

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

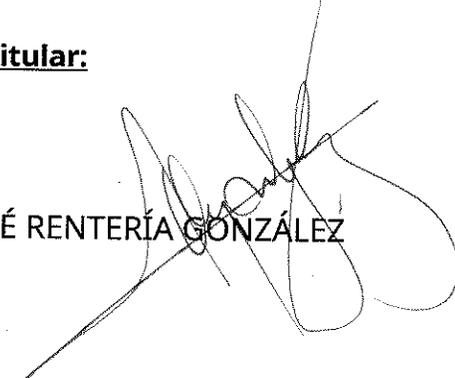
**Identificación del documento:** SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

**Partes o secciones clasificadas:** Página 1.

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

**Firma del titular:**

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



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

Resolución ACTA\_13\_2025\_SIPOT\_2T\_2025\_ART 65\_FXXV, concertada el 11 de julio del 2025.

**Disponibile para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA\\_13\\_2025\\_SIPOT\\_2T\\_2025\\_ART65\\_FXXV.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_13_2025_SIPOT_2T_2025_ART65_FXXV.pdf)





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

Tepic, Nayarit a 28 de mayo de 2025.

Asunto: Se emite Resolutivo.

*Recibi Original*



**C. FRANCISCO MILMO RANGEL**  
Representante Legal de la persona moral denominada  
**DESARROLLOS LOMIX, S.A. DE C.V.**



*2 junio 2025*

Personas autorizadas para recibir notificaciones:



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. **Francisco Milmo Rangel** Representante Legal de la persona moral denominada **DESARROLLOS LOMIX, S.A. DE C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado "**MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 LAS PALMAS EN PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT**", ubicado en el Lote 04 del Sub-condominio Las Palmas, dentro del Desarrollo Maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; en las coordenadas UTM de referencia: X= 445022.447 Y= 2297378.530, DATUM WGS84.

### RESULTANDO

- I. Que el *30 de octubre de 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito con misma fecha, mediante el cual la **promovente** ingreso la MIA-P del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de Impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2024TD074**.
- II. Que el *06 de noviembre de 2024* mediante escrito de la misma fecha, la **promovente** presentó la página del periódico con fecha de 05 de noviembre del mismo año en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).
- III. Que el *07 de noviembre de 2024*, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/0049/24**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del *31 de octubre al 06 de noviembre de 2024* y extemporáneos.





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

- IV. Que el *11 de noviembre 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.
- V. Que mediante oficios **138.01.03/5299/2024** y **138.01.03/5300/2024** ambos del *12 de noviembre de 2024*, esta Oficina de Representación notificó al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de Impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficio **138.01.03/5301/2024** de fecha *12 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.
- VII. Que el *10 de diciembre de 2024*, la **promovente** ingresó el escrito en el que notifica y que otorga facultad y autoriza a cualquier Apoderado Legal de **DESARROLLOS LOMIX, S.A. DE C.V.** para promover trámites de obtención de permiso de Estudio Técnico Justificado (**ETJ**) y para realizar el trámite de obtención de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**).
- VIII. Que el *12 de diciembre de 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **D.G.-1138/2024** a través del cual **OROMAPAS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/5299/2024** referido en el Resultando V del presente oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio Opiniones recibidas.
- IX. Que el *17 de diciembre de 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha, mediante el cual el **promovente** ingresó información en alcance respecto al **proyecto**.
- X. Que el *06 de enero de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1500/2024** de fecha *13 de diciembre de 2024* a través del cual **SDS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/5301/2024** referido en el Resultando VI del presente oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio Opiniones recibidas.
- XI. 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 **138.01.03/0195/2025** del *21 de enero de 2025*, notificó a la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- XII. Que el *05 de febrero de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha, mediante el cual el **promovente** dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/0195/2025** referido en el Resultando XI del presente Oficio.





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

XIII. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta al oficio núm. 138.01.03/5300/2024 referido en el Resultando V del presente oficio por lo que se considera que no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

**CONSIDERANDO.**

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos O) y Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que requiere cambio de uso de suelo de terrenos forestales, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5º incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

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**.

- 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 a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** comprende la construcción y operación de una vivienda unifamiliar de dos plantas más un nivel de sótano y que ocupa una superficie aproximada de 3,080.93 m<sup>2</sup>. El **proyecto** cuenta con la siguiente descripción:

#### Nivel principal: Planta baja.

El acceso a la vivienda se realiza a través de un camino vehicular que conduce a la cochera, la cual tiene capacidad para dos automóviles y dos carritos de golf. La vivienda cuenta con un cuarto de lavandería, un patio, un cuarto frío, y un espacio destinado para la limpieza, equipado con un vertedero conectado al drenaje, así como un baño y una oficina. De acuerdo a la información adicional presentada por la **promovente**, las características del vertedero es con rejilla tipo canal está instalado en el piso de concreto del área de limpieza y lavadero es para gestionar de manera eficiente el drenaje de aguas residuales. Este sistema de drenaje consiste en una zanja o canal longitudinal integrado en el suelo, cubierto por una rejilla metálica removible que permite el paso del agua, residuos de jabón y otros líquidos, evitando al mismo tiempo el paso de desechos sólidos de mayor tamaño que podrían causar obstrucciones. La rejilla suele estar fabricada en acero galvanizado o acero inoxidable, lo que ofrece una alta resistencia a la corrosión y al desgaste mecánico, aspectos esenciales en entornos constantemente húmedos. El diseño inclinado del canal dirige los líquidos hacia la salida de drenaje, facilitando un flujo rápido y eficiente, reduciendo la acumulación de agua y previniendo riesgos de resbalones. Este tipo de drenaje es ideal para áreas con altos requerimientos de higiene, ya que la rejilla se puede retirar fácilmente para su limpieza y mantenimiento, garantizando un rendimiento óptimo y el cumplimiento de las normas sanitarias.

En el costado exterior se encuentra el camino peatonal y la entrada principal de la vivienda. A la izquierda de la





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

entrada, se ubica la recámara para niños, mientras que a la derecha se encuentra la cochera. Desde allí, se accede a la cocina, adyacente a un espacio iluminado con jardineras. Del lado opuesto, se encuentran las recámaras 2 y 3, ambas equipadas con baño completo. Hacia la parte posterior de la vivienda, se sitúan la sala de estar, el comedor y dos baños adicionales, así como una terraza cubierta con bar. A la derecha, se encuentra la recámara principal, que cuenta con un clóset vestidor y baño completo.

Finalmente, en el exterior, se ubicará una alberca con jacuzzi, un área de camastros y escaleras de acceso al jardín posterior. En el costado izquierdo de la casa, se dispone de una media luna de bancos de material y suelo de piedra, destinada a un área de barbacoa.

### Nivel: Planta alta.

En este nivel únicamente se ubicará una sala de TV con bar, escaleras de acceso desde la planta baja, y una terraza con un espacio equipado para fogata, sombrillas y camastros.

### Nivel: Sótano.

En este nivel se ubicará un salón de juegos con boliche, así como un área de bar y una terraza-gimnasio. También se incluirá un estanque y un medio baño. En la lateral, se encontrará el cuarto de filtros y una bodega. Hacia el frente, bajo la cochera, se dispondrá del cuarto de máquinas, una cisterna y dos recámaras, cada una con baño y cocineta para el personal.

En la parte posterior del nivel, se ubicarán las recámaras 4, 5, 6 y 7, todas equipadas con baño completo y terraza con vistas al jardín posterior, que contará con un área de fogata.

Las áreas de construcción descubierta son:

- Camino de ingreso vehicular. – Será un camino vehicular el cual conduce a la cochera con recubrimiento de adoquillo.
- Camino de ingreso peatonal. – Con losas de piedra.
- Terraza de sala de TV en planta alta. – cuenta con acabado de deck de madera.
- Área de barbeque o grill.
- Alberca y jacuzzi.
- Jardines.

### Desglose de superficies del proyecto.

Construcción de superficies del proyecto	m <sup>2</sup>
<b>ÁREAS INTERIORES TECHADAS</b>	
<b>NIVEL PLANTA BAJA</b>	
Cochera, lavandería, oficina, estación de limpieza y congelador	129.84





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

Recámara 2 y 3	99.70
Recámara niños	55.55
Cocina	61.10
Sala de estar	109.83
Recámara principal	88.51
<b>Total construcción techada</b>	<b>544.53</b>
<b>ÁREAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA</b>	
Ingreso	27.23
Caminamientos y terrazas cubiertas	92.19
<b>Total construcción exterior techada</b>	<b>119.42</b>
<b>ÁREAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA</b>	
Circulación y escaleras	359.45
Alberca y jacuzzi	128.71
<b>Total construcción descubierta</b>	<b>488.16</b>
<b>ÁREAS VERDES</b>	
Jardines	1,928.82
<b>Total áreas verdes</b>	<b>1,928.82</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE</b>	<b>3,080.93</b>

<b>ÁREAS GENERALES DEL PROYECTO EN PLANTA BAJA</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Total construcción techada nivel planta baja	663.95
Total construcción descubierta en planta baja	488.16
Total áreas verdes	1,928.82
<b>TOTAL DE ÁREAS (Igual a la superficie total del predio)</b>	<b>3080.93</b>

<b>PLANTA ALTA</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Terraza de duela descubierta	135.97
Sala de TV, Bar, escalera techados (CUB)	63.33
<b>Total construcción cubierta en planta alta</b>	<b>199.30</b>

<b>PLANTA DE SÓTANO</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-------------------------	----------------------





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

Cisterna, bodega y cuarto de máquinas, pasillo y escalera	90.39
Recamaras, baños y estancia para el personal	56.56
Estanque interior	45.84
Cuarto de juegos, boliche, bar	266.17
Cuarto de filtros, bodega, utilerías	66.17
Cíóset de blancos, vestíbulo acceso a las recamaras	47.81
Recamara 4	61.18
Recamara 5	48.23
Recamara 6	48.23
Recamara 7	58.30
Escalera desde planta baja	13.01
Terrazas abiertas bajo la alberca	92.85
Escalera desde planta baja	13.01
<b>Total de áreas constructivas en sótano</b>	<b>907.75</b>

### Descripción del proyecto por etapas.

#### Etapa de preparación del sitio.

**Actividades preliminares:** Se iniciará con un procedimiento de ahuyentamiento de la fauna que pudiera encontrarse en el sitio del **proyecto**, como medida de seguridad. Este proceso será dirigido desde el área de Cambio de Uso de Suelo Forestal (CUSF) hacia el exterior, con el objetivo de trasladar a cualquier ejemplar de fauna silvestre hacia áreas naturales adyacentes. Se ejecutará el Programa de Rescate, Protección y Conservación de Fauna Silvestre. Posteriormente, se procederá a la colocación de una malla perimetral compuesta por malla ciclónica y malla sombra de color verde. Una vez instalada la malla, se protegerán los árboles que se conservarán con una cerca provisional de varilla y cinta de precaución.

