, es previsible que el uso de los departamentos no se realice en el 100 por ciento de su capacidad de manera continua, por lo que se determina que las medidas y acciones propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **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 14 de marzo de 2025, que se citan a continuación: 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. - La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado "**HABITACIONAL CAMICHIN**", ubicado en la localidad de Bucerías, específicamente en la calle Francisco I. Madero núm. 17-A, en Bahía de Banderas, Nayarit; abarcando únicamente Propiedad Privada.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y en la información adicional presentada, y de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en éstas, el **proyecto** consiste en la terminación de la construcción y operación y mantenimiento de una vivienda plurifamiliar vertical de 7 niveles, la cual estará conformada por un total de 27 departamentos de 1 y 2 recamaras, sótano y Roof Top, abarcando un polígono de 813.79 m², asimismo contará con 17 cajones de estacionamiento, bodegas y circulaciones, además de áreas de amenidades en el Roof Top como alberca, asoleadero y amenidades, distribuido de la siguiente manera:

-Nivel de sótano. Estacionamiento, bodegas y circulaciones.

-Planta baja. Lobby, recepción y cuatro departamentos

-Primer nivel. Cuatro departamentos (Conformados por sala, comedor, cocina, 2 baños, 2 recamaras y terraza), circulaciones, elevador y escaleras.

-Segundo nivel. Siete departamentos tipo estudio (6 departamentos conformados por sala, cocina, 1 recamara, 1 baño y terraza y 1 departamento completo con sala, cocina, comedor, 2 recamaras, 2 baños y terraza) y circulaciones.

-Tercer nivel. Cuatro departamentos (Conformados por sala, comedor, cocina, 2 baños, 2 recamaras y terraza), circulaciones, elevador y escaleras.

-Cuarto nivel. Cuatro departamentos (Conformados por sala, comedor, cocina, 2 baños, 2 recamaras y terraza), circulaciones, elevador y escaleras.

-Rooftop. Alberca, bar, asoleadero y amenidades.

Respeto a las obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental **No. PFPA/24.5/2C.27.5/0027/24/0077**, de fecha *23 de septiembre de 2024*, mediante la cual se sancionó a la **promoviente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es:



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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

...*“se observa la construcción de un edificio en obra negra (sin muros enjarrados y puras columnas de concreto con lozas terminadas en cada nivel), el cual esta conformado por sótano-estacionamiento, planta baja y cinco niveles; al momento de la inspección el proyecto no se encuentra trabajando esta suspendido de toda obra y actividad”*

	Obras existentes		Obras sancionadas por PROFEPA		Diferencia de superficie entre obras existentes y sancionadas
PLANTA BAJA	479.31	m ²	479.31	m ²	0.00 m ²
PRIMER NIVEL	594.70	m ²	594.70	m ²	0.00 m ²
SEGUNDO NIVEL	600.51	m ²	600.51	m ²	0.00 m ²
TERCER NIVEL	600.51	m ²	600.51	m ²	0.00 m ²
CUARTO NIVEL	600.51	m ²	600.51	m ²	0.00 m ²
QUINTO NIVEL	600.51	m ²	600.51	m ²	0.00 m ²
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	3476.05	m²	3476.05	m²	0.00 m²
	% Avance	m²	% Avance	m²	m²
Obra negra	100%	3,476.05	100%	3,476.05	0
Obra gris	40%	-	40%	-	0
Obra blanca	2%	-	2%	-	0
Avance general de la obra	47%	-	47%	-	0

Coordenadas UTM del sitio del proyecto.

Coordenadas UTM del proyecto		
V	X	Y
1	464909.72	2295071.6
2	464926.62	2295060.85
3	464905.37	2295026.96
4	464887.86	2295037.36
Perímetro = 121.008 m Área = 813.769 m ²		

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

recibida la presente resolución.

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

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

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

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



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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

artículo 47 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes:

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEPA**, 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 **LGEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además;

1. En cumplimiento del antepenúltimo párrafo del artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el cual señala que: *"Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental"*. La presente autorización tendrá validez una vez que la **promovente** haya comprobado a esta Oficina de Representación, que realizó la compensación por los daños al ambiente ocasionados por las obras y actividades realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, conforme a la valoración que la Oficina de Representación de la **PROFEPA** para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit, haya realizado de dichos daños y de su propuesta de compensación.
2. Durante la etapa de 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 resolutorio con el que





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.

3. Establecer un programa de Manejo de Residuos Sólidos, en el cual se establezca la separación, valorización y compactación de los mismos, previo al inicio del **proyecto** y en termino no mayor a 3 meses deberá de presentar copia del contrato de servicio de recolección de residuos sólidos para aquellos que no sean susceptibles de aprovechamiento e incorporar a sus informes anuales la disposición de dichos recursos.
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 caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
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 a 18:00 horas, para respetar los límites de ruidos establecidos.
8. 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 **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para



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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

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.

9. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
10. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
12. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**;





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

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 poseedor del predio de destino.

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

OCTAVO. - 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 termino. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

NOVENO. - La presente resolución a favor de la **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promoviente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá



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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

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

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

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

DECIMOCUARTO. - Notificar al **C. Leonardo Antonio Lerma Pica**, apoderado legal de la persona moral denominada **VAVI DIRECCIÓN Y CONSTRUCCIÓN, 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.





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

Oficio No. 138.01.03/1972/2025

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 GARCIA.**-Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO.**- Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.**- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- CDMX
- c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCIA VERGARA.**- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- c.c.p. Archivo 18NA2024TD079

No. Bitácora: 18/MP-0274/11/24

JRG/OTA/APT/jcc