**Marcado de Polígonos y Rescate de Flora:** Se marcarán con cinta plástica y estacas los polígonos que serán objeto del **CUSF**, garantizando que el retiro de vegetación se realice únicamente dentro de dichos límites. Se llevará a cabo el Programa de Rescate, Protección y Conservación de la Flora, como se propone en el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**ETJCUSF**). Esto incluirá el rescate de todos los ejemplares que sean técnicamente factibles de conservar, independientemente de su inclusión en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, así como la recolección de semillas, conforme al Programa de Reforestación.

**Desmante:** Consistirá en el retiro del arbolado en una superficie de 1,565.96 m<sup>2</sup>, siguiendo los lineamientos establecidos en el **ETJCUSF**, e implementando las medidas de prevención y mitigación indicadas en la **MIA-P**.





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

### Superficie propuesta para el CUSTF.

Como resultado del cambio de uso del suelo que se solicita para el desarrollo del **proyecto**, traerá como resultado la remoción de 14.663 m<sup>3</sup> RTA (Rollo Total Árbol), contenidos en 40 individuos forestales, en una superficie de 3,080.93 m<sup>2</sup> que involucra el **proyecto**:

Núm.	Nombre científico	Nombre común	Núm.	Volumen (m <sup>3</sup> RTA)
1	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	4	0.817
2	<i>Ficus insipida</i>	Higuera blanca	3	8.56
3	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima	11	1.523
4	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guaje	10	1.042
5	<i>Leucaena leucocephala</i>	Tepeguaje dormilón	9	1.524
6	<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil	1	0.54
7	<i>Sapum macrocarpum</i>	Mataiza	2	0.657
<b>TOTAL</b>			<b>40</b>	<b>14.663</b>

**Despalme:** Implicará la remoción de una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad, compuesta por una mezcla de limos arenosos color café oscuro con materia orgánica. Esta capa será reutilizada en parte como relleno para la conformación y nivelación del área baja del predio; en caso de sobrante, se enviará a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. La capa retirada será reemplazada con material mejorado de banco hasta alcanzar el nivel especificado en el **proyecto**, en capas de 20 cm, para garantizar un grado de compactación adecuado.

**Trazo:** Consistirá en marcar manualmente, con cal y cuerdas, las distintas zonas del **proyecto**, correspondientes al desplante de la vivienda, alberca y áreas destinadas a la introducción de servicios.

**Excavación:** Implicará el retiro de suelo natural hasta alcanzar los niveles requeridos por el **proyecto**. La topografía del terreno es irregular, con una meseta en la parte norte del predio a un nivel de 17 m.s.n.m., desde donde inicia un declive gradual hacia el lateral poniente. En la parte sur, el terreno presenta una pendiente pronunciada hasta llegar a los 10 m.s.n.m., para volver a elevarse hasta los 12 m.s.n.m. en el extremo suroeste del predio. Se trabajará en un área de plataforma para el desplante de los edificios principales, estimándose un volumen de corte de 1,152.3 m<sup>3</sup>, de los cuales se aprovechará prácticamente la mitad para el relleno en la parte baja del predio, permitiendo la nivelación de la plataforma de desplante del **proyecto**. El resto del material de excavación será dispuesto en un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, ante el cual se tramitará el permiso de movimientos de tierra y la indicación del sitio de disposición. Se garantizará que solo se entregue material de excavación, sin residuos sólidos.

**Nivelación y Compactación:** Se llevará a cabo la colocación del material de despalme y material proveniente de





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Se colocará el material de compactación hasta alcanzar los niveles requeridos, humedeciendo, compactando y nivelando según lo indicado en la planimetría del proyecto. Para esta etapa, se utilizará maquinaria pesada, como retroexcavadoras, compactadoras y camiones de volteo.

**Descripción de obras y actividades provisionales.**

**Construcción de instalaciones provisionales:** Durante la construcción, se habilitarán instalaciones provisionales con materiales que serán retirados al finalizar la obra y no contarán con cimentación, abarcando una superficie aproximada de 314 m<sup>2</sup>. Estas instalaciones incluirán una bodega para resguardar herramientas y materiales, así como una caseta para el vigilante, construidas con bloques de concreto, madera y láminas. También se dispondrá de un tráiler que se utilizará como oficina para los residentes y un pequeño comedor. Frente a estas instalaciones, se asignará un área como patio para maniobras de vehículos. Además, se instalarán sanitarios portátiles en una proporción de 1 por cada 15 trabajadores, hasta que se habilite la conexión con el drenaje local.

**Etapas de construcción.**

**Cimentación:** Se llevará a cabo considerando que se trata de una casa habitación con sótano y dos plantas en un terreno con pendientes, utilizando losas de cimentación y zapatas corridas. En las condiciones señaladas para apoyar la cimentación, la capacidad de carga es de 17 toneladas por metro cuadrado. El procedimiento, de tipo tradicional, incluirá la excavación de las fosas, el armado de las varillas de acero con alambre recocido y el colado mediante bombeo de concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para asegurar el acomodo de la mezcla y controlar cualquier fuga.

**Ingreso vehicular y andadores:** Se construirán mediante la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el acceso a la vivienda unifamiliar, empleando preferentemente materiales permeables.

**Estructura de concreto:** Incluirá la construcción de columnas, trabes, firmes y losas con concreto premezclado, utilizando camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.

**Construcción de la alberca:** Se realizará tras la excavación de la fosa, usando concreto premezclado con impermeabilizante, vaciado por bombeo. La estructura estará reforzada con acero, cimbra y contará con un acabado común, además de un sistema de filtrado y bombas.

**Albañilería:** Implicará la construcción de muros, junteado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubiertas de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para la nivelación de entrepisos, chafianes, emboquillados, pretilos, forjados y colocación de paneles, en su mayoría realizadas manualmente.

**Instalaciones:** Incluirán la colocación de tuberías de PVC y cobre para gas, drenajes y agua potable, así como el cableado eléctrico, sistemas telefónicos y de aire acondicionado, actividades que se realizarán manualmente.

**Agua potable:** Para el agua potable, la tubería será de PVC e irá instalada en cepas a una profundidad de 0,50





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

metros por debajo del nivel cero de la terracería. El sistema de distribución y conducción funcionará a presión mediante la red común, y la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua mediante cisterna.

**Drenaje sanitario:** La tubería se instalará en zanjas con paredes verticales, cuyas dimensiones variarán según el diámetro de la tubería. Se realizará un acostillado, que consistirá en colocar material fino (arena de banco) y compactar al 90 % proctor con apisonadores curvos y planos cada 20 cm hasta alcanzar el nivel de la plataforma. Esta tubería se conectará a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita.

**Emisiones a la atmósfera:** No se generarán emisiones significativas a la atmósfera, salvo las producidas por los motores a gasolina y diésel de la maquinaria y camiones durante la construcción. Posteriormente, las emisiones serán mínimas y provendrán del uso doméstico de vehículos automotores privados de los residentes.

**Drenaje pluvial:** El drenaje será principalmente superficial e incluirá fosas de captación de agua para recibir el flujo de las precipitaciones estacionales, así como cunetas para atrapar las aguas que descienden de la parte alta del terreno y conducir las fuera del predio, dirigiendo las aguas a través de la vialidad colindante hacia las zonas verdes del Condominio.

**Electrificación y alumbrado:** La instalación de cableado eléctrico y telefónico se realizará de manera subterránea, desde la vialidad colindante.

**Acabados:** Los muros bajos y de contención serán construidos con block y recubiertos con piedra de la región. Los muros interiores serán de block, con enjarre y pintura vinílica color hueso, mientras que los muros exteriores serán de block con acabado estuco.

- **Pisos:** En la vialidad de acceso vehicular se utilizará un recubrimiento de piedra pasto. Los pisos interiores y exteriores estarán revestidos con mármol nacional, y en las terrazas se colocará un deck de madera cumarú.
- **Alberca:** Las paredes y el fondo de la alberca se terminarán con un acabado de beroc en color SMA.
- **Azoteas/techos:** Se emplearán losas aligeradas con vigueta y bovedilla/casetón. Las tejas tendrán un acabado en barro color café, de acuerdo con el reglamento interno. El tragaluz estará compuesto de cristales templados de 12 mm y viguería de madera natural. En los interiores plafonados se usará Tablaroca y Durock con pasta, con acabado en pintura vinílica color hueso.
- **Generales:** En la cocina se instalarán cubiertas de granito o mármol, alacenas y extraíbles de madera natural de la región. Los baños tendrán cubiertas de cuarzo o granito, muebles de carpintería en madera natural de la región y cristales templados de 9 mm en tono hueso. Los cancelos y ventanas se fabricarán con perfiles de acero pintados con pintura electrostática y cristales templados de 9 mm. La viguería expuesta y las pérgolas se construirán con madera natural de la región.

**Habilitación de áreas verdes y jardines:** Se sembrarán especies regionales de ornato y se preservarán y cuidarán los árboles existentes que se conservarán.





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

**Limpieza general:** Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, enviándolos a sitios autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Además, se dismantelarán las instalaciones temporales (bodegas y oficinas) instaladas. Este proceso se realizará a lo largo de todo el proceso constructivo y en cada etapa.

**Etapas de operación y mantenimiento.**

La operación y el mantenimiento interno corresponderán directamente a los propietarios, así como la jardinería, limpieza y mantenimiento del predio. Las actividades consistirán en residencia, recreación, descanso y actividades de mantenimiento de las instalaciones.

Para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial relacionada con la emisión y control de residuos sólidos o líquidos, ya que se contará con el servicio municipal de recolección de residuos, y las aguas residuales se canalizarán por el sistema interno de drenaje a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita.

De acuerdo con la información adicional presentada por la **promovente**, las actividades de la operación y mantenimiento del **proyecto** son las siguientes:

**Uso general de la vivienda.**

Esta vivienda unifamiliar está diseñada para brindar confort y funcionalidad a sus habitantes, distribuyéndose en tres niveles: planta baja, planta alta y sótano. Cada uno de estos niveles tiene espacios específicos que requieren un uso adecuado y un mantenimiento regular para garantizar su durabilidad y correcto funcionamiento.

**Planta baja.**

- **Acceso Vehicular y Cochera:** Diseñada para albergar dos automóviles y dos carritos de golf. Se recomienda mantener el recubrimiento de adopasto libre de maleza y limpiar regularmente para evitar acumulación de suciedad.
- **Cuarto de lavandería y espacios de limpieza:** Deben mantenerse ventilados, con revisiones periódicas a las conexiones de agua y drenaje, especialmente el vertedero conectado al drenaje, para evitar obstrucciones.
- **Oficina:** Mantener libre de humedad, con limpieza regular de ventanas para asegurar buena iluminación.
- **Recámaras y baños:** Las recámaras para niños y las recámaras 2 y 3 cuentan con baño completo. Se recomienda revisar grifos y sanitarios regularmente para detectar fugas.
- **Sala de estar, comedor y terraza con bar:** Mantener limpias las superficies y verificar la integridad de las instalaciones eléctricas y de plomería.





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

- **Alberca y jacuzzi:** Requieren un mantenimiento regular del sistema de filtrado, así como control del pH del agua. Las áreas de camastros y jardín posterior deben mantenerse limpias y en buen estado.
- **Área de barbacoa:** Revisar la estructura de bancos de material y el suelo de piedra, asegurando su estabilidad y limpieza.

**Pianta alta.**

- **Sala de TV con bar:** Mantener los equipos electrónicos en condiciones óptimas, evitando la exposición a la humedad.
- **Terraza con fogata:** Revisar periódicamente el espacio para la fogata, asegurando la seguridad de su uso, así como el buen estado de las sombrillas y camastros.

**Nivel sótano.**

- **Salón de juegos con boliche y bar:** Verificar regularmente el funcionamiento del sistema de boliche y el equipo del bar. Mantener la ventilación adecuada.
- **Terraza-gimnasio:** Asegurar la limpieza de los equipos de ejercicio y el correcto funcionamiento del estanque.
- **Cuarto de máquinas y cisterna:** Revisiones técnicas periódicas para garantizar el funcionamiento de los sistemas de agua y maquinaria.
- **Recámaras para personal:** Mantener la limpieza y el orden en estas áreas, verificando regularmente las instalaciones de agua y cocina.
- **Recámaras 4, 5, 6 y 7:** Equipadas con baño completo y terraza con vistas al Jardín posterior. Revisar la impermeabilización y las instalaciones sanitarias.

**Mantenimiento de áreas exteriores.**

- **Camino de ingreso vehicular y peatonal:** Limpiar regularmente el recubrimiento de adopasto y las losas de piedra para evitar resbalones y mantener su estética.
- **Terraza de sala de TV:** El deck de madera requiere tratamientos periódicos para protegerlo contra la humedad y los rayos UV.
- **Jardines:** Podar regularmente, controlar el riego para evitar encharcamientos y fertilizar según las necesidades de las plantas.

**Recomendaciones generales.**





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

- **Instalaciones eléctricas y de plomería:** Revisiones preventivas semestrales para evitar fallos inesperados.
- **Control de humedad:** Especial atención en el sótano y áreas propensas a condensación.
- **Seguridad:** Verificar la integridad de barandales, escaleras y sistemas de seguridad.

Con un mantenimiento regular y adecuado, esta vivienda ofrecerá un entorno seguro, funcional y estéticamente agradable para sus habitantes durante muchos años.

### Etapa de abandono del sitio.

Teniendo en cuenta que la duración del proyecto se considera de 50 años, y que se trata de una propiedad privada dentro de un condominio maestro de muy alto valor comercial, no se considera pertinente elaborar un programa de abandono, pues el proyecto se remodelará o reconstruirá en lugar de abandonarlo.

### Requerimientos de agua para la etapa del proyecto.

En referencia a la información en alcance, la **promovente**, presenta el cálculo de demanda de agua potable y la generación de residuos sólidos y líquidos para cada etapa del **proyecto**.

### Etapa de construcción.

#### Residuos sólidos.

#### Materiales de construcción.

Durante la etapa de construcción se generarán residuos producto de las actividades y utilización de materiales en las diversas áreas que componen el **proyecto**, los cuales se caracterizan principalmente como:

- **Material producto de la excavación.-** Consiste en tierra vegetal, suelo y rocas de diferentes dimensiones. Se acumularán dentro del predio para su transporte hacia el lugar de depósito autorizado por el ayuntamiento de Bahía de Banderas, mediante camiones transportistas cubiertos con lonas. Parte de la tierra se utilizará para rellenos y nivelaciones, y la tierra vegetal adecuada en las zonas que se destinarán a jardines o áreas comunes.
- **Concreto.-** Se generan algunos sobrantes durante los colados en cimentación, losas de entrepiso y superiores, y la superestructura de los edificios. Será concentrado en sitio específico del predio y extraído del sitio del **proyecto** mediante camiones que lo depositarán en el sitio autorizado por el Ayuntamiento, los cuales irán cubiertos con lona para evitar la dispersión de partículas.
- **Materiales prefabricados y materiales pétreos.-** Principalmente residuos de piedras, restos de block o tabiques, pedazos de tubería de PVC, adoquines y ladrillos rotos, etc. Serán concentrados en tambos de 200 litros y otros contenedores y extraídos del sitio del **proyecto** mediante camiones cubiertos con lonas, que lo depositarán en el sitio autorizado por el Ayuntamiento.





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

- **Otros materiales diversos.**- Restos de metales, de yesos, tabla roca, madera, cerámica, plásticos, metales, láminas, vidrios, papel y cartón. Serán separados por tipo, particularmente los que son susceptibles de reutilización o reciclaje, como el cartón, plástico, vidrio y metal, para su entrega a recolectores autorizados. El resto se dispondrá en el sitio autorizado por el Ayuntamiento, mediante camiones cubiertos con lonas que lo transportarán fuera del sitio del **proyecto**.

### Residuos sólidos urbanos.

Durante la construcción se generarán residuos de tipo urbano, consistentes mayormente en envases, recipientes y envolturas, sea de plástico o papel, producto del consumo de alimentos y bebidas de los trabajadores, todo lo cual se concentrará en contenedores rotulados para separar residuos orgánicos e inorgánicos, para su entrega a al servicio de recolección dentro del Condominio Maestro Punta Mita.

A continuación, se muestra la tabla de cálculo de residuos del **proyecto** en la etapa constructiva:

<b>Volumen aproximado de cortes y excavaciones</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
Volumen cortes y excavaciones	1,152.30
<b>Volumen aproximado de escombros</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
Volumen de escombros estimado (concreto, pétreos, otros)	65
<b>Volumen aproximado de residuos sólidos urbanos</b>	<b>toneladas</b>
Volumen de residuos sólidos (50 trabajadores x 0.944 kgs diarios x 30 meses estimados de construcción)	43.04 ton

### Agua potable.

Respecto de los requerimientos de agua potable en la etapa de construcción, como se manifestó en la **MIA-P** se utilizarán sanitarios portátiles, en tanto no se habilite la conexión del **proyecto** a la red de drenaje del Condominio Maestro Punta Mita, los cuales serán periódicamente vaciados por la empresa arrendadora. Dichos sanitarios operan con gel, por lo que no necesitan de agua potable. En cuanto al resto de actividades en esta etapa constructiva, se estima un gasto de 0.95 m<sup>3</sup> diarios. A continuación, se presenta la tabla de cálculo del gasto diario estimado:

Dispositivos	Unidad	Promedio de consumo por unidad	Unidades promedio	Número estimado de servicios	Consumo bruto diario	
					Litros	m <sup>3</sup> /d
Sanitarios portátiles	Nota					





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

Agua para mezclas	Litros x minuto	10	20.00	1	200	0.20
Lavado de herramienta manual	Litros x minuto	5	1.00	50	250	0.25
Lavado de manos	Litros x minuto	5	2.00	50	500	0.50
Totales					950.00	0.95
Trabajadores de obra: 50						
Nota: los sanitarios portátiles operan con gel, por lo que no requieren de agua potable						

Como se manifestó anteriormente, mientras no se cuente con la conexión a la red de drenaje del Condominio Maestro Punta Mita, no se generarán aguas residuales sanitarias, ya que se usarán sanitarios portátiles herméticos, que serán descargados por la empresa arrendadora. El agua usada de lavado de manos y herramientas, que contendrá residuos no peligrosos de cal, cemento y arena, será vertido en las áreas descubiertas del predio, para impedir la fuga de polvos. No se verterán aceites ni hidrocarburos de ningún tipo.

### Etapa de operación.

#### Generación de los residuos sólidos urbanos.

Los residuos sólidos urbanos se generan en las casas habitación como resultado de la eliminación de los materiales que se utilizan en las actividades domésticas (como los productos de consumo y sus envases, embalajes o empaques, por citar sólo algunos) o los que provienen de cualquier otra actividad que se desarrolla dentro de los establecimientos o en la vía pública, con características domiciliarias, y los resultantes de las vías y lugares públicos siempre que no sean considerados como residuos de otra índole.

#### Volumen estimado de residuos sólidos.

Se calcula la generación de residuos sólidos anuales en la etapa de operación y mantenimiento tomando en cuenta en número de habitantes que se estima en 14 personas y el personal del **proyecto** que incluye administrativos, limpieza y mantenimiento y servicio en un estimado de 6 empleados permanentes. Con lo anterior se deduce que, 22 personas durante 12 meses (365 días) a razón de 0.944 kg/día generarán 7.58 tons. de residuos sólidos anuales.

**RS anuales = 7.58 toneladas**

En cuanto a la composición de los residuos SEMARNAT (2009), menciona que desde 1995 al año 2004, no se observan en México cambios importantes en la proporción de residuos orgánicos e inorgánicos. En promedio, 52% de la basura generada corresponde a materia orgánica (e.g., residuos de comida, de jardines y materiales orgánicos similares), el restante 48% a residuos inorgánicos, como el papel y cartón (14%), vidrio (6%), plásticos (5%), textiles con 1%, metales con 3% y otro tipo de basura con 19%.

#### Estimación de la cantidad a generar de residuos sólidos en la etapa de operación y mantenimiento.





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

Operación y mantenimiento				
Actividad generadora	Área de generación	Residuo	Tipo de residuo*	Cantidad (toneladas)
Operación general del proyecto	Edificios habitacionales, de servicio, andadores, oficinas	Residuos de comida, de jardines y materiales orgánicos similares	Orgánico (52%)	3.94
		Papel y cartón, vidrio, plásticos, textiles, metales y otros	Inorgánico y sanitarios (48%)	3.64

### Agua potable.

Respecto a las instalaciones y requerimientos del **proyecto** de agua potable, como se manifestó en la **MIA-P** que el Condominio Maestro Punta Mita cuenta con todos los servicios urbanos, los cuales son proporcionados a cada lote individual, y en el caso del **proyecto**, cuenta con los siguientes servicios:

- Energía Eléctrica suministrada por medio de canalización Subterránea por parte de la Comisión Federal de Electricidad.
- Toma de agua potable, suministrada por Inmobiliaria Dine, S.A. de C.V.
- Descarga de aguas negras a la red interna del desarrollo.
- Servicio Telefónico por red subterránea por Telmex.

En cuanto a los requerimientos de agua del **proyecto**, se estima un gasto de 3.25 m<sup>3</sup> diarios, en ocupación total de la casa habitación, como se muestra en la tabla siguiente:

Dispositivos	Unidad	Promedio de consumo por unidad	Unidades promedio diarias	Cantidad de dispositivos	Consumo bruto diario	
					Litros	m <sup>3</sup> /d
Regaderas c/ahorro agua	Litros x minuto	12	5.00	10	600	0.60
Bañeras	Litros x carga	120	0.50	1	60	0.06
W.c.	Litros x descarga	6	20.00	15	1800	1.80
Lavamanos	Litros x minuto	1	20.00	15	300	0.30
Lavandería (kg/d)	Litros x ciclo	40	2.00	1	80	0.08
Tarjas cocinas	Litros x minuto	5	5.00	3	75	0.08
Alberca/jacuzzi	Litros x día	1104	0.25	1	276	0.28





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

Riego jardines	Litros x m2	1	60.00	1	60	0.06
<b>Habitantes de la casa</b>		<b>16</b>	<b>Empleados</b>		<b>6</b>	
<b>Totales</b>					<b>3251</b>	<b>3.25</b>

Se señala que los cálculos anteriores se basan en promedios de gasto y uso de los dispositivos enlistados en la tabla anterior, considerando una política de ahorro de agua, como se propone en la **MIA-P**.

### Agua residual.

En la etapa de construcción se contratará a una empresa local autorizada, como es el caso de la empresa pipas la vena, para la instalación temporal de sanitarios portátiles para el personal de obra y administrativo que opere en el sitio. Dichos sanitarios serán atendidos por la empresa arrendadora, la cual cuenta con equipo de succión y transporte de aguas residuales, con el que vaciará los sanitarios periódicamente, con periodos inferiores a una semana, trasladando el contenido a la planta de tratamiento municipal, previo pago de los derechos o cuotas correspondientes, tal como dicha empresa, o su similar que se contrate, realizan actualmente.

En la etapa de operación, el **proyecto** contará con una red sanitaria interna que conducirá las aguas residuales a la red de drenaje del Condominio Maestro Punta Mita, para su conducción a la planta de tratamiento de aguas residuales operada por la administración del citado condominio. Es muy relevante señalar que por las estipulaciones del Condominio Maestro Punta Mita y su reglamento interno, los condóminos se sujetan a las disposiciones internas y a la administración del condominio en lo relativo a servicios.

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

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

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

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Ley de Bienes Nacionales (**LBN**) y su Reglamento, de la Ley General de Desarrollo Forestal





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

Sustentable (LGDFS) y su Reglamento, de la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (LPGIR), de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) que consideró, regular 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 Km<sup>2</sup> 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/km <sup>2</sup> ): 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

El **proyecto** no tiene Áreas Naturales Protegidas (ANP) cercanas y se considera que no habrá afectación alguna a las ANP de la región debido a su distancia.

De acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en la MIA-P, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

Norma Oficial Mexicana.	Vinculación
NOM-002-SEMARNAT-1996, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicada el 3 de junio de 1998 en el Diario Oficial de la Federación.	El <b>proyecto</b> descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita.





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

<p><b>NOM-041-SEMARNAT-2015</b>, 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.</p>	<p>La <b>promovente</b> se asegurará de que tanto los contratistas como los transportistas cumplan con las verificaciones vehiculares exigidas por la autoridad para la zona, aplicables tanto a sus vehículos como a la maquinaria utilizada, en su caso.</p>
<p><b>NOM-045-SEMARNAT-2017</b>, Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición</p>	<p>En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.</p>
<p><b>NOM-052-SEMARNAT-2005</b>, Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.</p>	<p>Durante las etapas de construcción y operación, no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de maquinaria o vehículos en el predio del <b>proyecto</b>, lo que garantiza que no se generarán residuos peligrosos de este tipo.</p>
<p><b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>, Protección ambiental - Especies nativas de México de flora y fauna silvestre - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio Lista de especies en riesgo.</p>	<p>En el sitio del <b>proyecto</b> se identificaron una especie silvestre de reptil y una especie de ave incluidas en esta norma, así como una especie de flora, Mataiza (<i>Sapium macrocarpum</i>); por lo que se presentan medidas de mitigación de los impactos identificados, específicos para esta especie (Ver Capítulo VI de la MIA-P).</p>
<p><b>NOM-081-SEMARNAT-1994</b>, Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Esta norma establece en su numeral 4 lo siguiente:</p>	<p>4. Definiciones.</p> <p>4.3. Fuente Fija. Es toda instalación establecida en un solo lugar que tenga como finalidad desarrollar actividades industriales, comerciales, de servicios, o actividades que generen o puedan generar emisiones contaminantes a la atmósfera.</p> <p>Las actividades del <b>proyecto</b> no se consideran dentro del supuesto de la norma relativa a instalaciones establecidas en un solo lugar, por lo que dicha norma no aplica. No obstante, se establecerá como obligatorio para la maquinaria y los vehículos pesados que circulen durante la construcción del <b>proyecto</b> respetar el horario de trabajo establecido, con el fin de reducir al máximo</p>





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

	las emisiones de ruido.
--	-------------------------

### Programa Parcial de Desarrollo Urbano Punta Mita, Nayarit. (PPDUPM).

Este plan indica en su Plano E-4 de Zonificación Secundaria, que el predio se encuentra en un área con uso Turístico (T-25) en la que el uso predominante es la construcción de hoteles, condominios y casas habitación.

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

El área del proyecto se encuentra inscrito y regulado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit. A continuación, se muestra la tabla de usos de suelo aplicable para el proyecto:

PLAN DE DESARROLLO URBANO PUNTA MITA					
MODALIDADES DEL SUELO DE SUELO					
NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			USOS GENERALES		
			ÁREAS DE DESARROLLO TURÍSTICO		
			T-25		
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS/HECTÁREA	13		
		M <sup>2</sup> DE TERRENO BRUTO/VIVIENDA	800		
		HABITANTES/HECTÁREA	50		
		Nº DE CUARTOS DE HOTEL/HECTÁREA	25		
		Nº DE JUNIOR SUITE, MÁSTER SUITE/HECTÁREA	17		
		Nº DE DEPARTAMENTO, ESTUDIO O LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURÍSTICA/HECTÁREA	13		
	NETA	MÁXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO			
		SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE (M <sup>2</sup> )	600		
		HABITANTES/HECTÁREA (MÁXIMA)	67		
		FRENTE MÍNIMO (ML)	30		
		LOTE PROMEDIO (M <sup>2</sup> )			
		HABITANTES/HECTÁREA NETA (MÁXIMA)			
		DENSIDAD NETA HOTELERA MÁXIMA (CUARTOS/HA)	35.5		
		MÁXIMO Nº DE CUARTOS DE HOTEL POR LOTE MÍNIMO			
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR (%)		70		
	SUPERFICIE DE DESPLANTE (ÍNDICE C.O.S.)		0.30		





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN				
(sin considerar sótanos, tinacos, y elementos de ornato arquitectónico)			4	
INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (C.U.S.)	NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO	1.20	
RESTRICCIONES DE EDIFICACION	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES	15	
		HACIA PLAYA (Z.F.M.T.)	15	
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON ELEMENTOS VIALES	3	
		COLINDANTES CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	15	
		COLINDANTE CON LOTE	3	
	TRASERAS (ML)	COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES RIOS, ETC.)	20	
COLINDANTE CON LOTE		5		
<input type="checkbox"/> NO PERMITIDO	<input type="checkbox"/>	SUJETO AL MECANISMO DE COMPENSACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS DEL PROYECTO TURÍSTICO INTEGRAL		
1.-	LOS PREDIOS QUE DEN FRENTE A UN CORREDOR URBANO TENDRÁN EL USO COMO TAL, SIEMPRE Y CUANDO SU ACCESO SEA POR VIALIDAD QUE LO LIMITA			
2.-	LOS PREDIOS DE UNA ZONA CON UN USO DETERMINADO Y QUE ADEMÁS COLINDAN CON OTRO, PODRÁN ADOPTAR TANTO EL USO DEL SUELO, LA INTENSIDAD MÁXIMA DE APROVECHAMIENTO, OCUPACIÓN DEL SUELO LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EL DIMENSIONAMIENTO DE LOTES Y NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CORRESPONDIENTE O EL COLINDANTE, PUDIENDO MEZCLARSE AMBAS NORMATIVIDADES SIEMPRE Y CUANDO SU ACCESO SEA POR LA VIALIDAD QUE LOS LIMITA, ESTO NO SERA APLICABLE PARA AQUELLOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN ZONAS NO URBANIZABLES Y EQUIPAMIENTO.			
3.-	LOS USOS O NORMAS DE OCUPACIÓN NO ESPECIFICADOS EN EL PRESENTE PLAN Y/O TABLA ESTARÁN SUJETOS A DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL H. AYUNTAMIENTO.			
	<b>HABITACIONAL - H</b>		<b>TURÍSTICO - T</b>	
	H =	HABITACIONAL	T =	DESARROLLO TURÍSTICO
	84 =	HABITANTES POR HECTÁREA	25 =	CUARTOS HOTELEROS POR HECTÁREA

FUENTE: APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT; PÁG. 65

Para el análisis del cumplimiento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y de la densidad del proyecto, se consideraron las superficies desglosadas conteniendo las características particulares del proyecto, debiendo señalarse que las áreas de sótanos que no se destinan a equipamiento, se encuentran debajo de las áreas techadas que ya se cuentan en la superficie total de COS, por lo





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

que no aumentan la superficie de dicho coeficiente. En las tablas siguientes se presentan los totales de superficie constructiva considerada para el COS y CUS del proyecto:

### Cálculo de COS y CUS del proyecto.

Tabla de determinación del coeficiente de ocupación de suelo (COS)	Superficie en m <sup>2</sup>	% respecto del predio
Superficie del predio del proyecto	3080.93	100.00%
Áreas de construcción techada en planta baja	663.95	
Total de superficie para determinación del COS	663.95	22%

Tabla de determinación del coeficiente de utilización de suelo (CUS)	Superficie en m <sup>2</sup>	% respecto del predio
Superficie restante del predio para el proyecto	3080.93	100.00%
Planta baja	663.95	
Planta alta	63.33	
Sótano uso habitacional	538.67	
Total de superficie para determinación del CUS	1,265.95	41%

### Cuadro de cumplimiento de restricciones urbanísticas.

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDUBB*	Cumplimiento	
Uso de suelo	Habitacional	Habitacional	Cumple	
		T-25		
Terreno m <sup>2</sup>	3,080.93 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	Cumple	
Construido en planta baja m <sup>2</sup> (desplante) COS	663.95 m <sup>2</sup>	924.28 m <sup>2</sup>	Cumple	
COS=	3,080.93	0.22	0.3	Cumple
	663.95			





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

Total de construcción del proyecto en todos sus niveles (m <sup>2</sup> ) CUS		1,265.95 m <sup>2</sup>	3697.12 m <sup>2</sup>	Cumple
CUS=	3,080.93	0.41	1.2	Cumple
	1,265.95			
Niveles		2	4	Cumple
Densidad.- Residencia turística / hectárea		1	13 casas por hectárea = 4 casas	Cumple
Restricción frontal vialidad		12 metros	15 metros	Cumple
Restricción lateral		10 metros	3 metros	Cumple
Restricción trasera vialidad		5 metros	5 metros	Cumple

El proyecto cumple con los parámetros y restricciones establecidos en el PMDUBB.

**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 RLGEOPAMEIA 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 (**AI**) del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada **AI**.

**Delimitación del Sistema Ambiental (SA).**

Para la delimitación del **SA** se tomó en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del **proyecto**, así como los factores sociales y el entorno inmediato del **AI** de las obras y actividades a desarrollar y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas) llegando a la identificación de una superficie total de 72,461,481.26 m<sup>2</sup>.

**Medio biótico.**

**Vegetación.**

A continuación, se presenta un listado de las especies de flora registradas durante los trabajos de campo:

Núm.	Nombre científico	Nombre común	NOM 059-
------	-------------------	--------------	----------





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

			SEMARNAT-2010
1	<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	
2	<i>Sapium macrocarpum</i>	Mataiza	A
3	<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera	
4	<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamüchil	
5	<i>Leucaena leucocephala</i>	Tepeguaje dormilón	
6	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	
7	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guaje	
8	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima	
9	<i>Ficus insipida</i>	Higuera blanca	
10	<i>Psidium sartorianum</i>	Guayabillo	
11	<i>Megathyrsus maximus</i>	Pasto Guinea	
12	<i>Cenchrus spinifex</i>	Zacate arbojo costeño	
13	<i>Coccoloba barbadensis</i>	Juan Pérez	

Dentro del sitio de **proyecto** se identificaron 13 especies de flora. En cuanto a su distribución, 12 de las especies del sitio de **proyecto** resultaron ser nativas, sin presencia de endemismos y una especie exótica invasora Pasto Guinea (*Megathyrsus maximus*). En cuanto a los estatus de conservación sólo se reportó una especie dentro de la **NOM- 059-SEMARNAT-2010** en la categoría de **Amenazada (A)** Mataiza (*Sapium macrocarpum*).

**Volumen de vegetación a remover por el CUSTF.**

Para el cálculo y la determinación de las existencias volumétricas, por especie y en este caso para el tipo de vegetación único que predomina en la totalidad de la superficie que se propone para **CUSTF**, se realizó con apoyo de la tabla de volumen autorizada para especies maderables del estado de Nayarit, para posteriormente realizar el cálculo de la hectárea tipo y posteriormente éste se multiplica por la superficie, con lo que se obtuvieron los valores que se muestran en la tabla:

**Existencias volumétricas por especie.**

Núm.	Nombre científico	Nombre común	Núm.	Volumen (m <sup>3</sup> RTA)
1	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	4	0.817
2	<i>Ficus insipida</i>	Higuera blanca	3	8.56





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

Núm.	Nombre científico	Nombre común	Núm.	Volumen (m <sup>3</sup> RTA)
3	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima	11	1.523
4	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guaje	10	1.042
5	<i>Leucaena leucocephala</i>	Tepeguaje dormilón	9	1.524
6	<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil	1	0.54
7	<i>Sapium macrocarpum</i>	Mataiza	2	0.657
<b>TOTAL</b>			<b>40</b>	<b>14.663</b>

Como resultado del CUSTF que se solicita para el desarrollo del **proyecto**, traerá como resultado la remoción de **14.663 m<sup>3</sup> RTA**, contenidos en **40** individuos forestales, en una superficie de **3,080.93 m<sup>2</sup>** que involucra el **proyecto**.

### Fauna.

El muestreo de la fauna en el sitio de **proyecto** se realizó mediante la implementación de dos transectos que recorren el predio de norte a sur. En los recorridos de estos transectos se implementaron técnicas de muestreo directo e indirecto propias para cada uno de los grupos faunísticos.

Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM 059-SEMARNAT-2010
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	Nativa	
<i>Zenaida asiatica</i>	Huilota alas blancas	Nativa	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate	Nativa	
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico frente naranja	Nativa	Pr
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo	Nativa	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Nativa	Pr
<i>Sceloporus spinosus</i>	Lagarto espinoso	Endémica	

Entre las especies de fauna registradas para el sitio de **proyecto** se identificaron **2** especies bajo alguna de las categorías de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** en la categoría de Protección especial (**Pr**).





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

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

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

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

**Suelo.**

**Composición del suelo.**

Durante todas las etapas del **proyecto** existe un riesgo por una posible contaminación de este componente en caso de presentarse un mal manejo de los residuos que se producirán como consecuencia de la ejecución del **proyecto** en todas sus etapas. La naturaleza de los residuos que se producirán será distinta dependiendo de la etapa en la que se encuentre el **proyecto**. En el caso de la etapa de preparación del sitio los residuos consistirán en material vegetal y tierras producto de despalme y excavación, en la construcción existirán escombros y materiales como madera y acero sobrantes de los utilizados en la construcción y finalmente en la operación del **proyecto** se tratarán de residuos urbanos propios de una casa habitación.

**Estructura del suelo.**

Las modificaciones en la estructura del suelo son impactos que se presentarán mayormente durante la etapa de preparación del sitio, originadas por el despalme del terreno, así como los trabajos de excavación, relleno y nivelación. Otro de los impactos que afectaran este indicador resulta de la exposición temporal del suelo a los procesos erosivos, esto a consecuencia de la remoción de la vegetación y de la capa superficial del suelo. Al igual que con la composición del suelo muchos de estos impactos tienen la característica de residual, mismos que se mitigarán y compensarán una vez se habiliten las áreas verdes y jardines del **proyecto** y se ejecuten los programas ambientales.

**Uso de suelo.**

El cambio de uso de suelo en el Sistema Ambiental (**SA**) se da como consecuencia del incremento en el desarrollo económico de la zona, teniendo un impacto adverso sobre la unidad de vegetación primaria, el hábitat de la fauna nativa y los servicios ambientales que otorgan los ecosistemas naturales. Sin embargo, el **proyecto** se inserta





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

dentro de un terreno destinado al uso turístico/residencial, establecido dentro de un Plan de Desarrollo Urbano (Capítulo III de la MIA-P).

### Subsuelo.

#### Composición del subsuelo.

Durante la etapa de construcción del **proyecto**, particularmente durante las actividades de excavación y cimentación, existe un riesgo por una posible contaminación de este componente en caso de presentarse un mal manejo de los residuos que se producirán como consecuencia de los trabajos que respectan a esta actividad. Para este indicador, únicamente se identificaron dos impactos, de los cuales uno resultó ser moderado de acuerdo con la evaluación de impacto ambiental realizada, ya que el **proyecto** no pretende la utilización de residuos considerados como peligrosos, de igual forma este impacto resultaría en una afectación puntual, temporal y de mitigación inmediata con un programa de manejo de residuos (Capítulo VI de la MIA-P).

#### Capacidad de filtración.

Al llevarse a cabo la construcción de la casa habitación, se obstruirá de manera parcial la superficie de captación de agua pluvial, por lo que se reducirán de manera puntual, con relación al SA, la capacidad de filtración del subsuelo de dichas áreas. Aun cuando este impacto es de naturaleza puntual, su efecto será permanente por la duración de la vida útil de las obras. Las afectaciones si bien no pueden ser mitigables, estas pueden ser compensadas en las áreas verdes a través de la ejecución de medidas de mitigación y programas ambientales.

#### Estructura del subsuelo.

La estructura del subsuelo puede ser afectada en aquellas actividades que impliquen trabajos que se realicen a profundidades mayores a 60 cm aproximadamente. Dado que la naturaleza del **proyecto** no implica la afectación de áreas extensas del subsuelo, sino por el contrario, se esperan modificaciones a la estructura en sitios específicos de cimentación y desplante. Como resultado de la evaluación, tres impactos fueron categorizados como moderados, tratándose de afectaciones puntuales en la superficie de desplante de del **proyecto**, por lo que se considerarán medidas de mitigación para evitar la afectación de otras áreas.

### Agua.

#### Calidad del agua.

Durante la etapa de operación del **proyecto** existirá una descarga de aguas residuales como parte del funcionamiento normal del mismo, dichas descargas por sí mismas representan un riesgo por una posible contaminación a las aguas superficiales y subterráneas en caso de presentarse un mal manejo de las aguas residuales del **proyecto**. El único impacto identificado para este indicador resultó ser moderado de acuerdo con la evaluación de impacto ambiental realizada, mismo que se verá mitigado en buena medida con la aplicación de medidas que reduzcan el gasto de este recurso, así como su canalización apropiada hacia el sistema de drenaje y alcantarillado del Condominio Maestro Punta de Mita.

#### Disponibilidad.

La operación del **proyecto**, así como las actividades relacionadas con su mantenimiento y el mantenimiento de las áreas verdes conllevan la utilización de agua, misma que será abastecida a través del servicio de agua potable del





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

municipio. El resultado de la evaluación de impacto ambiental realizada se identificaron dos impactos hacia este indicador evaluados como moderados, ambos relacionados directamente con la operación del **proyecto**. Sin embargo, con las medidas de mitigación adecuadas, se logrará la reducción del gasto de agua y su uso responsable, con lo que se mitigará dicho impacto.

#### **Aire.**

##### **Calidad del aire.**

La afectación a la calidad del aire se dará en las etapas de preparación del sitio y construcción por la utilización de materiales que pudieran generar polvos finos que se dispersen en el aire, así como por la utilización de maquinaria de combustión interna para la ejecución de algunas de las actividades del **proyecto**. Durante la etapa de operación la utilización de equipos domésticos, así como equipo de jardinería y maquinaria en general que funcione a base de gas o gasolina producirá gases de combustión por el funcionamiento de los motores, por lo que se evaluó un impacto moderado. Sin embargo, a pesar de tratarse de fuentes puntuales e irregulares de emisiones las cuales se dispersan a cielo abierto en el **SA** y cuya presencia es fugaz, se considerarán medidas que minimicen las afectaciones a este indicador.

#### **Clima.**

##### **Cambio climático.**

Para este indicador se detectó un impacto evaluado como moderado, relacionado con la actividad de operación de la infraestructura del **proyecto**, esto debido principalmente al requerimiento energético del **proyecto**, sumado a la huella de carbono generado por el traslado de los visitantes, la movilidad de empleados, el requerimiento de insumos y generación de residuos. Este impacto resulta sinérgico considerando el desarrollo en la zona, por esto se consideran algunas propuestas de energía alternativa, las cuales serán más eficientes conforme el desarrollo de la tecnología lo permite.

#### **Flora.**

##### **Cobertura.**

Este indicador se verá afectado exclusivamente por la actividad de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**), que implica la remoción de vegetación en las superficies indicadas en planos y para lo cual se solicita a la par de la **MIA-P**, un estudio técnico justificativo de cambio de uso de suelo en terrenos forestales (**ETJ**). Dicha afectación se evaluó como un impacto ambiental moderado, la afectación se llevará a cabo sobre vegetación identificada como selva baja subcaducifolia con presencia de pastizal inducido con pastizal inducido en una superficie de 0.1565 hectáreas.

Aun así, la reducción de la cobertura vegetal será mitigada y compensada por la colaboración de la **promovente** con los programas locales de conservación y reforestación, así como la conservación de superficie natural, el mejoramiento de las áreas de conservación, la habilitación de áreas verdes y la ejecución de programas ambientales, mismos que propiciarán la utilización de especies nativas preferentemente, y se recuperará en cierta medida la naturalidad del sitio.

#### **Diversidad de flora.**





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

Al existir una disminución en la cobertura de vegetación en el sitio de **proyecto**, la diversidad de las especies en el sitio de **proyecto** podría verse afectada, el proceso de urbanización y cambio de uso de suelo ha afectado negativamente este componente, disminuyendo la unidad primaria nativa en el SA para la construcción de infraestructura urbana, turística y residencial de naturaleza similar a la del **proyecto**. Sin embargo, al presentarse una baja abundancia y riqueza específica actualmente en el sitio de **proyecto**, la posible afectación a la diversidad resultaría irrelevante, terminando con un estado de conservación mejor que el inicial al momento de implementarse el programa de reforestación con especies nativas en el sitio del **proyecto**.

#### **Flora en norma.**

En el sitio de **proyecto** identificaron ejemplares de Matalza (*Sapillum macrocarpum*) y uno de palma de botella (*Roystonea regia*) especies de flora bajo protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** con categoría de Amenazada y Protección ambiental, respectivamente. Algunos de estos ejemplares serán removidos a través de un **CUSTF** como resultado de las obras y actividades que componen el **proyecto**. Dada la importancia de este componente, los ejemplares serán evaluados en términos de la viabilidad de su trasplante y se reubicarán tantos como sea posible, fuera de las áreas de desplante. Además, se llevarán a cabo medidas de mitigación (Capítulo VI de la **MIA-P**) que ayudarán a recuperar la naturalidad del sitio.

#### **Fauna.**

##### **Distribución de fauna.**

Un efecto indirecto de la ejecución de las actividades que componen el **proyecto** dentro del lote será la migración de fauna hacia áreas fuera del sitio de **proyecto**, este impacto que se considera adverso para este indicador evitará el daño de los propios ejemplares, mismos que se verán en la posibilidad de retornar gracias a la incorporación de vegetación nativa dentro de las áreas verdes del **proyecto**. Aun así, se podrían generar interacciones negativas accidentales con diversos ejemplares de fauna, que sin medidas de mitigación podrían disminuir la distribución de algunas especies de fauna. Durante la operación del **proyecto**, se espera que algunas especies eviten las áreas concurridas del **proyecto** por efecto de la presencia y actividades humanas. Un impacto fue evaluado como moderado durante la etapa de preparación del sitio dada su baja intensidad y extensión, mientras que se consideraron como irrelevantes en las etapas de construcción y operación y mantenimiento.

##### **Diversidad de fauna.**

Los efectos de migración de fauna y la reducción de hábitat provocara la disminución de la riqueza específica en el sitio de **proyecto** y SA, de igual manera la constante actividad humana pudiera ocasionar una afectación directa accidental sobre algunos de los ejemplares de especies de fauna que pudieran presentarse en el predio durante la preparación del sitio y la construcción del **proyecto**, por ello se presentaran programas que prevengan y mitiguen estas posibles afectaciones por la implementación del **proyecto**. De igual manera la incorporación de vegetación nativa dentro de las áreas verdes del **proyecto** a través del Programa de Reforestación con especies nativas, así como los trabajos de cuidado y conservación de la vegetación circundante, favorecerán la disponibilidad de hábitat dentro del sitio.

#### **Fauna en norma.**

Dentro del sitio de **proyecto** se detectó la presencia de dos especies de fauna protegida por la **NOM-059-**





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

**SEMARNAT-2010.** la Iguana verde (*Iguana iguana*) y el Perico frente naranja (*Eupsittula canicularis*) con categorías de Amenazada y Protección especial respectivamente (Capítulo IV de la MIA-P). Aun cuando el **proyecto** no pretende interacciones directas con ninguna especie de fauna, todas las actividades podrían generar interacciones adversas accidentales en con los ejemplares. Por lo anterior se deberán establecer medidas específicas, así mismo los programas ambientales buscarán recuperar áreas verdes que puedan servir como sitios de distribución para estas especies y medidas para prevenir cualquier afectación a ejemplares de estas especies.

### Medidas específicas de prevención, mitigación y compensación.

Medida	Componente ambiental	Indicador	Tipo de medida	Etapa	Recursos necesarios	Registro de cumplimiento
Se ejecutará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos, que buscará evitar la acumulación de residuos provenientes de las diferentes actividades del <b>proyecto</b> , así como su disposición en lugares inadecuados.	Suelo	Composición del suelo	P, M	PS, CO, OP	Señalamientos, supervisión capacitada, contenedores y sitios de disposición de residuos señalados adecuadamente.	De acuerdo con lo establecido en el programa, se llevará un registro del cumplimiento de las actividades en la Bitácora Ambiental del <b>proyecto</b> .
En medida de lo posible, se picará y reintegrará el material vegetativo producido por la actividad de cambio de uso de suelo para reducir su volumen.	Suelo	Composición del suelo	M	PS	Trituradora de ramas, operador de maquinaria.	Se registrará en la bitácora ambiental el volumen de materia vegetal procesado y reincorporado y se anexará evidencia fotográfica.
Se delimitarán las áreas que sean sujetas a cambio de uso de suelo para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Suelo	Uso de suelo	P	PS	Cinta de precaución, estacas de madera, supervisor (topógrafo preferentemente).	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción del aire.	Suelo	Estructura del suelo	P	PS, CO	Pipa de agua.	Se registrará en la bitácora la ejecución de los riegos diarios.





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del <b>proyecto</b> , de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera.	Suelo	Composición del suelo	M	CO	Personal capacitado encargado de la separación.	Se registrará en la bitácora los volúmenes estimados producidos por tipo de residuo y su sitio de disposición final.
Los escombros serán entregados a recolectores autorizados para su adecuada disposición.	Suelo	Composición del suelo	M	CO	Vehículo y personal para el transporte de escombros.	Se registrará en la bitácora los volúmenes estimados producidos y su sitio de disposición final.
Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos excavación y relleno, así como nivelación y compactación para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes	Suelo	Estructura del suelo	P	PS	Cinta de precaución, estacas de madera, supervisor (topógrafo preferentemente).	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
Llevar a cabo un corte gradual del terreno en los sitios con pendiente, siguiendo las recomendaciones establecidas en el estudio de mecánica de suelos, para evitar derrumbes o deslizamientos.	Suelo	Estructura del suelo	P	PS	Maquinaria y equipo necesario para el trabajo a realizar.	Se registrarán los reportes de las inspecciones en la bitácora ambiental.
Se ejecutarán todas y cada una de las recomendaciones del estudio de Mecánica de Suelos para asegurar la estabilidad del suelo.	Subsuelo	Estructura del subsuelo	P	CO	Estudio de mecánica de uso de suelos y un supervisor.	Se anexará una copia de las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos que corresponda a esta actividad.
Se llevará a cabo el rescate y trasplante de ejemplares arbóreos de importancia ambiental (incluyendo ejemplares de flora en norma) y paisajística. Serán reubicados dentro del sitio del <b>proyecto</b> , fuera de las áreas de construcción.	Flora, flora en norma	Cobertura, diversidad, flora en norma	M	PS	Maquinaria pesada, cuadrilla de trabajo.	Se tomará registro de la ubicación original y final de los ejemplares arbóreos sujetos a trasplante.





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas en el sitio del <b>proyecto</b> para conservar la biodiversidad del sitio e incrementar el hábitat disponible para algunos grupos faunísticos.	Flora y fauna	Cobertura, diversidad, flora en norma, distribución.	M, C	PS, CO, OP	Elaboración del programa y ejecución, suministro de vegetación nativa, mano de obra.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito.
Se apoyarán a los programas locales de reforestación a través de donaciones en especie o económicas.	Flora	Cobertura	C	PS	Fondos económicos.	Se registrará en la bitácora ambiental cada una de las participaciones del proyecto en este tipo de programas.
Se elaborará y ejecutará durante PS, CO y OP del <b>proyecto</b> , un Programa de Protección de Fauna, en el cual se incluirán las medidas necesarias para garantizar la integridad de cualquier ejemplar de fauna de importancia dentro del sitio del <b>proyecto</b> .	Fauna	Distribución y diversidad	P, M	PS, CO, OP	Elaboración del programa y ejecución, supervisión y mano de obra capacitada (biólogos preferentemente).	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa.
Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería y remoción de su hábitat de cualquier especie dentro del <b>proyecto</b> .	Fauna	Distribución	P	PS, CO, OP	Señalamientos, cuadrilla para instalación de letreros y supervisión.	Se registrará en la bitácora ambiental la colocación de los señalamientos. Se reemplazarán en caso de ser necesario.
Se verificará previo a los trabajos de cambio de uso de suelo que no exista fauna con la posibilidad de desplazarse por cuenta propia. Esta deberá ser ahuyentada o reubicada fuera del sitio del <b>proyecto</b> .	Fauna	Diversidad	P	PS	Cuadrilla capacitada para el manejo de fauna del intermareal, equipo de protección personal, supervisor (biólogo preferentemente).	La correcta ejecución de los diferentes lineamientos del programa será registrada en la bitácora.
El corte de la vegetación se realizará preferentemente de manera manual para disminuir las emisiones del uso de maquinaria.	Clima	Cambio climático	M	PS	Herramienta de corte manual, mano de obra capacitada.	Se llevará un registro fotográfico de la ejecución del cambio de uso de suelo.





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales.	Clima	Cambio climático	M	OP	Equipos de calentamiento de agua.	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del <b>proyecto</b> y en la iluminación de áreas comunes.	Clima	Cambio climático	M	OP	Equipos de iluminación con tecnología ahorradora de energía.	Se registrará el consumo energético del <b>proyecto</b> para comparar con el plan de instalación eléctrica del <b>proyecto</b> .
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Clima	Cambio climático	M	OP	Sensores de movimiento y temporizadores para iluminación.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del <b>proyecto</b> .
Se llevará a cabo trabajos de mantenimiento e inspección periódicos de los equipos que produzcan emisiones a la atmósfera para garantizar su óptimo funcionamiento.	Clima	Cambio climático	M	OP	Servicio de mantenimiento de equipo.	A través de las facturas de los servicios de mantenimiento e inspección, se llevará el registro.
Favorecer la utilización de vehículos eléctricos dentro del desarrollo, tanto para el transporte de usuarios como de suministros, con la finalidad de reducir la emisión de gases de efecto invernadero.	Clima	Cambio climático	M	OP	Vehículo eléctrico para transporte.	Se registrará un listado de los equipos de transporte utilizados en el <b>proyecto</b> .
Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	Agua	Calidad del agua	M	OP	Trampas de grasa para áreas de cocina.	Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

Se establecerá como obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que circulen durante la construcción del <b>proyecto</b> , el uso de filtros para ruido, así como que se encuentren debidamente afinadas y lubricadas, además de respetar el horario de trabajo que será establecido para reducir al máximo posible las emisiones de ruido.	Aire	Confort sonoro	M	PS, CO	Servicio de afinación y mantenimiento necesario.	Se anexará en la bitácora ambiental una copia de las facturas por servicio de mantenimiento de vehículos cuando este sea realizado.
Los cambios de filtros de combustibles y aceites, así como las afinaciones y reparaciones de equipo se efectuarán fuera del predio y del área de estudio, en talleres autorizados. Asimismo, el abasto de combustible para la maquinaria se realizará mediante camionetas al momento de requerirlo para evitar el almacenamiento en el predio.	Suelo	Composición del suelo	P	PS, CO	Supervisión.	Se registrarán los abastecimientos de combustible y se vigilará que se cumpla con los lineamientos establecidos.
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	Agua	Disponibilidad	M	OP	Muebles de baño y grifería con tecnología de ahorro de agua.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	Agua	Disponibilidad	M	OP	Sistema de recolección y almacenamiento de agua pluvial.	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado
<b>*NOMENCLATURA</b>						





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

**Etapas de aplicación de la medida:** PS = Preparación del sitio; CO = Construcción; OP = Operación y mantenimiento  
**Tipo de medida:** P = Prevención; M = Mitigación; C = Compensación

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

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

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

COMPONENTE AMBIENTAL: CLIMA		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Este componente ambiental no sufrirá cambios significativos, permanecerá con una calidad similar a la actual.	No sufrirá cambios significativos, aunque un posible aumento en la contaminación atmosférica debido a las actividades afectando la calidad del aire gracias a las emisiones de gases de efecto invernadero provocadas por el uso de la maquinaria de construcción, equipos para soldar y automóviles circulando por la zona, de igual manera, el exceso de producción de partículas de polvo provenientes de las actividades de excavación causaran molestias en su comodidad y de salud a los habitantes que ya habitan permanentemente en la zona.	Debido a que la construcción del <b>proyecto</b> requiere de maquinaria y vehículos automotores, se generarán emisiones de gases contaminantes que contribuyen al efecto invernadero. Lo anterior será controlado supervisando las condiciones de los equipos utilizados y asegurándose de su mantenimiento continuo para que las emisiones tengan un menor impacto, de igual forma se busca conservar gran parte de la vegetación permitiéndose esperar un escenario sin modificaciones en el clima, contribuyendo a mejorar el escenario del cambio climático regional.
COMPONENTE AMBIENTAL: SUELO		
En el sitio de <b>proyecto</b> no existirán cambios, sin embargo, el suelo estaría sujeto a un proceso gradual de degradación en las	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el impacto generado al suelo será mayor, se observará un escenario con	Aun cuando existirá una afectación a este componente en las áreas de despiante del <b>proyecto</b> , la implementación de medidas de mitigación ayudará a disminuir la magnitud





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

<p>áreas donde no cuenta con vegetación, así como procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo y contaminación con residuos sólidos de los lotes vecinos.</p>	<p>modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación de residuos sólidos durante la construcción del <b>proyecto</b>, de igual manera la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del intemperismo y la erosión.</p>	<p>del daño, reintegrando una vez terminadas las actividades de construcción el suelo de las excavaciones al sitio del <b>proyecto</b> creando zonas libres protegidas por vegetación para dar estabilidad al suelo y evitando una larga exposición de este componente.</p>
<b>COMPONENTE AMBIENTAL: SUBSUELO</b>		
<p>El componente no sufrirá cambios importantes a escala del SA, pero gracias a que el <b>proyecto</b> se ubica en una zona de crecimiento el subsuelo seguirá modificándose gradualmente en toda la franja costera, a medida que se continúen construyendo los lotes disponibles.</p>	<p>La calidad del subsuelo se verá mayormente afectada en la modificación de sus características sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación a través de las actividades de cimentación, así como la posible modificación de su estructura y capacidad de filtración.</p>	<p>Con la aplicación del sistema de medidas de prevención y mitigación, los impactos al subsuelo se verán mitigados en cierta medida y compensados, en primera instancia, con la ejecución de un Programa de Reforestación únicamente con vegetación nativa, devolviéndole así en cierta medida sus propiedades al subsuelo.</p>
<b>COMPONENTE AMBIENTAL: AGUA</b>		
<p>La calidad del componente agua podría sufrir una reducción debido al desarrollo gradual en la zona creando una mayor carga en la disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible exceda la densidad habitacional permitida, provocando una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos sólidos, así como descargas no autorizadas en ríos o el océano.</p>	<p>La implementación del <b>proyecto</b> sin medidas de mitigación ocasionará la contaminación temporal de escurrimientos con residuos generados por la obra los cuales irían directamente al océano, disminuyendo la calidad del agua. De igual manera la falta de implementación de medidas y políticas de ahorro de este recurso en base a las exigencias de reglamentos podría causar reducción en su disponibilidad.</p>	<p>El continuo desarrollo de la zona continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este componente, no obstante, el abastecimiento de agua para la obra se llevara a cabo por una empresa particular autorizada, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento, los residuos sólidos generados como resultado del <b>proyecto</b> deberán ser dispuestos en zonas donde su traslado al océano por medio de escurrimientos no sea posible, la instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, al igual que el adecuado mantenimiento de los sistemas de filtrado de las albercas, permitirá reducir la demanda de agua potable. No existirá contaminación de agua ya que las descargas se dirigirán a la red de drenaje y alcantarillado local y serán tratadas en la</p>





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

		planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita.
<b>COMPONENTE AMBIENTAL: AIRE</b>		
La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto. Aunque la calidad del aire podría ser sujeta a una relativa degradación acumulativa en un periodo largo considerando la actividad de crecimientos de asentamientos urbanos.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una disminución temporal en la calidad del aire, debido a la generación de emisiones temporales de gases, polvos y partículas a la atmosfera por el funcionamiento de los vehículos, maquinaria y equipo empleado en las actividades de construcción.	Los impactos que se presentan por la realización de estas actividades se consideran medianamente significativos, porque sus efectos son puntuales, a corto plazo y mitigables con acciones simples como el mantenimiento de los equipos de construcción para disminuir y controlar sus emisiones de gases y ruido, durante el desarrollo de actividades como excavaciones o generadoras de polvos y partículas es factible realizar actividades sencillas como mantener humedecidas las superficies de trabajo y terracerías susceptibles a formar polvaderas, para evitar la dispersión de estas partículas, cabe recalcar que el riego continuo sería con agua tratada.
<b>COMPONENTE AMBIENTAL: FLORA</b>		
Aún en ausencia del proyecto se espera una leve disminución en la flora debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.	Se esperaría una tendencia que propicie el deterioro de la vegetación nativa dentro del sistema ambiental, así como un aumento no controlado en la abundancia de la vegetación exótica. En el sitio de proyecto sin las medidas de mitigación áreas fuera de las previstas podrían verse afectadas por el desmonte; no se presentaría reforestación en ninguna superficie.	Con la implementación de las medidas de prevención y mitigación específicas de este componente se espera disminuir la afectación de la pérdida de flora a causa del desmonte, aunque cabe recalcar que esta actividad únicamente se llevara a cabo en las áreas de desplante de la obra además se implementara la reutilización del despalme triturando los residuos vegetales para usarlos como sustrato en las áreas verdes y jardines del lote, de igual manera se rescataran y reubicaran la vegetación a través de la ejecución de un programa de rescate y reubicación, se buscara que dentro del proyecto exista una mayor cantidad de especies nativas.
<b>COMPONENTE AMBIENTAL: FAUNA</b>		
En ausencia del proyecto la fauna	Se podría generar una migración y	Previo a las actividades de desmonte, se





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

<p>continuara viéndose afectada debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema, obligándola a migrar a sitios con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras.</p>	<p>pérdida de ejemplares importantes gracias a la falta de información con la que contara el equipo de construcción y la <b>promoviente</b> provocando una disminución a la calidad ambiental y afectación a la distribución de la fauna.</p>	<p>realizarán acciones de ahuyentamiento de fauna para evitarles riesgo y propiciar su desplazamiento hacia áreas silvestres cercanas, con lo que se evitaría una afectación directa a los ejemplares de fauna del sitio de <b>proyecto</b>. En la operación del proyecto se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de jardines con especies nativas propicie el regreso de dicha fauna silvestre. Tomando las medidas necesarias se espera que el <b>proyecto</b> no resulte en una afectación faunística significativa.</p>
---	---	--

### II. Opiniones recibidas.

- En respuesta al oficio núm. 138.01.03/5299/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024, la dependencia **OROMAPAS** informa en el oficio **D.G.-1138/2024** de fecha 9 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 exterioriza lo siguiente:*

Proyecto	Proveniente	Ubicación	Agua Potable	Alcantarillado
"MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4..."	FRANCISCO MELMO RANGEL	Lote 4 ubicado en sección residencial denominado Las Palmas Estates que forma parte del condominio maestro Punta de Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.	NO HAY SERVICIOS por parte de este Organismo Operador, la redes existentes de agua potable más cercanas se encuentran en la Av. De las Redes esquina con calle Marlin, Punta de Mita, Bahía de Banderas.	NO HAY SERVICIOS por parte de este Organismo Operador, la redes existentes de agua potable más cercanas se encuentran en la Av. De las Redes esquina con calle Marlin, Punta de Mita, Bahía de Banderas.

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

*Cuando se tenga la necesidad de prestar los servicios a través de los camiones de desazolve (tipo vector) propiedad del Organismo Operador a los Consejos de Agua, a particulares, comerciales e industriales, se realizará aplicando el*





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

*cobro apegado al reglamento interno de este Organismo Operador y teniendo siempre como prioridad la ciudadanía y usuarios en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit...*

- En respuesta al oficio núm. 138.01.03/5301/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024, la dependencia SDS Informa en el oficio **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/1500/2024** de fecha 13 de diciembre de 2024 lo siguiente:

*....Por lo anterior y con base en el análisis de materia de impacto ambiental, esta Secretaría tiene bien a emitir las siguientes consideraciones:*

1. Colocar depósitos de residuos sólidos urbanos suficientes para los generados durante el Proyecto, los cuales deberán de estar debidamente en Residuos Orgánicos y Residuos Inorgánicos, con tapa y bolsa plástica o material que facilite su contención, manejo y retiro. Se deberá proporcionar el mantenimiento constante, dar la disposición final con base en la norma aplicable y donde indiquen las autoridades competentes.
2. En caso de generar residuos susceptibles de ser reciclados, como varilla, alambre recocido, alambazón, papel, cartón plástico, etc., se deberá solicitar su recolección o llevarlos a los centros de acopio.
3. Evitar la quema de cualquier residuo o desecho material generada durante todas las actividades del proyecto, así como el almacenamiento de chatarra en el sitio o sus inmediaciones.
4. Los vehículos que transporten el material pétreo deben de permanecer cubiertos con una lona de tal manera que se evite la emisión de partículas a la atmósfera y a las vías de comunicación, además de respetar su capacidad real; esto con la finalidad de evitar cualquier accidente derivado de una sobrecarga y/o derrame del material pétreo sobre las vías de comunicación.
5. Deberá adquirir los materiales pétreos de los bancos autorizados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Comisión Nacional del Agua o de esta Secretaría.
6. Se recomienda evitar la introducción de especies exóticas enlistadas en el **"Acuerdo por el que se determina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México"** (DOF 07/12/2016). Así como especies de rápido crecimiento, hibridación, con facultad de desplazar especies nativas y general daños en infraestructuras, por ejemplo, el Ficus y sus congéneres Ficus nitida, F. microcarpa y F. benjamina; Casuarina (Casuarina esquistifolia); Eucalipto (Eucalyptus spp.) y las Palmas Elaeis guineensis, Livistona chinensis, Phoenix canariensis, Ptychosperma macarthurii y Rosystonea oleracea.
7. Con la finalidad de disminuir su abandono, la población de fauna feral, la depredación de especies silvestres, la transmisión de enfermedades zoonóticas, se recomienda evitar el uso e introducción de animales domésticos para el resguardo de las áreas del Proyecto (p.ej. Perros).
8. Elaborar un Programa de Contingencias Ambientales como medida preventiva específica del proyecto para el caso que se presenten fenómenos meteorológicos e hidrometeorológicos (tormentas extraordinarias, huracanes,





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

*inundaciones, desbordes de canales pluviales, sismos, vientos intensos, etc.). En este programas deberán indicar las zonas de mayor riesgo, áreas de evacuación, áreas de resguardo, vías alternas de salida y entrada de personas o vehículos, albergues o sitios seguros más próximos al sitio del proyecto.*

9. *Notificar al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de la presencia de algún vestigio arqueológico durante el desarrollo de los trabajos en cualquiera de las áreas del proyecto, con el objeto de que éste determine lo conducente en la materia.*
10. *Contar con los planes de manejo, autorizaciones y/o permisos en materia de emisiones a la atmósfera y/o residuos que se esperan generar durante el proyecto.*
11. *Evitar el uso y el impacto de las áreas colindantes al proyecto y que no sean autorizadas en el Resolutivo de la Evaluación de Impacto Ambiental que emita la autoridad correspondiente.*
12. *Tomar las medidas necesarias para reducir la Luz Intrusa que pudiera afectar flora y fauna colindantes al proyecto, esto con base en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.*

## 12. Análisis Técnico.

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

Que del análisis realizado por esta Oficina de Representación a la **MIA-P** del **proyecto**, se observa que éste cumple cabalmente con la normatividad aplicable de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas; asimismo, se tiene que el **03 de diciembre de 2024**, se recibió para su evaluación, el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales (**ETJ-CUSTF**) en el predio del **proyecto**, el cual fue registrado con el número de bitácora **18/DS-0015/12/24**; por lo que la presente autorización se condicionará para que previo al inicio de actividades, la **promovente** haya obtenido la autorización correspondiente del **CUSTF**.

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

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

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 pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la 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 incisos O) y O), 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 el 14 de marzo de 2025, que se citan a continuación: 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el Considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

### TÉRMINOS

**PRIMERO.** - La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado "**MIA-P CASA HABITACIÓN EN EL LOTE 4 LAS PALMAS EN PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT**", propuesto a ubicarse en el Lote 04 Sub-condominio Las Palmas, dentro del desarrollo maestro Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

Se autoriza la preparación del sitio, construcción y operación de una vivienda unifamiliar de dos plantas más un nivel de sótano y que ocupa una superficie aproximada de 3,080.93 m<sup>2</sup>, en la siguientes coordenadas:

#### Coordenadas UTM del proyecto.

Y	Cuadro de Construcción	
	X	Y
1	445022.447	2297378.530
2	445073.256	2297388.687
3	445110.369	2297343.588



*[Handwritten signature and stamp]*



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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

4	445068.762	2297321.556
---	------------	-------------

**Desglose de superficies del proyecto.**

Construcción de superficies del proyecto	m <sup>2</sup>
<b>ÁREAS INTERIORES TECHADAS</b>	
<b>NIVEL PLANTA BAJA</b>	
Cochera, lavandería, oficina, estación de limpieza y congelador	129.84
Recamara 2 y 3	99.70
Recamara niños	55.55
Cocina	61.10
Sala de estar	109.83
Recamara principal	88.51
<b>Total construcción techada</b>	<b>544.53</b>
<b>ÁREAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA</b>	
Ingreso	27.23
Caminamientos y terrazas cubiertas	92.19
<b>Total construcción exterior techada</b>	<b>119.42</b>
<b>ÁREAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA</b>	
Circulación y escaleras	359.45
Alberca y jacuzzi	128.71
<b>Total construcción descubierta</b>	<b>488.16</b>
<b>ÁREAS VERDES</b>	
Jardines	1,928.82
<b>Total áreas verdes</b>	<b>1,928.82</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE</b>	<b>3,080.93</b>

ÁREAS GENERALES DEL PROYECTO EN PLANTA BAJA	m <sup>2</sup>
Total construcción techada nivel planta baja	663.95
Total construcción descubierta en planta baja	488.16
Total áreas verdes	1,928.82
<b>TOTAL DE ÁREAS (Igual a la superficie total del predio)</b>	<b>3,080.93</b>





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

<b>PLANTA ALTA</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Terraza de duela descubierta	135.97
Sala de TV, Bar, escalera techados (CUS)	63.33
<b>Total construcción cubierta en planta alta</b>	<b>199.30</b>

<b>PLANTA DE SÓTANO</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Cisterna, bodega y cuarto de máquinas, pasillo y escalera	90.39
Recamaras, baños y estancia para el personal	56.56
Estanque interior	45.84
Cuarto de juegos, boliche, bar	266.17
Cuarto de filtros, bodega, utilerías	66.17
Clóset de blancos, vestíbulo acceso a las recamaras	47.81
Recamara 4	61.18
Recamara 5	48.23
Recamara 6	48.23
Recamara 7	58.30
Escalera desde planta baja	13.01
Terrazas abiertas bajo la alberca	92.85
Escalera desde planta baja	13.01
<b>Total de áreas constructivas en sótano</b>	<b>907.75</b>

Referente al cambio de uso del suelo que se solicita para el desarrollo del **proyecto**, traerá como resultado la remoción de 14.663 m<sup>3</sup> RTA (Rollo Total Árbol), contenidos en 40 individuos forestales, en una superficie de 3,080.93 m<sup>2</sup> que involucra el **proyecto**:

<b>Núm.</b>	<b>Nombre científico</b>	<b>Nombre común</b>	<b>Núm.</b>	<b>Volumen (m<sup>3</sup> RTA)</b>
1	<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	4	0.817
2	<i>Ficus insipida</i>	Higuera blanca	3	8.56
3	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima	11	1.523





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

Núm.	Nombre científico	Nombre común	Núm.	Volumen (m <sup>3</sup> RTA)
4	<i>Leucaena lanceolata</i>	Guaje	10	1.042
5	<i>Leucaena leucocephala</i>	Tepeguaje dormilón	9	1.524
6	<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil	1	0.54
7	<i>Sapium macrocarpum</i>	Mataíza	2	0.657
<b>TOTAL</b>			<b>40</b>	<b>14.663</b>

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

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

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

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

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

**CUARTO.** - La **promovente**, queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **RLGEEPAMEIA**, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación proceda conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deban





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

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





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

## CONDICIONANTES

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

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

1. Previo al inicio de obras y actividades del **proyecto**, el **promovente** deberá contar con la autorización del Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos forestales en una superficie de 3,080.93 m<sup>2</sup>.
2. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
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. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
5. 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.
6. En un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá establecer un mecanismo de coordinación con las instancias de protección civil correspondientes y al menos con un grupo de la sociedad civil autorizado, para el manejo y protección de especies de fauna silvestre, sea nativa o exótica, que pudieran considerarse perjudicial o de riesgo para la población civil o sus bienes.





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

7. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
8. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs. a 18:00 hrs. para respetar los límites de ruidos establecidos.
9. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
10. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
11. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente del proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
12. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
13. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.





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

**Oficio No. 138.01.03/1808/2025**

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

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

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

**DÉCIMO.** - La **promovente**, será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del





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

Oficio No. 138.01.03/1808/2025

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

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

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

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

**DECIMOCUARTO.** - Notificar el contenido del presente oficio al **C. Diego Orendain Ruiz Escoto**, en su calidad de Representante Legal de la persona moral denominada **VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

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

- c.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO**, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presen. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA**, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO**, Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **ACT. ELORÍA SANDOVAL SALAS**, Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- CDMX
- c.c.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA**, Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- c.c.p. Archivo 18NA2024TD074

No. Bitácora: 18/MP-0370/10/24  
JRG/OTA/APT/klmm



**2025**  
Año de  
La Mujer  
Indígena





### **PARECENCIA PERSONAL**

En Tepic, Nayarit siendo las 08:36 horas del día 02 del mes de junio 2025 de Dos mil veinticinco estando presentes en las oficinas de la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Nayarit. Ubicadas en Av. Allende No. 110 Oriente, Colonia Centro, Tepic, Nayarit.

**C. FRANCISCO MILMO RANGEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS LOMIX S.A DE C.V** quien se suscribe, y en carácter de Autorizado, la [REDACTED] personalidad que acredito en este acto, e identificándome con: Credencial para votar [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, voluntariamente comparezco para darme por Notificado Del Oficio No.138.01.03/1808/2025 de Fecha 28 de mayo del 2025 emitido por la subdelegación de gestión para la protección ambiental y recursos naturales, unidad de gestión ambiental.

Y de la cual recibo Original, mismo que consta de (25) fojas útiles, firmando de conformidad al calce de recibido y para constancia de todo lo anterior, Asimismo, recibo copia de la presente Notificación por comparecencia personal.

NOTIFICADOR



NOTIFICADO



